



**Saint-Constant**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

### **AVIS PUBLIC**

#### **DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES**

AVIS est par la présente donné par la soussignée, greffière adjointe, que lors d'une séance ordinaire du Conseil municipal qui aura lieu à 19 h 30 le mardi, 16 juillet 2019, au Pavillon de la biodiversité, du 66, rue du Maçon, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération les demandes de dérogations mineures suivantes et entendra toute personne intéressée relativement auxdites demandes :

##### **a) 10, RUE BEAUDRY – LOT 2 180 759 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00046 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par messieurs Jean-Marie Mercier et Sébastien Mercier.

##### **Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

Les requérants présentent une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet d'aménagement d'une entrée charretière et d'une allée au 10, rue Beaudry.

Premièrement, l'allée d'accès serait de 8,5 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 379 au tableau 4 que toute allée d'accès et de circulation à sens unique est assujettie au respect d'une largeur maximale autorisée de 7 mètres.

Deuxièmement, l'entrée charretière serait d'une largeur de 8,5 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 389 1 b) que la largeur maximale autorisée pour une entrée charretière est de 7 mètres.

Finalement, l'allée d'accès ou l'aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal serait de 3,5 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 372 que le maximum d'empiètement autorisé ne doit pas excéder 3 mètres.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- l'allée d'accès soit de 8,5 mètres;
- l'entrée charretière soit d'une largeur de 8,5 mètres;
- l'allée d'accès ou l'aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal soit de 3,5 mètres.

et ce, pour toute la durée de leur existence.

##### **b) 4, RUE SAINTE-MARIE – LOT 2 178 103 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00052 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Serge Sainte-Marie.

##### **Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

Le requérant présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet de réaménagement des espaces de stationnement au 4, rue Sainte-Marie.

Premièrement, les cases de stationnement et les allées y menant ne seraient pas entourées d'une bordure de béton, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 203 2. que toute aire de stationnement ainsi que toute allée d'accès y menant, doivent être entourées de façon continue d'une bordure en béton monolithique coulée sur place avec fondation adéquate ou de bordures préfabriquées en béton ou en granite, d'une hauteur minimale de 0,15 mètre et maximale de 0,30 mètre, calculée à partir du niveau du sol adjacent.

Deuxièmement, l'aire de stationnement hors-rue serait située à la limite de l'emprise, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 371 3. que toute aire de stationnement hors-rue pour toutes les classes d'usage « Habitation », doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne avant du terrain pour un usage résidentiel de classe « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) ».

Troisièmement, deux aires de stationnement devant la partie habitable, seraient un premier empiètement devant le bâtiment de 5,6 mètres du côté droit du bâtiment et un deuxième empiètement de 7,7 mètres devant le côté gauche du bâtiment, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 372 qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement situées dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal, ne doit excéder 3 mètres.

Quatrièmement, deux allées d'accès et de circulation ayant une largeur inférieure à la norme, seraient d'une largeur de 4,2 mètres du côté latéral droit et de 4,5 mètres du côté latéral gauche, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 379 qu'une allée d'accès à double sens doit avoir une largeur minimale de 5,0 mètres et qu'une allée de circulation lorsque des cases sont à angle de 90 degrés et à double sens doit comporter une largeur minimale de 6,5 mètres.

Finalement, les cases de stationnement adjacentes à l'emprise de la rue Sainte-Marie ne seraient pas dissimulées au moyen d'un talus, d'une haie ou d'une clôture en raison du fait qu'elles sont situées à la limite de l'emprise, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 385 que dans le cas des classes d'usages « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements », toute case de stationnement adjacente à une voie de circulation publique doit être dissimulée au moyen, soit d'un talus ou d'une haie ou d'une clôture opaque.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- les cases de stationnement et les allées y menant ne soient pas entourées d'une bordure de béton;
- l'aire de stationnement hors-rue soit située à la limite de l'emprise;
- deux aires de stationnement devant la partie habitable, soient un premier empiètement devant le bâtiment de 5,6 mètres du côté droit du bâtiment et un deuxième empiètement de 7,7 mètres devant le côté gauche du bâtiment;
- deux allées d'accès et de circulation ayant une largeur inférieure à la norme, soient d'une largeur de 4,2 mètres du côté latéral droit et de 4,5 mètres du côté latéral gauche;
- les cases de stationnement adjacentes à l'emprise de la rue Sainte-Marie ne soient pas dissimulées au moyen d'un talus, d'une haie ou d'une clôture en raison du fait qu'elles sont situées à la limite de l'emprise.

et ce, pour toute la durée de leur existence.

