



VARENNES

**AVIS PUBLIC**

**DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES  
RÈGLEMENT D'URBANISME**

AVIS PUBLIC est par les présentes donné que le conseil municipal de la Ville de Varennes statuera sur des demandes de dérogations mineures au règlement d'urbanisme, telles que présentées par les propriétaires ci-après mentionnés, lors d'une séance générale qui se tiendra **le 8 mars 2021 à compter de 20 h** à la salle du Conseil de la Maison St-Louis, 35, rue de la Fabrique ou à distance en conformité avec les décrets et arrêtés ministériels en vigueur.

**Demande numéro 2021-001, 2085 boulevard Marie-Victorin**

La demande vise à permettre une réduction de la marge arrière et l'augmentation de la hauteur du bâtiment principal.

Les terrains portent les numéros de lot 6 146 617 et 6 146 618 au cadastre officiel du Québec dans la zone C-601.

**Demande numéro 2021-005, 1050, boulevard Lionel-Boulet**

La demande vise à permettre la localisation d'une bonbonne de propane en cour avant secondaire et qu'une partie d'une aire de stationnement et de l'aire de chargement ne soit pas asphaltée.

Le terrain porte les numéros 272-25 de la Paroisse de Varennes dans la zone I-208.

**Demande numéro 2020-115, 2950, boulevard Marie-Victorin**

La demande vise à permettre l'aménagement d'une aire d'entreposage en cour avant.

Le terrain porte les numéros 55-1 et 1120 de la Paroisse de Varennes dans la zone I-307.

Une présentation de chacun des dossiers est disponible à la suite du présent document.

En temps normal, tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande lors de la séance spéciale. Cependant, en application des dispositions de l'arrêté ministériel 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 2 octobre 2020, ce processus est remplacé par une procédure de consultation écrite de 15 jours.

En conséquence, tout intéressé est invité à transmettre ses commentaires relativement à cette demande au greffier par écrit au plus tard le **23 février 2021** aux coordonnées suivantes :

**Services juridiques & greffe**  
**VILLE DE VARENNES**  
175 rue Sainte-Anne  
Varennes (Québec) J3X 1T5  
[greffe@ville.varennes.qc.ca](mailto:greffe@ville.varennes.qc.ca)

Le présent avis est donné en conformité avec l'article 145.6 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** et de l'arrêté ministériel 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 2 octobre 2020.

Donné à Varennes ce 8 février 2021.

