



Saint-Constant

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant tenue au site des Anciens-Presbytères-de-Saint-Constant le **mardi 17 décembre 2019** à 19h30, à laquelle sont présents : mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin, André Camirand, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, Mario Perron et Mario Arsenault formant le quorum requis par la Loi sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

La directrice générale, madame Nancy Trottier et la greffière, Me Sophie Laflamme sont également présentes.

632-12-19 ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2019-00054 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOT 2 177 936 DU CADASTRE DU QUÉBEC – 15, RUE LANCTÔT

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Constant a adopté le règlement numéro 1536-17 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au Conseil d'autoriser, sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT que, le requérant, monsieur Guy Gingras, dépose une demande de PPCMOI qui vise l'aménagement d'un deuxième logement à l'intérieur de la résidence unifamiliale isolée située au 15, rue Lanctôt (lot 2 177 936 du cadastre du Québec) et l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement pour desservir le nouvel usage bifamilial isolé;

CONSIDÉRANT que la demande est accompagnée du certificat de localisation préparé par l'arpenteur-géomètre Martin Lavoie, dossier S46590, minute 39 343 (voir plan A du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire) et les plans de construction du technologue Jean-Luc Chartrand (B.1 à B.3 du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire);

CONSIDÉRANT que d'autres non-conformités ont été constatées au niveau des équipements accessoires suite à l'analyse du certificat de localisation;

CONSIDÉRANT que la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

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

Il est PROPOSÉ par monsieur Mario Perron APPUYÉ de monsieur Sylvain Cazes ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

.../2

D'adopter un premier projet de résolution ayant pour effet d'accorder partiellement la demande d'autorisation pour le PPCMOI numéro 2019-00054 faite par monsieur Guy Gingras concernant le lot 2 177 936 du cadastre du Québec, soit le 15, rue Lanctôt, aux conditions suivantes :

- L'agrandissement du stationnement devra être fait en pavé alvéolé tout en respectant une marge de 0,50 mètre de la ligne latérale droite;
- L'abri mesurant 2,5 mètres par 3,73 mètres annexé au bâtiment accessoire devra être retiré;
- La plantation de deux (2) arbres à grand déploiement dans la marge avant devra être prévue (remplacer l'arbre à abattre);
- La terrasse devra être modifiée de manière à respecter une marge minimale de 1,5 mètre de la ligne latérale droite;

Les éléments suivants de la demande sont approuvés et autorisés :

- La transformation d'une habitation unifamiliale isolée (H-1) en habitation bifamiliale isolée (H-2) au 15, rue Lanctôt (lot 2 177 936 du cadastre du Québec) alors que la grille H-306 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement l'usage habitation unifamiliale isolée (H1) et l'usage habitation trifamiliale (H-2) comme usage spécifiquement permis;
- La transformation d'une habitation unifamiliale isolée (H-1) d'un (1) étage en habitation bifamiliale isolée (H-2) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en étage minimale 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-306 comme devant être 2 étages minimum pour le groupe d'usage habitation (H-2);
- La transformation d'une habitation unifamiliale isolée (H-1) d'une hauteur de 5 mètres en habitation bifamiliale isolée (H-2) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètre minimale 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-306 comme devant être 6 mètres minimum pour le groupe d'usage habitation (H-2);
- L'aménagement d'un logement entièrement au sous-sol alors qu'il est spécifié au règlement de zonage numéro 1528-17 que tous les bâtiments qui comportent une fonction résidentielle, une unité de logement doit être entièrement aménagé hors du sol. Seules les salles de séjour, chambres à coucher, espaces de remisage, salle de bain ou salles mécaniques sont autorisées en sous-sol;

- La desserte électrique, téléphonique et la câblodistribution de l'habitation bifamiliale (H-2) soit de type aérien alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la distribution électrique, téléphonique et par câble à l'intérieur des limites de propriété doit être souterraine pour les classes d'usage habitation bifamiliale et trifamiliale (H-2);
- Le bâtiment accessoire existant (sans l'abri) ait une superficie de 33,11 mètres carrés alors du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie d'une remise ne peut en aucun cas être supérieur à 20 mètres carrés pour les usages résidentiels de classe « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) », « BIFAMILIALE ET TRIFAMILIALE (H-2) ET « MAISON MOBILE (H-5);
- L'aire de stationnement extérieure occupe environ 7,6 mètres de largeur devant la façade du bâtiment principal alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise 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, excluant l'espace devant les garages intégrés;
- L'allée d'accès à sens unique ait une largeur de 7,6 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès pour les classes d'usage Habitation doit respecter une largeur maximale de 7 mètres;
- L'entrée charretière ait une largeur de 7,6 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute entrée charretière pour les classes d'usage « UNIFAMILIALE » doit respecter une largeur maximale de 7 mètres;
- Le couvert végétal (espace vert) de la marge avant soit de 34 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie minimale de couvert végétal requise dans la cour avant doit correspondre à 50 % pour les habitations isolées et jumelées pour les classes d'usage résidentiel de type « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) » et « HABITATION BIFAMILIALE OU TRIFAMILIALE (H-2) »;
- La totalité des cases de stationnement soit aménagée dans la marge avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune case de stationnement ne peut être située dans la marge avant à l'exception de celle, le cas échéant, située dans le prolongement des murs d'un garage jusqu'à l'allée de circulation;
- Soustraire les travaux d'agrandissement de l'aire de stationnement de l'application des sections 3.2 et 3.9 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) tel qu'exigé au règlement de zonage numéro 1528-17 et au règlement sur les PIIA numéro 1532-17;

Les éléments suivants de la demande sont refusés :

- La terrasse annexée au bâtiment principal et à la piscine hors terre soit située à une distance de 1,27 mètre de la ligne latérale droite alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une terrasse résidentielle dont la hauteur du plancher est plus de 30 cm doit respecter une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne latérale;
- L'aire de stationnement soit à une distance de 0 mètre de la ligne latérale droite alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue doit être située à une distance minimale de 0,50 mètre de toute ligne latérale et arrière de terrain pour les usages « HABITATION BIFAMILIALE ET TRIFAMILIALE »;

Que la présente autorisation ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tous permis, certificats d'autorisation, approbations ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

De déléguer à la greffière le pouvoir de fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique de consultation sur ce projet.

Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

ADOPTÉE

(signé)

Jean-Claude Boyer, maire

(signé)

Me Sophie Laflamme, greffière

Copie certifiée conforme ce 18 décembre 2019



Me Linda Chau,
Greffière adjointe