



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC
DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES

AVIS est par la présente donné par la soussignée, assistante greffière, que lors d'une séance ordinaire du Conseil municipal qui aura lieu à 19 h 30 le mardi, 21 novembre 2017, dans la salle du Conseil à l'hôtel de ville, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération les demandes de dérogations mineures suivantes et entendra toute personne intéressée relativement auxdites demandes :

a) RUE DE RONSARD – LOT 5 592 393 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2017-00068 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par le Carré Bloomsbury S.E.C. (Les Habitations Trigone).

Nature et effets de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes au règlement de zonage numéro 1528-17, lesquels découlent d'un projet de construction de deux habitations multifamiliales de 174 et 154 logements en projet intégré sur le lot 5 592 393 du cadastre du Québec, lequel est situé sur la rue de Ronsard.

En premier lieu, la construction souterraine (garage de stationnement intérieur) empièterait de 5,18 mètres dans la cour arrière alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximale d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 2 mètres;

En deuxième lieu, l'aire de stationnement extérieure projetée serait recouverte à 41,4% d'un revêtement dont l'indice de réflectance est d'au moins 29 (béton) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de 10 cases doivent être composées d'au moins 50% de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

En troisième lieu, l'aire de stationnement du projet intégré de 328 logements comporterait 325 espaces de stationnement pour vélo alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour tout nouveau bâtiment de huit logements et plus, il est exigé un minimum d'une (1) case de stationnement pour vélo par unité de logement;

En quatrième lieu, l'aménagement de 407 cases de stationnement (85 cases extérieures et 322 cases intérieures) serait permis alors que, pour un projet comportant un total de 328 logements, le ratio exigé au règlement de zonage numéro 1528-17 est de 1,5 case par logement pour un total de 492 cases requises;

En cinquième lieu, la largeur de l'allée d'accès au stationnement ne serait pas équivalente à l'entrée charretière sur toute sa longueur alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur de toute allée d'accès au stationnement pour les classes d'usage "HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3)" et "HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4)" doit être équivalente à celle de l'entrée charretière qui la dessert;

Finalement, l'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur de 10,71 mètres serait permis alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute entrée charretière pour les usages "HABITATIONS MULTIFAMILIALES DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3)" et "HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4)" doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;

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

- que la construction souterraine (garage de stationnement intérieur) empiète de 5,18 mètres dans la cour arrière;
- que l'aire de stationnement extérieure projetée soit recouverte à 41,4% d'un revêtement dont l'indice de réflectance est d'au moins 29 (béton);
- que l'aire de stationnement du projet intégré de 328 logements comporte 325 espaces de stationnement pour vélo;
- l'aménagement de 407 cases de stationnement (85 cases extérieures et 322 cases intérieures);
- que la largeur de l'allée d'accès au stationnement ne soit pas équivalente à l'entrée charretière sur toute sa longueur;
- l'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur de 10,71 mètres,

et ce pour toute la durée de leur existence respective.

b) RUE RENOIR – LOT 5 686 053 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOTS PROJETÉS 6 017 253 À 6 017 276, 6 017 307 À 6 017 313, 6 017 315 À 6 017 324 ET 6 017 327 À 6 017 355) – PROJET DOMICILIAIRE HÉRITAGE ROUSSILLON PHASE IV

Demande de dérogation mineure numéro 2017-00087 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Les Habitations Roussillon Inc.

Nature et effets de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes au règlement de zonage numéro 1528-17, lesquels découlent de l'architecture des différents modèles de maisons unifamiliales contiguës à construire dans la phase IV du projet domiciliaire Héritage Roussillon.

En premier lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées sur les lots projetés 6 017 276, 6 017 307, 6 017 313, 6 017 315, 6 017 349 et 6 017 355 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 57% sur le mur latéral donnant sur une rue (mur avant secondaire) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 80% de matériaux nobles sur un mur latéral donnant sur une rue;

En regard du MODÈLE QUATTRO 4 UNITÉS OPTION A :

En deuxième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de coin) sur les lots projetés 6 017 253, 6 017 256, 6 017 260, 6 017 263, 6 017 310, 6 017 337, 6 017 340, 6 017 345, 6 017 348 et 6 017 352 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 44% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En troisième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de coin) sur les lots projetés 6 017 313 et 6 017 355 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 48% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En quatrième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 254, 6 017 255, 6 017 261, 6 017 262, 6 017 311, 6 017 312, 6 017 338, 6 017 339, 6 017 346, 6 017 347, 6 017 353 et 6 017 354 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 31 à 37% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 4 UNITÉS OPTION B :

En cinquième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de coin) sur les lots projetés 6 017 264, 6 017 267, 6 017 318, 6 017 333, 6 017 336, 6 017 341 et 6 017 344 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 42% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En sixième lieu, la maison unifamiliale contiguë projetée (unité de coin) sur le lot projeté 6 017 315 du cadastre du Québec serait recouverte d'un matériau noble sur une proportion de 47 % sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En septième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 265, 6 017 266, 6 017 316, 6 017 317, 6 017 334, 6 017 335, 6 017 342 et 6 017 343 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 24 à 29% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 3 UNITÉS OPTION A :

En huitième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de gauche) sur les lots projetés 6 017 268, 6 017 274, 6 017 319 et 6 017 330 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 44% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En neuvième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 269, 6 017 275, 6 017 320 et 6 017 331 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 29 à 34% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En dixième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de droite) sur les lots projetés 6 017 270, 6 017 321 et 6 017 331 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 43% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En onzième lieu, la maison unifamiliale contiguë projetée (unité de droite) sur le lot projeté 6 017 276 du cadastre du Québec serait recouverte d'un matériau noble sur une proportion de 48 % sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 3 UNITÉS OPTION B :