*Le directeur des Services juridiques et greffier,*

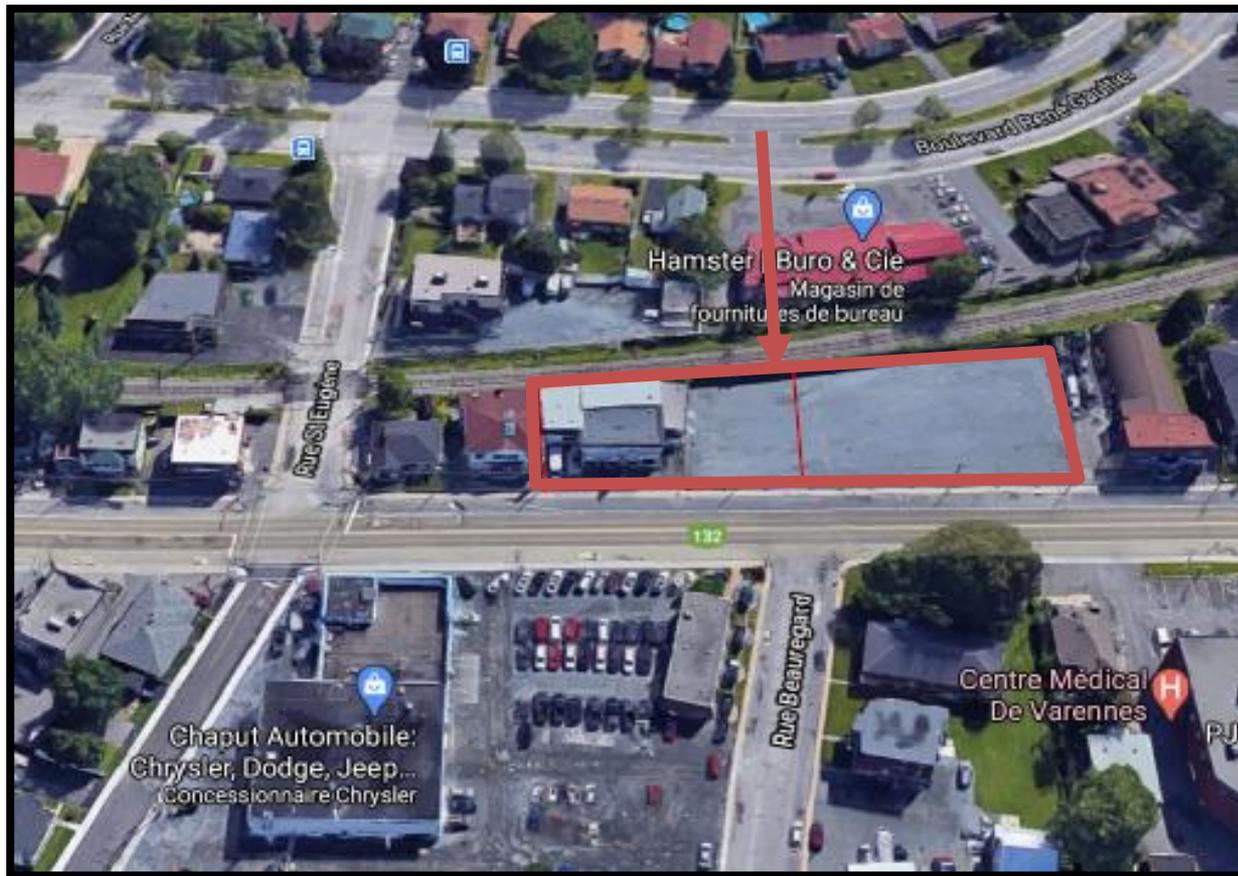
Me Marc Giard, OMA



**• Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-001 afin de permettre la réduction de la marge arrière et d'augmenter la hauteur du bâtiment principal sis au 2085, route Marie-Victorin**

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

Localisation approximative, le projet est situé sur les lots 6 146 617 et 6 146 618 du Cadastre officiel du Québec



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE PROPOSÉE PAR L'ARCHITECTE)

