

**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 ordinaire qui se tiendra **le 5 juillet 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 2021-078 – 600 à 606, boulevard Lionel-Boulet

La demande vise à permettre une aire non pavée en cour avant et latérale, l'entreposage en cour avant et latérale et une clôture d'une hauteur supérieure à un mètre en cour avant, alors que la grille des usages et normes dans la zone prévoit l'obligation d'asphaltage des aires de manœuvre et allées de circulation situées dans les cours avant et latérales et ne permet pas l'aire d'entreposage située en cour avant.

Le terrain porte le numéro de lot 952 de la Paroisse de Varennes dans la zone I-227.

Demande numéro 2021-082 – 965 à 977, boulevard Lionel-Boulet

La demande vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à 3 mètres de la ligne latérale alors que la grille des usages et normes dans la zone prévoit qu'elle doit être à 6 mètres.

Le terrain porte les numéros de lot 648-2 à 648-12 de la Paroisse de Varennes dans la zone I-208.

Demande numéro 2021-083 – 3900, chemin de la Baronnie

La demande vise à permettre la réduction de la marge avant pour la construction d'un bâtiment principal agricole. Le bâtiment sera situé à 8,5 mètres de la ligne avant alors que la grille des usages et normes dans la zone prévoit une marge avant minimale de 30 mètres de ligne avant.

Le terrain porte les numéros de lot P 174 et 174-1 de la Paroisse de Varennes dans la zone A-305.

Demande numéro 2021-073 – 165, rue Labarre

La demande vise à permettre la réduction de la marge arrière d'un garage de stationnement en structure isolée à 1,45 mètres alors que la grille des usages et normes dans la zone prévoit une marge arrière minimale de 1,5 mètres.

Le terrain porte le numéro de lot 6 003 791 du Cadastre du Québec dans la zone H-432.

Demande numéro 2021-084 – 3040, route Marie-Victorin

La demande vise à permettre le retrait d'une bande tampon le long d'une ligne latérale alors que la grille des usages et normes dans la zone prévoit une bande tampon d'un mètre le long d'une ligne latérale.

Le terrain porte les numéros de lot 54-P et 54-1-P de la Paroisse de Varennes dans la zone I-307.

Demande numéro 2021-085 – 150 à 180, rue Jules-Phaneuf

La demande vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire destiné au stationnement des vélos alors que la grille des usages et normes dans la zone ne prévoit pas la possibilité de construire un tel bâtiment.

Le terrain porte le numéro de lot 6 149 823 du Cadastre du Québec dans la zone M-468.

Demande numéro 2021-086 – 206, rue Jules-Phaneuf

La demande vise à permettre la construction d'une remise en structure détachée alors que la grille des usages et normes dans la zone n'autorise pas les remises détachées.

Le terrain porte le numéro de lot 6 149 812 du Cadastre du Québec dans la zone M-468.

En temps normal, tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande lors de la séance générale. 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 **2 juillet 2021** aux coordonnées suivantes :

Services juridiques & greffe
VILLE DE VARENNES
175 rue Sainte-Anne
Varenes (Québec) J3X 1T5
greffe@ville.varenes.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 Varenes ce 16 juin 2021.

Le directeur des Services juridiques et greffier,



Me Marc Giard, OMA



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-078 afin de permettre une aire non pavée en cour avant et latérale, l'entreposage en cour avant et latérale et une clôture d'une hauteur supérieure à un mètre en cour avant pour l'immeuble sis au 600 à 606, boul. Lionel-Boulet

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



NATURE DU PROJET

Demande de dérogation mineure afin de permettre la réalisation d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal sis au 600 à 606, boul. Lionel-Boulet, le tout, tel que présenté sur les plans de David Lavoie, dossier 2105, en date du 21 avril 2021.

Le projet consiste à agrandir le bâtiment principal d'une dimension de 24 mètres X 25 mètres. L'agrandissement se retrouve en cour latérale droite et sera en décroché de plus de 40 mètres par rapport à la façade avant actuelle. Sur le mur avant de l'agrandissement, des portes de garage seront installées afin de permettre la desserte pour la livraison de marchandises. La hauteur de l'agrandissement est comparable à la hauteur actuelle du bâtiment. Le revêtement choisi pour l'agrandissement est un panneau métallique isolé de couleur blanche.