En douzième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de gauche) sur les lots projetés 6 017 257, 6 017 271, 6 017 322 et 6 017 327 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 42% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En treizième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de gauche) sur les terrains d'angles projetés sur les lots projetés 6 017 307 et 6 017 349 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 47 % sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En quatorzième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 258, 6 017 272, 6 017 308, 6 017 323, 6 017 328 et 6 017 350 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 26 à 32% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En quinzième lieu, les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de droite) sur les lots projetés 6 017 259, 6 017 273, 6 017 309, 6 017 324, 6 017 329 et 6 017 351 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 44% sur la surface totale des murs extérieurs alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un minimum de 50% de matériaux nobles sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 4 UNITÉS ET 3 UNITÉS OPTION A ET B :

En seizième lieu, les murs arrière des maisons unifamiliales contiguës projetés sur les lots projetés 6 017 253 à 6 017 276, 6 017 307 à 6 017 313, 6 017 315 à 6 017 324 et 6 017 327 à 6 017 355 du cadastre du Québec ne comporteraient aucun matériau noble alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige que les murs latéraux et arrières des bâtiments de deux (2) étages soient recouverts d'un matériau noble sur une hauteur minimale de 2,4 mètres à partir du mur de fondation;

Finalement, une partie de la partie de la fondation du mur avant (partie perpendiculaire à la rue) des maisons unifamiliales contiguës serait apparente sur une hauteur de 1,22 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la fondation de toute nouvelle construction de bâtiment principal donnant sur une voie publique de circulation ne peut être apparente que sur une hauteur n'excédant pas 0,3 mètre.

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

- les maisons unifamiliales contiguës projetées sur les lots projetés 6 017 276, 6 017 307, 6 017 313, 6 017 315, 6 017 349 et 6 017 355 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 57% sur le mur latéral donnant sur une rue (mur avant secondaire);

En regard du MODÈLE QUATTRO 4 UNITÉS OPTION A :

- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de coin) sur les lots projetés 6 017 253, 6 017 256, 6 017 260, 6 017 263, 6 017 310, 6 017 337, 6 017 340, 6 017 345, 6 017 348 et 6 017 352 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 44% sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de coin) sur les lots projetés 6 017 313 et 6 017 355 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 48% sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 254, 6 017 255, 6 017 261, 6 017 262, 6 017 311, 6 017 312, 6 017 338, 6 017 339, 6 017 346, 6 017 347, 6 017 353 et 6 017 354 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 31 à 37% sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 4 UNITÉS OPTION B :

- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de coin) sur les lots projetés 6 017 264, 6 017 267, 6 017 318, 6 017 333, 6 017 336, 6 017 341 et 6 017 344 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 42% sur la surface totale des murs extérieurs;
- la maison unifamiliale contiguë projetée (unités de coin) sur le lot projeté 6 017 315 du cadastre du Québec serait recouverte d'un matériau noble sur une proportion de 47 % sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 265, 6 017 266, 6 017 316, 6 017 317, 6 017 334, 6 017 335, 6 017 342 et 6 017 343 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 24 à 29% sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 3 UNITÉS OPTION A :

- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de gauche) sur les lots projetés 6 017 268, 6 017 274, 6 017 319 et 6 017 330 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 44% sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 269, 6 017 275, 6 017 320 et 6 017 331 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 29 à 34% sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de droite) sur les lots projetés 6 017 270, 6 017 321 et 6 017 331 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 43% sur la surface totale des murs extérieurs;
- la maison unifamiliale contiguë projetée (unité de droite) sur le lot projeté 6 017 276 du cadastre du Québec serait recouverte d'un matériau noble sur une proportion de 48 % sur la surface totale des murs extérieurs;

EN regard du MODÈLE QUATTRO 3 UNITÉS OPTION B :

- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de gauche) sur les lots projetés 6 017 257, 6 017 271, 6 017 322 et 6 017 327 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 42% sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de gauche) sur les terrains d'angles projetés sur les lots projetés 6 017 307 et 6 017 349 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 47 % sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de centre) sur les lots projetés 6 017 258, 6 017 272, 6 017 308, 6 017 323, 6 017 328 et 6 017 350 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion variant de 26 à 32% sur la surface totale des murs extérieurs;
- les maisons unifamiliales contiguës projetées (unités de droite) sur les lots projetés 6 017 259, 6 017 273, 6 017 309, 6 017 324, 6 017 329 et 6 017 351 du cadastre du Québec seraient recouvertes d'un matériau noble sur une proportion de 44% sur la surface totale des murs extérieurs;

En regard du MODÈLE QUATTRO 4 UNITÉS ET 3 UNITÉS OPTION A ET B :

- les murs arrière des maisons unifamiliales contiguës projetés sur les lots projetés 6 017 253 à 6 017 276, 6 017 307 à 6 017 313, 6 017 315 à 6 017 324 et 6 017 327 à 6 017 355 du cadastre du Québec ne comporteraient aucun matériau noble;
- une partie de la fondation du mur avant (partie perpendiculaire à la rue) des maisons unifamiliales contiguës serait apparente sur une hauteur de 1,22 mètre,

et ce, pour toute la durée de leur existence respective.

Le présent avis est également disponible pour consultation sur le site web de la Ville à l'adresse suivante :

<https://saint-constant.ca/>

Seule la date de publication dans le journal servira pour la computation des délais prévus par la Loi.

DONNÉ à Saint-Constant, ce 30 octobre 2017



Nadia Lefebvre
Assistante greffière