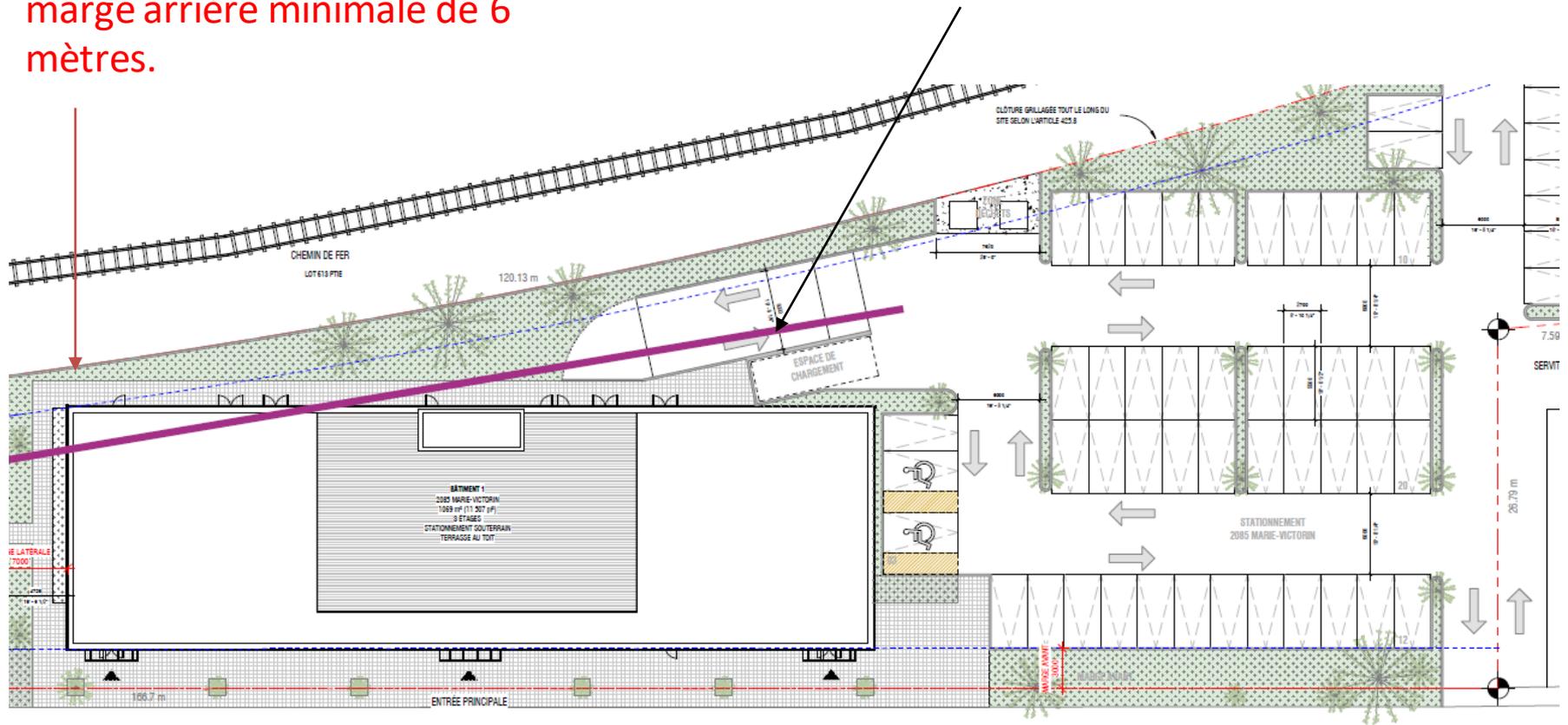
---



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (IMPLANTATION PROPOSÉE PAR L'ARCHITECTE)

Marge arrière proposée de 3 mètres alors que la grille des usages et normes applicable à la zone C-601 prescrit une marge arrière minimale de 6 mètres.

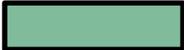
Localisation approximative de la marge arrière minimale de 6 mètres.



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION ARRIÈRE PROPOSÉE)

Hauteur totale du bâtiment proposée à 18,39 mètres alors que la grille des usages et normes applicable à la zone C-601 prévoit une hauteur maximale de 15 mètres.



 Hauteur de 15 mètres

 Hauteur de 15,44 mètres

 Hauteur de 18,39 mètres

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION AVANT PROPOSÉE)

Hauteur totale du bâtiment proposée à 18,39 mètres alors que la grille des usages et normes applicable à la zone C-601 prévoit une hauteur maximale de 15 mètres.