### **c) 71, RUE SAINTE-MARIE – LOT 2 180 697 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00053 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Nicolas Baron.

#### **Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

Le requérant présente une demande de dérogation mineure en raison d'un élément qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme lequel découle d'un projet de déplacement d'un espace de stationnement au 71, rue Sainte-Marie.

La distance entre les deux entrées charretières serait de 2,9 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 390 que la distance minimale requise entre deux entrées charretières sur un même terrain est fixée à 6 mètres pour toutes les classes d'usage « Habitation »

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- la distance entre les deux entrées charretières soit de 2,9 mètres.

et ce, pour toute la durée de son existence.

**d) 63, 65 et 67, RUE SAINTE-MARIE – LOT 2 180 699 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00076 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur André Blair.

**Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

Le requérant présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet de réaménagement des espaces de stationnement en façade de l'immeuble au 63, 65 et 67, rue Sainte-Marie.

Premièrement, une partie des cases de stationnement serait sur la partie publique de la Ville alors que l'article 370 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 370 1. qu'une aire de stationnement hors rue est obligatoire pour toute classe d'usage « Habitation ».

Deuxièmement, quatre (4) cases de stationnement qui ne comporteraient pas une dimension de 2,5 mètres par 5,5 mètres sur la propriété privée seraient en partie aménagées dans l'emprise municipale de la rue Sainte-Marie alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 204 que sous réserve des droits de propriété de la Ville, tout propriétaire jouit, sur cette partie adjacente à son terrain, des mêmes obligations que s'il en était le réel propriétaire. L'emprise municipale adjacente à un immeuble privé doit être gazonnée et entretenue par le propriétaire en titre de cet immeuble. Aucune utilisation de l'emprise municipale n'est autorisée sauf :

1. Pour l'aménagement d'une allée d'accès à une aire de stationnement aménagée conformément aux dispositions du présent règlement et ne comporte aucune nuisance à l'entretien et l'installation des utilités publiques dans l'emprise;
2. Pour l'installation d'équipements d'utilité publique;
3. Pour la réalisation de tous autres travaux relevant de l'autorité municipale;
4. Pour l'aménagement de murets, de bordures ou tout autre aménagement longeant l'allée d'accès d'une aire de stationnement et dont la hauteur ne dépasse pas le trottoir ou la bordure de la rue;
5. Pour l'installation d'une enseigne à usage municipal et panneau-réclame pourvu qu'ils soient aménagés conformément aux dispositions du présent règlement.

Troisièmement, les aires de stationnement seraient situées à la limite des lignes latérales du lot alors que l'article 371 2. du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors-rue, pour la classe d'usage « Habitation trifamiliale » doit être située à une distance minimale de 0,5 mètre de toute ligne latérale et arrière de terrain.

Quatrièmement, trois cases de stationnement seraient aménagées devant la partie habitable de l'habitation sur environ 7,5 mètres de largeur, alors que l'article 372 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 372 qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal ne doit excéder 3 mètres.

Cinquièmement, l'allée d'accès située en cour avant serait située à la limite de la ligne latérale du lot alors que l'article 377 1. du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès de même que toute allée de circulation dans le cas des classes d'usage « Habitation » doit être située à une distance minimale de 0,5 mètre de toute ligne de terrain latérale pour la classe « Habitation trifamiliale »;

Sixièmement, l'aménagement d'une allée d'accès serait d'une largeur de 10 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 379 que la largeur maximale d'une allée à sens unique est 7 mètres.

Finalement, l'aménagement d'une entrée charretière serait d'une largeur de 10 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 389 que la largeur maximale d'une entrée charretière pour un usage TRIFAMILIAL (H-2) est limitée à 7 mètres.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- une partie des cases de stationnement soit sur la partie publique de la Ville;
- quatre (4) cases de stationnement qui ne comportent pas une dimension de 2,5 mètres par 5,5 mètres sur la propriété privée soient en partie aménagées dans l'emprise municipale de la rue Sainte-Marie;
- les aires de stationnement soient situées à la limite des lignes latérales du lot;
- trois cases de stationnement soient aménagées devant la partie habitable de l'habitation sur environ 7,5 mètres de largeur;
- l'allée d'accès située en cour avant soit située à la limite de la ligne latérale du lot;
- l'aménagement d'une allée d'accès et d'une entrée charretière soient d'une largeur de 10 mètres.

et ce, pour toute la durée de leur existence.