Le projet inclut également la bonification de l'aménagement du terrain. En effet, une partie de l'aire de stationnement située en cour avant sera asphaltée, des arbres seront plantés et des graminées seront également plantées en bordure de la voie publique.

DÉROGATION MINEURE

Objet: La demande de dérogation mineure vise les éléments suivants:

- Permettre qu'une partie de la cour avant et latérale servant d'aire de manœuvre et d'allée de circulation ne soit pas asphaltée (art. 196)
- Permettre qu'une partie de la cour avant soit utilisée à des fins d'entreposage (art. 205)
- Permettre qu'une clôture située en cour avant ait une hauteur supérieure à 1 mètre (art. 186)

Justification: Les requérants justifient leur demande sur l'impact de l'agrandissement au niveau de l'interprétation des cours du terrain.

Le dossier a été présenté au CCU du 9 juin 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-082 afin de permettre la réduction d'une marge latérale pour un bâtiment accessoire pour l'immeuble sis au 965 à 977, boul. Lionel-Boulet

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

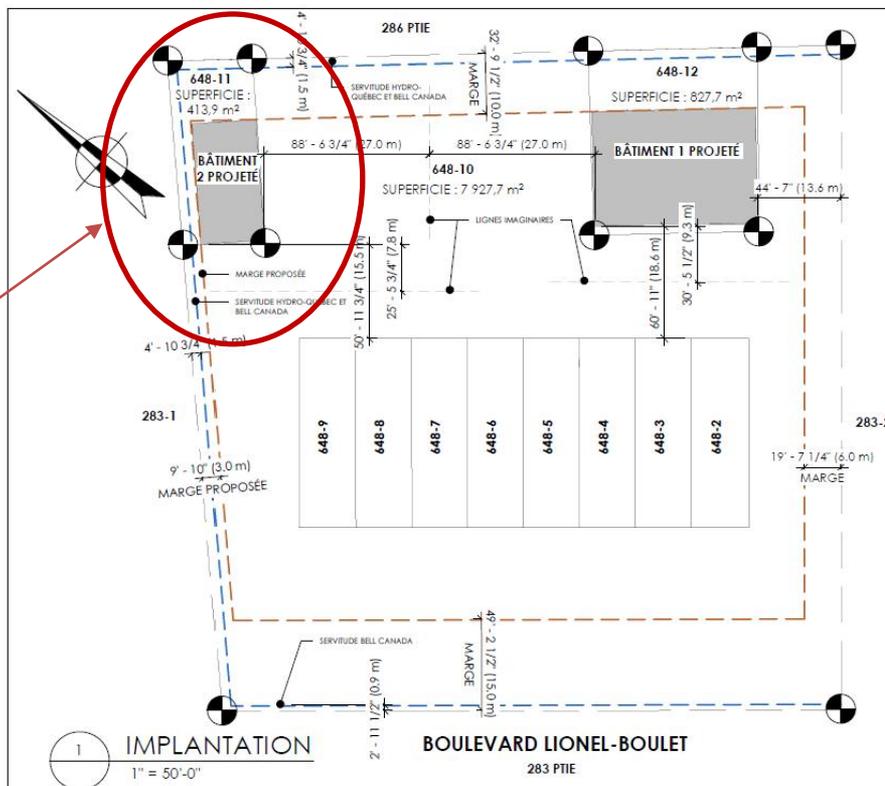


PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN D'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN)

Localisation du bâtiment accessoire faisant l'objet de la demande de dérogation mineure



