



No de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT
LE MARDI 29 AVRIL 2025

Séance extraordinaire des membres du Conseil de la Ville de Saint-Constant tenue au Pavillon de la biodiversité, le mardi 29 avril 2025 à 8h06, convoquée par monsieur le maire Jean-Claude Boyer en faisant signifier par un moyen technologique, avis de la présente séance à mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin, André Camirand, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, Mario Perron et Natalia Zuluaga Puyana, au plus tard vingt-quatre heures avant l'heure fixée pour le début de la présente séance, le tout conformément à la *Loi sur les cités et villes*.

Sont présents à cette séance monsieur le maire Jean-Claude Boyer, madame et messieurs les conseillers David Lemelin, Gilles Lapierre, Sylvain Cazes, Mario Perron et Natalia Zuluaga Puyana.

Sont absents à cette séance, mesdames et monsieur les conseillers Chantale Boudrias, Johanne Di Cesare et André Camirand.

Tous formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

Madame Nancy Trottier, directrice générale et Me Sophie Laflamme, greffière sont présentes.

175-04-25

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NUMÉRO 2024-00071 – 40A, RUE BÉLANGER

La greffière explique l'objet de la demande de dérogation mineure présentée en raison d'éléments qui ne sont pas conformes au règlement de zonage numéro 1528-17, lesquels découlent d'un projet de construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de cinq (5) logements au 40A, rue Bélanger.

CONSIDÉRANT que les dérogations demandées sont :

- Le bâtiment principal serait implanté à une distance de 1,06 mètre de la ligne latérale droite, alors que le règlement prévoit une marge latérale minimale de 2 mètres;
- Le bâtiment principal serait implanté à une distance de 1,62 mètre de la ligne latérale gauche, alors que le règlement prévoit une marge latérale minimale de 2 mètres;
- Les escaliers menant à la galerie du rez-de-chaussée localisées dans la marge latérale gauche seraient à une distance de 0,41 mètre de la ligne latérale gauche, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- Les escaliers menant à la galerie du rez-de-chaussée localisées dans la marge arrière seraient à une distance de 1,11 mètre de la ligne latérale droite, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- Les escaliers menant à la galerie située au deuxième étage localisée dans la marge latérale droite seraient à une distance de 0,15 mètre de la ligne latérale droite, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;

- Les escaliers menant aux galeries des étages supérieurs localisées dans la marge arrière seraient à une distance de 1,11 mètre de la ligne latérale droite, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- Les galeries localisées dans la marge latérale gauche seraient à une distance de 0,41 mètre de la ligne latérale gauche, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- La galerie localisée dans la marge latérale droite serait à une distance de 0,15 mètre de la ligne latérale droite, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- Les galeries localisées dans la marge arrière seraient à une distance de 1,11 mètre de la ligne latérale droite, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- Les manœuvres de stationnement des cases 7 et 8 situées à l'intérieur du garage ainsi que celles de la case de stationnement pour personnes handicapées (9) se feraient en marche arrière, alors que le règlement prévoit que l'aire de stationnement doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;
- L'aire de stationnement serait aménagée sur une largeur de 3,70 mètres devant la partie habitable du bâtiment, alors que le règlement prévoit un maximum de 3 mètres;
- L'allée d'accès à double sens menant au garage souterrain serait d'une largeur de 4,85 mètres, alors que le règlement prévoit une largeur minimale de 5,0 mètres;
- L'allée de circulation du stationnement intérieur serait d'une largeur de 6,42 mètres, alors que le règlement prévoit une largeur minimale de 6,5 mètres;
- La distance entre les deux entrées charretières serait de 3,12 mètres, alors que le règlement prévoit une distance minimale de 6,0 mètres;
- La zone tampon ne serait pas aménagée sur toute la profondeur du lot en se terminant à la zone inondable 20-100 ans, alors que le règlement prévoit qu'une zone tampon doit être aménagée sur toute la profondeur de la limite de terrain;
- Les escaliers, la rampe pour personne handicapée ainsi que les galeries localisées dans les marges latérales empièteraient dans la zone tampon, alors que le règlement prévoit que la zone tampon doit être libre de toute construction qu'elle soit principale ou accessoire;
- La zone tampon le long de la ligne latérale gauche comporterait une largeur de 0,41 mètre dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement prévoit une largeur minimale de 1,0 mètre;
- La zone tampon le long de la ligne latérale droite comporterait une largeur de 0,15 mètre dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement prévoit une largeur minimale de 1,0 mètre;
- Une case de stationnement pour personnes handicapées serait située dans la marge avant, alors que le règlement prévoit qu'aucune case de stationnement ne peut être située dans la marge avant.

CONSIDÉRANT les documents A et B du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique déposés au soutien de cette demande;



No de résolution
ou annotation

CONSIDÉRANT que la proximité de la construction par rapport aux limites de terrain pourrait porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT que la proximité de la construction par rapport aux limites du terrain ne permet pas l'aménagement d'une zone tampon adéquate pour isoler le projet des propriétés voisines de plus faible densité;

CONSIDÉRANT que la localisation des cases #7 et #8 dans le stationnement fait en sorte que les usagers de ces cases devront sortir du garage en marche arrière;

CONSIDÉRANT que les dérogations demandées ne sont pas de nature mineure;

CONSIDÉRANT le rapport défavorable et les commentaires particuliers du Comité consultatif d'urbanisme à l'égard de cette demande;

Elle invite par la suite les personnes présentes à se faire entendre relativement à cette demande.