#### **e) 31, RUE SAINT-PIERRE – LOT 2 177 814 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00081 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Sylvain Boyer.

#### **Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

Le requérant présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet de réaménagement des espaces de stationnement au 31, rue Saint-Pierre.

Premièrement, quatre (4) cases de stationnement qui ne comporteraient pas une dimension de 2,5 mètres par 5,5 mètres sur la propriété privée soient en partie aménagées dans l'emprise municipale de la rue Beaudry alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 204 que sous réserve des droits de propriété de la Ville, tout propriétaire jouit, sur cette partie adjacente à son terrain, des mêmes obligations que s'il en était le réel propriétaire. L'emprise municipale adjacente à un immeuble privé doit être gazonnée et entretenue par le propriétaire en titre de cet immeuble. Aucune utilisation de l'emprise municipale n'est autorisée sauf :

1. Pour l'aménagement d'une allée d'accès à une aire de stationnement aménagée conformément aux dispositions du présent règlement et ne comporte aucune nuisance à l'entretien et l'installation des utilités publiques dans l'emprise;
2. Pour l'installation d'équipements d'utilité publique;
3. Pour la réalisation de tous autres travaux relevant de l'autorité municipale;
4. Pour l'aménagement de murets, de bordures ou tout autre aménagement longeant l'allée d'accès d'une aire de stationnement et dont la hauteur ne dépasse pas le trottoir ou la bordure de la rue;
5. Pour l'installation d'une enseigne à usage municipal et panneau-réclame pourvu qu'ils soient aménagés conformément aux dispositions du présent règlement.

Deuxièmement, les quatre (4) cases de stationnements en partie dans l'emprise du côté de la rue Beaudry seraient implantées de manière à ce que les véhicules reculent par l'arrière directement dans la rue dans ce qui sert normalement d'entrée charretière et ce, sans allée d'accès, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 597 1. que les aires de stationnement hors rue sont obligatoires pour toutes les classes d'usage du groupe « Commerce » et alors que l'article 597 7. précise que pour toutes les classes d'usage du groupe « Commerce », les cases de stationnement doivent être implantées de manière à ce que les manœuvres de stationnement se fassent à l'intérieur de l'aire de stationnement et alors que l'article 606 prévoit du normatif applicable concernant les allées d'accès et les allées de circulation.

Troisièmement, l'aire de stationnement ne serait pas située à 1,5 mètre de la ligne avant du terrain, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 598 1. que toute aire de stationnement hors rue aménagée pour un usage commercial doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne avant du terrain.

Quatrièmement, une bande de verdure ne serait pas présente entre les cases existantes et projetées et la rue, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 619 1. a) que la réalisation d'une bande de verdure est requise entre toute aire de stationnement et toute ligne avant d'un terrain .

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- quatre (4) cases de stationnement qui ne comportent pas une dimension de 2,5 mètres par 5,5 mètres sur la propriété privée soient en partie aménagées dans l'emprise municipale de la rue Beaudry;
- les quatre (4) cases de stationnements en partie dans l'emprise du côté de la rue Beaudry soient implantées de manière à ce que les véhicules reculent par l'arrière directement dans la rue dans ce qui sert normalement d'entrée charretière, et ce, sans allée d'accès;
- l'aire de stationnement ne soit pas située à 1,5 mètre de la ligne avant du terrain;
- une bande de verdure ne soit pas présente entre les cases existantes et projetées et la rue.

et ce, pour toute la durée de leur existence.

**f) 116, 118 et 120, MONTÉE SAINT-RÉGIS ET 87 ET 91, RUE DU GÉRANIUM – LOT PROJETÉ 6 280 365 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00085 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Les Constructions DDC inc.

**Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

La requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet de construction d'un projet intégré de quatre (4) bâtiments multifamiliaux de 28 logements avec garage souterrain au 116, 118 et 120, montée Saint-Régis et 87 et 91, rue du Géranium.

Premièrement, les quatre (4) bâtiments multifamiliaux de 28 logements du projet intégré comporteraient 5 étages alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 25 3) c) qu'une hauteur en étage maximale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain de la zone H-544 comme devant être 4 étages maximum.