PLAN CONTEXTUEL @GOOLE MAP



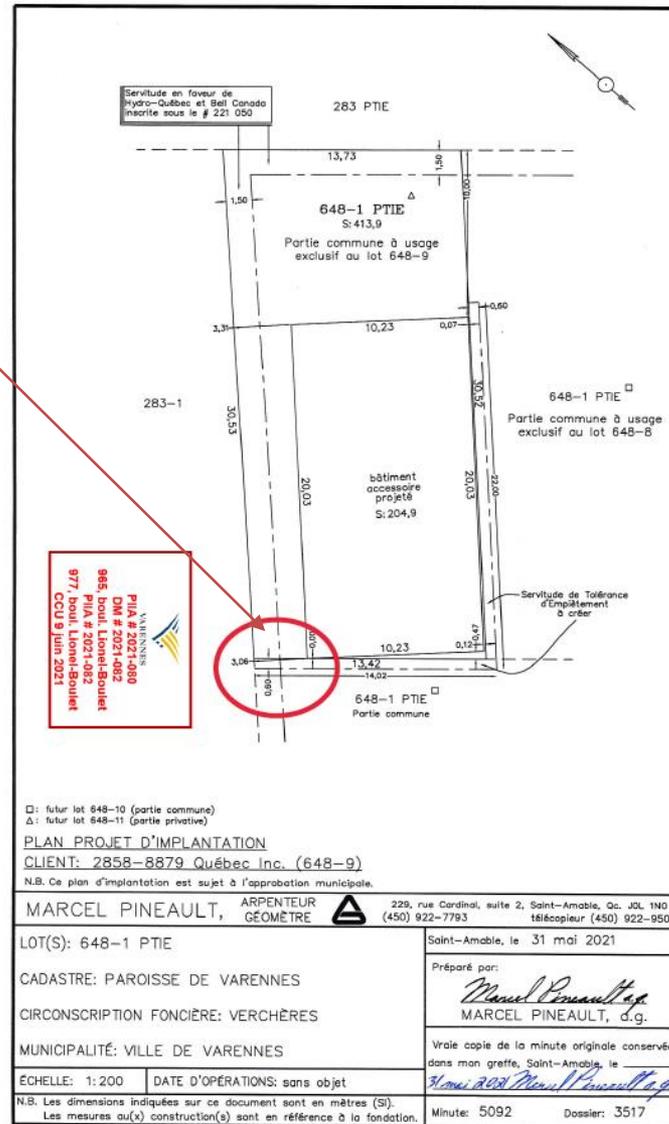
SITE ACTUEL @GOOLE MAP

VARENNES
PIA # 2021-080
DM # 2021-082
965, boul. Lionel-Boulet
PIA # 2021-082
977, boul. Lionel-Boulet
CCU 9 juin 2021

<p>Notre espace de jeu, c'est vous qui le créez.sm</p> <p>UNE DIVISION DU GROUPE EPA</p>	<p>110, rue Racine Est, bureau 222 Chicoutimi (Québec) G7H 1R2</p> <p>195, rue Sainte-Marie Terrebonne (Québec) J6W 3E2</p> <p>Consultation : Alma</p> <p>Notre mission: Se consacrer entièrement à la concentration du modèle d'affaires de nos clients et de nos partenaires d'affaires.</p>	<p>ÉMIS POUR CCU</p> <p>NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION</p>	<p>PROJET: CONSTRUCTION DE DEUX NOUVEAUX BÂTIMENTS D'ENTREPOSAGE</p>	<p>NO FEUILLE: F2</p>	
		<p>Éric Painchaud architecte et associés inc. TOUS DROITS RÉSERVÉS</p>	<p>CLIENT: MONSIEUR STEVE CORBEL</p> <p>DESSIN: IMPLANTATION GÉNÉRALE ET IMAGES CONTEXTUELLES</p>		<p>NO FEUILLE: 13</p>
		<p>CONÇU PAR: EPA</p>	<p>VÉRIFIÉ PAR: EPA</p>	<p>RESPONSABLE TECH: S.T.</p>	<p>DATE: 2021-05-19</p>
		<p>DESSINÉ PAR: C.L.</p>	<p>ÉCHELLE: INDIQUÉE</p>	<p>CONTRÔLE DO PAR:</p>	<p>DOSSIER: 6604-21</p>