Le seul commentaire formulé par les personnes et organismes est le suivant :

- Un citoyen présent déclare s'opposer à la demande, car à son avis ce n'est pas mineure.

Il est PROPOSÉ par monsieur Sylvain Cazes ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De refuser la demande de dérogation mineure numéro 2024-00071 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17 concernant le lot 6 367 242 du cadastre du Québec, soit le 40A, rue Bélanger, telle que déposée et pour les motifs suivants :

- La proximité de la construction par rapport aux limites de terrain pourrait porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- La proximité de la construction par rapport aux limites du terrain ne permet pas l'aménagement d'une zone tampon adéquate pour isoler le projet des propriétés voisines de plus faible densité;
- Les dérogations demandées ne sont pas de nature mineure.

Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

176-04-25

DEMANDE DE PIIA NUMÉRO 2024-00070 – 40A, RUE BÉLANGER

CONSIDÉRANT la demande de PIIA numéro 2024-00070 visant à faire approuver la construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de cinq (5) logements au 40A, rue Bélanger;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Pierre-Alexandre Côté (dossier 10850, minute 689) et les plans de construction et d'aménagement paysager préparés par l'architecte Julie Dagenais, le tout déposé au soutien de cette demande;



No de résolution
ou annotation

CONSIDÉRANT les documents A-1 à C-3 du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique déposés au soutien de cette demande;

CONSIDÉRANT que le projet s'insérerait entre une résidence familiale et un duplex;

CONSIDÉRANT que la hauteur du bâtiment projeté contraste avec celles des bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT que la localisation des cases #7 et #8 fait en sorte que les usagers de ces cases devront sortir du garage en marche arrière;

CONSIDÉRANT que la proximité du projet par rapport aux limites du terrain ne permet pas l'aménagement d'une zone tampon adéquate pour isoler le projet des propriétés voisines de plus faibles densités;

CONSIDÉRANT que la présente demande de PIIA est accompagnée d'une demande de dérogation mineure et d'une demande d'usage conditionnel;

CONSIDÉRANT le rapport défavorable du Comité consultatif d'urbanisme à l'égard de cette demande;

Il est PROPOSÉ par monsieur Sylvain Cazes ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De refuser la demande de PIIA numéro 2024-00070 concernant le 40A, rue Bélanger, soit le lot 6 367 242 du cadastre du Québec, telle que déposée et pour les motifs suivants :

- La superficie et les dimensions du terrain visé par la demande ne permettent pas un projet qui est compatible avec les caractéristiques du cadre bâti environnant, notamment en ce qui a trait aux typologies d'habitations, aux nombres d'étages et à la volumétrie des bâtiments;
- La construction proposée n'assure pas une bonne cohabitation des usages du secteur.

Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

177-04-25

DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL NUMÉRO 2024-00076 – 40A, RUE BÉLANGER

La greffière explique l'objet de la demande d'autorisation pour un usage conditionnel, laquelle découle d'un projet de construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de cinq (5) logements au 40A, rue Bélanger;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Pierre-Alexandre Côté (dossier 10850, minute 689) et les plans de construction et d'aménagement paysager préparés par l'architecte Julie Dagenais déposés au soutien de cette demande;

CONSIDÉRANT les documents A-1 à C-3 du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique déposés au soutien de cette demande;



No de résolution
ou annotation

CONSIDÉRANT que le projet s'insère entre une résidence unifamiliale et un duplex;

CONSIDÉRANT que la hauteur du bâtiment projeté contraste avec celle des bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT que le terrain est trop étroit pour permettre l'implantation d'un bâtiment de cinq (5) logements avec une aire de stationnement extérieure conformément au Règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT que le potentiel de développement du terrain est surutilisé;

CONSIDÉRANT que la localisation des cases #7 et #8 fait en sorte que les usagers de ces cases devront sortir du garage en marche arrière;

CONSIDÉRANT que la présente demande d'usage conditionnel est accompagnée d'une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT le rapport défavorable et les commentaires particuliers du Comité consultatif d'urbanisme à l'égard de cette demande;

Elle invite par la suite les personnes présentes à se faire entendre relativement à cette demande.

CONSIDÉRANT que la Ville n'a reçu aucun commentaire ou question par les personnes intéressées;

Il est PROPOSÉ par monsieur Sylvain Cazes ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De refuser la demande d'usage conditionnel numéro 2024-00076 concernant le lot 6 367 242 du cadastre du Québec, soit le 40A, rue Bélanger, telle que déposée et pour les motifs suivants :

- L'usage proposé n'est pas compatible avec le milieu environnant;
- La superficie et les dimensions du terrain visé par la demande ne permettent pas un projet qui est compatible avec les caractéristiques du cadre bâti environnant, notamment en ce qui a trait aux typologies d'habitations, aux nombres d'étages et à la volumétrie des bâtiments;
- L'implantation du bâtiment principal ne tient pas compte des bâtiments principaux voisins.

Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Aucune question n'a été posée lors de la période de question et aucune question n'a été reçue.

Jean-Claude Boyer, maire

Me Sophie Laflamme, greffière