Deuxièmement, des cases de stationnement intérieures aménagées parallèlement à un mur ou une colonne seraient d'une largeur inférieure à 3 mètres, mais égale ou supérieure à 2,5 mètres alors que dans le cas présent et en raison du positionnement de certains poteaux de soutien, la largeur est inférieure aux 3 mètres exigés pour certaines cases, tel que l'indique l'article 199 du règlement de zonage numéro 1528-17 qui précise que toute case de stationnement intérieur aménagée parallèlement à un mur ou à une colonne doit être d'une largeur minimale de 3 mètres (4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour personnes handicapées). Toute autre case de stationnement intérieur doit respecter les dimensions prescrites de l'article 199.

Troisièmement, le garage souterrain empièterait de 6,35 mètres dans la cour latérale gauche alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 268 que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres.

Quatrièmement, l'aire de stationnement intérieur comporterait des cases de stationnement aménagées l'une derrière l'autre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 370 6. que l'aire de stationnement pour les classes d'usages résidentiels « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » et « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules.

Cinquièmement, l'aménagement de 21 cases pour vélo pour un projet intégré qui comporterait 112 logements alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 370 10. qu'un minimum d'un (1) stationnement pour vélo par unité de logement est exigé pour toute nouvelle construction de huit (8) logements et plus.

Sixièmement, le stationnement hors rue pour vélo serait localisé à plus de 6 mètres de l'entrée principale des immeubles du projet intégré alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 370 10. a) que les unités de stationnement pour vélo doivent être situées à au plus de 6 mètres de l'accès principal du bâtiment ou à l'intérieur du bâtiment.

Septièmement, l'aire de stationnement extérieure accessible de la rue du Géranium serait à une distance de 1,074 mètre de la ligne avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 371 (3) que toute aire de stationnement hors rue doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne avant du terrain pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » et « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) ».

Finalement, l'aire de stationnement accessible de la rue du Géranium empièterait sur toute la largeur de la façade des deux (2) bâtiments multifamiliaux (25 mètres) situés au sud du lot projeté 6 280 365 du cadastre du Québec alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 372 qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement situé dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- les quatre (4) bâtiments multifamiliaux de 28 logements du projet intégré comportent 5 étages;
- des cases de stationnement intérieures aménagées parallèlement à un mur ou une colonne soient d'une largeur inférieure à 3 mètres, mais égale ou supérieure à 2,5 mètres alors que dans le cas présent et en raison du positionnement de certains poteaux de soutien, la largeur est inférieure aux 3 mètres exigés pour certaines cases;
- le garage souterrain empiète de 6,35 mètres dans la cour latérale gauche;
- l'aire de stationnement intérieur comporte des cases de stationnement aménagées l'une derrière l'autre;
- l'aménagement de 21 cases pour vélo pour un projet intégré qui comporte 112 logements;
- le stationnement hors rue pour vélo serait localisé à plus de 6 mètres de l'entrée principale des immeubles du projet intégré;
- l'aire de stationnement extérieure accessible de la rue du Géranium soit à une distance de 1,074 mètre de la ligne avant;
- l'aire de stationnement accessible de la rue du Géranium empiète sur toute la largeur de la façade des deux (2) bâtiments multifamiliaux (25 mètres) situés au sud du lot projeté 6 280 365 du cadastre du Québec.

et ce, pour toute la durée de leur existence.

**g) 300, VOIE DE DESSERTE DE LA ROUTE 132 – LOT 4 673 995 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00089 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par International Néon.

**Nature et effets de la dérogation mineure demandée :**

La requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'un élément qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme lequel découle d'un projet de modification à l'enseigne existante du commerce METRO PLUS au 300, de la Voie de desserte de la Route 132.

La superficie totale de l'enseigne modifiée serait de 20,84 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 1088 que la superficie maximale d'une enseigne rattachée au bâtiment posée à plat dans le secteur « Zone du corridor Route 132 » ne doit pas excéder 15 mètres carrés.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que :

- la superficie totale de l'enseigne modifiée soit de 20,84 mètres carrés.

et ce, pour toute la durée de son existence.

DONNÉ à Saint-Constant, ce 28 juin 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Linda Chau', written in a cursive style.

Me Linda Chau  
Greffière adjointe