 Hauteur de 15 mètres

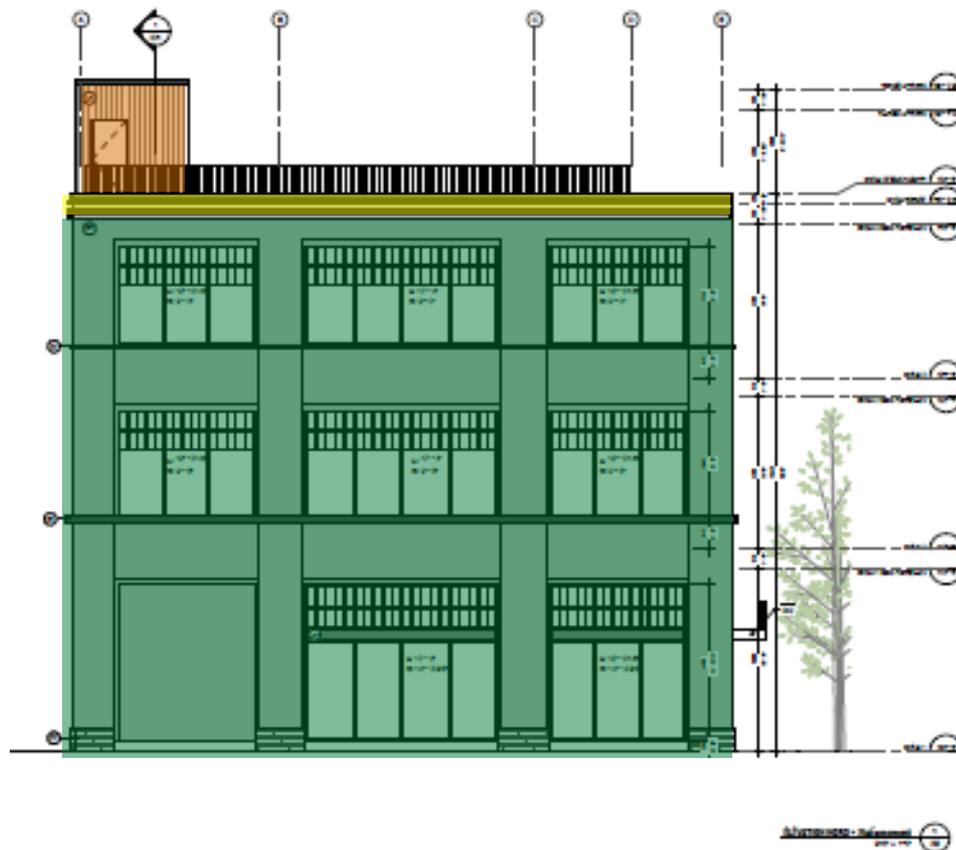
 Hauteur de 15,44 mètres

 Hauteur de 18,39 mètres

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE PROPOSÉE)

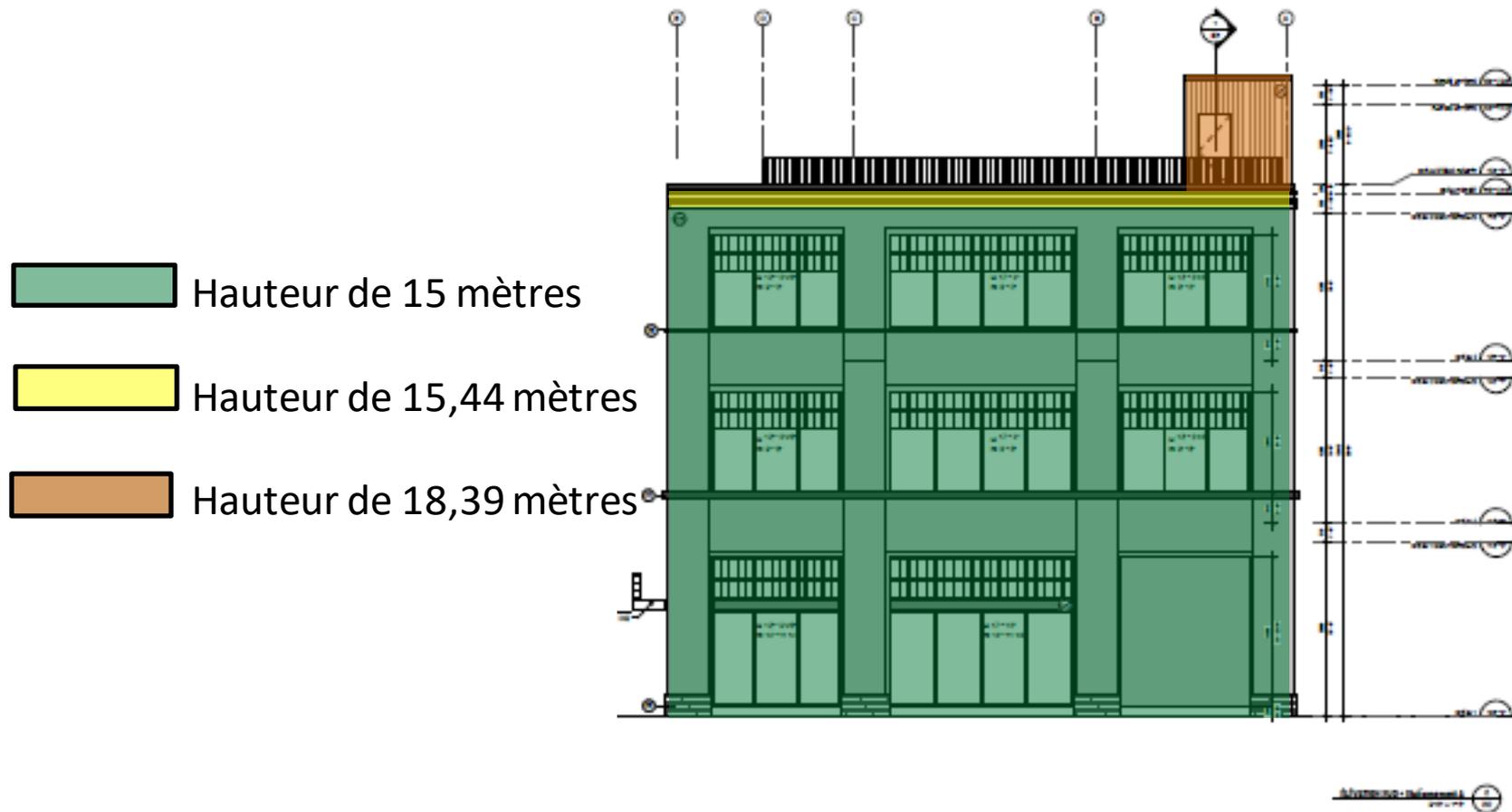
Hauteur totale du bâtiment proposée à 18,39 mètres alors que la grille des usages et normes applicable à la zone C-601 prévoit une hauteur maximale de 15 mètres.