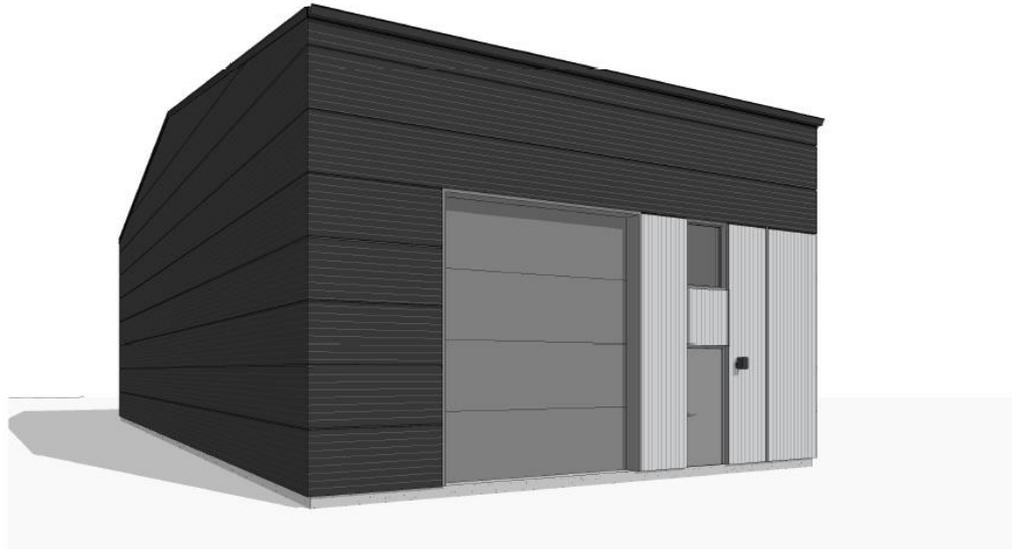
PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN D'IMPLANTATION DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE)

Indication de la marge latérale faisant l'objet de la demande de dérogation mineure



Dérogation mineure n° 2021-082 - 18 juin 2021

PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE DU BÂTIMENT PROJETÉ)



1 PERSPECTIVE BÂTIMENT 2

VARENNES
PIA # 2021-080
DM # 2021-082
965, boul. Lionel-Boulet
PIA # 2021-082
977, boul. Lionel-Boulet
CCU 9 juin 2021

 <p>Notre espace de jeu, c'est vous qui le créez.sm</p> 	110, rue Racine Est bureau 222 Chicoutimi (Québec) G7H 1K2 195, rue Sainte-Marie Terrebonne (Québec) J6W 3E2 Consultation : Alma	ÉMIS POUR CCU NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION	PROJET: CONSTRUCTION DE DEUX NOUVEAUX BÂTIMENTS D'ENTREPOSAGE CLIENT: MONSIEUR STEVE CORBEL DESSIN: PERSPECTIVE - BÂTIMENT 2		No FEUILLE: F10 Nb FEUILLE: 13
	Notre mission: Se consacrer entièrement à la concrétisation du modèle d'affaires de nos clients et de nos partenaires d'affaires.	Éric Painchaud architecte et associés inc. TOUS DROITS RÉSERVÉS	CONÇU PAR: EPA VÉRIFIÉ PAR: EPA RESPONSABLE TECH: S.T. DATE: 2021-05-19 DESSINÉ PAR: C.L. ÉCHELLE: INDIQUÉE CONTRÔLE ISO PAR: DOSSIER: 6604-21		

NATURE DU PROJET

Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire détaché sis au 965, boul. Lionel-Boulet, le tout, tel que présenté aux plans d'Éric Painchaud, dossier « bâtiment d'entreposage », en date du 27 mai 2021.

Le projet consiste à construire un bâtiment accessoire aux dimensions de 65 pi X 33 pi, représentant une superficie approximative de 205 m². Le revêtement extérieur est composé de panneaux isolés de couleur blanche, grise et noire. Le bâtiment est situé en cour arrière à environ 3 mètres de la ligne latérale gauche et à 10 mètres de la ligne arrière.

DÉROGATION MINEURE

Objet: La demande de dérogation mineure vise l'élément suivant:

- Permettre la réduction de la marge latérale à 3 mètres alors que le règlement de zonage prévoit qu'elle doit être équivalente à la marge minimale prescrite à la grille des usages et normes, soit de 6 mètres. (article 169)

Justification: Le requérant justifie sa demande sur le fait que le terrain est divisé en parties privatives et qu'il souhaite construire un bâtiment accessoire sur sa partie privative. La délimitation et l'emplacement de sa partie ne lui permet pas de respecter la marge minimale prescrite.