-  Hauteur de 15 mètres
-  Hauteur de 15,44 mètres
-  Hauteur de 18,39 mètres



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE PROPOSÉE)

Hauteur totale du bâtiment proposée à 18,39 mètres alors que la grille des usages et normes applicable à la zone C-601 prévoit une hauteur maximale de 15 mètres.



# NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

---

Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment principal dont la hauteur est de 18,39 mètres et dont l'implantation se trouve à 3 mètres de la ligne arrière du terrain. Le bâtiment projeté se situe au 2085, route Marie-Victorin, le tout, tel qu'illustré aux plans de Francois Martineau, architecte, dossier 20064, en date du 7 décembre 2020.

Le projet consiste à construire un bâtiment principal aux dimensions de 17,49 m X 58,87 m. Le bâtiment sera recouvert principalement de brique (façades avant et latérales) ainsi qu'un mélange de brique et de revêtement métallique (façade arrière). La hauteur du bâtiment est de 3 étages et il mesure 18,39 mètres. Dans le calcul de la hauteur, l'appentis pour les équipements mécaniques doit être compté. Le bâtiment est implanté à 3 mètres de la ligne avant et de 3 mètres de la ligne arrière.

Au niveau de l'aménagement du terrain, des espaces de stationnement sont prévus dans la cour latérale droite. Des plantations sont prévues au pourtour afin de minimiser l'impact visuel de l'aire de stationnement. 54 cases de stationnement extérieures sont prévues. 34 cases de stationnement intérieures sont prévues au niveau du sous-sol. Des aires gazonnées sont prévues dans l'aire de stationnement.

# JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

---

Une demande de dérogation mineure a été déposée par le requérant. Le requérant justifie la demande comme suit:

- Marge arrière:
  - La réduction de la marge arrière est justifiée par le requérant à cause de la forme du terrain, de la complexité du projet et du résultat esthétique du projet si le bâtiment n'était pas de forme régulière.
- Hauteur du bâtiment:
  - Les équipements mécaniques sont situés sur le bâtiment. Ils abriteront les équipements nécessaires au fonctionnement de l'ascenseur. La hauteur de la toiture est justifiée sur le style architectural du projet et la création d'étages de 16 pi de hauteur pour accueillir des commerces et de 14 pi pour accueillir des places d'affaires.

La présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme a été réalisée le 13 janvier 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable du projet.



**Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-005 afin de permettre la localisation d'une bonbonne de gaz propane en cour avant secondaire et qu'une partie d'une aire de stationnement et de l'aire de chargement ne soit pas asphaltée sises au 1050, boul. Lionel-Boulet**

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

---



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE PROPOSÉE)

---



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (IMPLANTATION PROPOSÉE)



Localisation de la bonbonne de gaz propane. L'article 194 du règlement de zonage prévoit qu'elle devrait être située en cour arrière

Emplacement de l'aire de stationnement et de chargement non recouverte d'asphalte. Les articles 196 et 203 stipulent que ces aires doivent être asphaltées

# NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

---

Le projet consiste à construire un nouveau bâtiment principal aux dimensions de 85 pi X 170 pi. Le revêtement extérieur sera composé de revêtement métallique, de maçonnerie, de mur rideau métallique et de revêtement corrugué. La fenestration prévue se fera en hauteur au niveau de la façade avant.

Les aménagements du terrain se feront avec les espaces de stationnement en cour avant et en cour latérale droite. De la plantation sera effectuée afin de minimiser l'impact visuel de l'aire de stationnement de la voie publique. Les aires d'entreposage seront aménagées en cour arrière et en cour latérale gauche (cour adjacente à la rue). L'aire de stationnement sera pavée en grande majorité. L'aire d'entreposage sera sur du gravier. Cette aire sera entièrement clôturée.

Une bonbonne de gaz propane sera située dans la cour avant secondaire. Le règlement de zonage prévoit que ce type d'équipement n'est autorisé qu'en cour arrière. De plus, une partie de l'aire de stationnement et de l'aire de chargement ne seront pas recouvertes d'asphalte, contrairement à ce que le prévoit le règlement de zonage.

# JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

---

Une demande de dérogation mineure a été déposée par le requérant. Le requérant justifie la demande comme suit:

- Bonbonne de gaz propane:
  - Le requérant justifie la demande sur le fait que cet équipement desservira sa clientèle et il est plus souhaitable de la localiser dans une cour latérale afin de minimiser la circulation des clients autour du bâtiment. L'équipement sera situé derrière une clôture, ce qui minimise l'impact visuel.
- Partie non pavée (aire de stationnement et aire de chargement):
  - Le requérant justifie cette demande sur le fait qu'il y aura de la circulation lourde à cet endroit. Cette section est située derrière des clôtures, par conséquent, cet élément ne sera pas visible de la rue.

La présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme a été réalisée le 13 janvier 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable pour le volet de la bonbonne et défavorable pour le volet de l'asphaltage.



**Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2020-115 afin de permettre l'aménagement d'une aire d'entreposage en cour avant sise au 2950, route Marie-Victorin**

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)







# NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

---

Demande de dérogation mineure concernant l'entreposage sis au 2950, route Marie-Victorin, le tout, tel que présenté sur les plans de Daoust Architecture, dossier « 2878 à 2950, route Marie-Victorin », en date du 9 décembre 2020.

Le projet consiste à permettre au requérant de faire de l'entreposage en cour avant alors que le règlement interdit l'entreposage en cour avant.

À la suite des commentaires du CCU lors de la rencontre du mois de novembre, les requérants ont retravaillé leur plan d'aménagement afin d'intégrer une butte d'une hauteur de 3 mètres en cour avant afin de minimiser l'aspect visuel de l'entreposage. La butte végétalisée projetée longera la route Marie-Victorin et rejoindra la clôture du terrain voisin. La végétation a été bonifiée également.

# JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

---

Une demande de dérogation mineure a été déposée par le requérant. Le requérant justifie la demande sur le fait que la forme du terrain rend difficile l'entreposage en cour arrière. Par conséquent, la cour latérale droite pourrait accueillir de l'entreposage mais les requérants souhaitent rentabiliser cet espace et ils demandent à ce qu'une partie de l'entreposage soit située en cour avant. Afin de minimiser la vue de l'entreposage, une butte d'une hauteur de 3 mètres est prévue et de la plantation d'arbres à essence variée sera prévue.

Deux présentations du dossier au Comité consultatif d'urbanisme ont été réalisées le 4 novembre 2020 et le 13 janvier 2021 et les membres ont fait une recommandation défavorable lors de la première rencontre et une recommandation favorable du projet lors de la seconde rencontre.