Le dossier a été présenté au CCU du 9 juin 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-084 afin de permettre le retrait d'une bande tampon d'une largeur de un mètre le long d'une ligne latérale de terrain pour l'immeuble sis au 3040, route Marie-Victorin

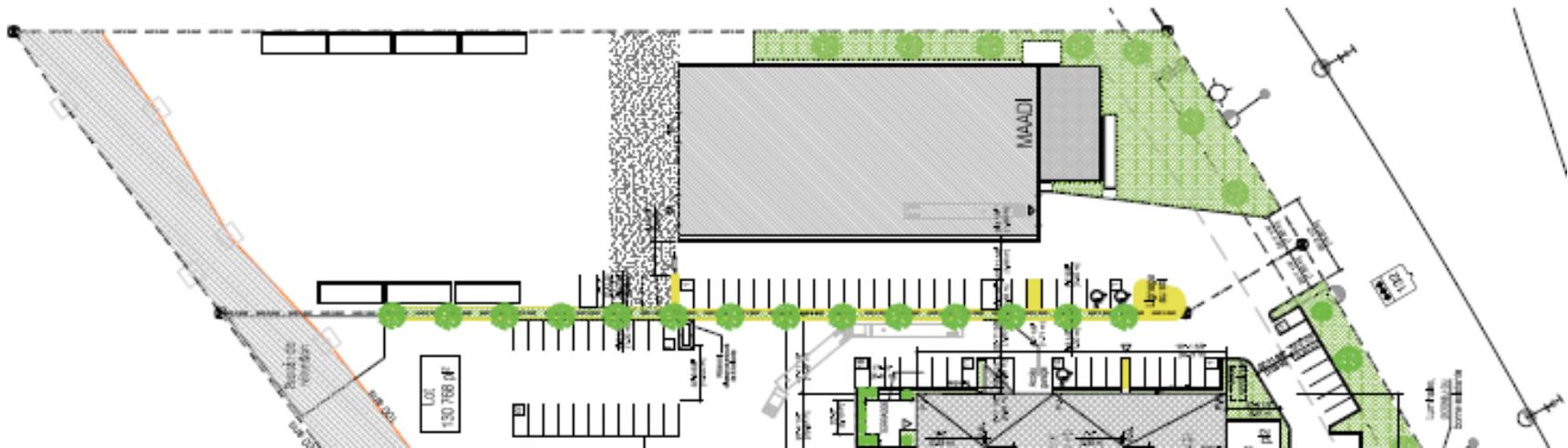
PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE DU BÂTIMENT EN CONSTRUCTION)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN D'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (AMÉNAGEMENT DU TERRAIN)

Portion du terrain sur lequel le retrait de l'exigence de la bande tampon est demandé

À noter que la bande présente sur le plan sera maintenue car elle se situe sur le terrain voisin



NATURE DU PROJET

Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement du terrain sis au 3040, route Marie-Victorin, le tout, tel que présenté aux plans de Bertrand Frigon, dossier 2021-0520, en date du 20 mai 2021.

Sur le plan d'aménagement, les espaces de stationnement sont situés le long de la ligne latérale gauche.

DÉROGATION MINEURE

Objet: La demande de dérogation mineure vise l'élément suivant:

- Permettre le retrait de l'obligation d'une bande tampon végétalisée le long de la ligne latérale gauche du terrain. (article 290)

Justification: Les requérants justifient leur demande de dérogation mineure sur le fait qu'il y a eu des modifications au niveau de l'aménagement des terrains détenus par le propriétaire. En effet, le propriétaire du terrain possède également les 2 terrains situés à gauche. Sur ces terrains, des modifications sont prévues quant à l'implantation des bâtiments, ce qui a pour effet de générer des modifications aux aménagements prévus au départ, aménagements qui étaient conformes à la réglementation.

Le dossier a été présenté au CCU du 9 juin 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-085 afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire destiné au stationnement des vélos pour l'immeuble sis au 150 à 180, rue Jules-Phaneuf

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

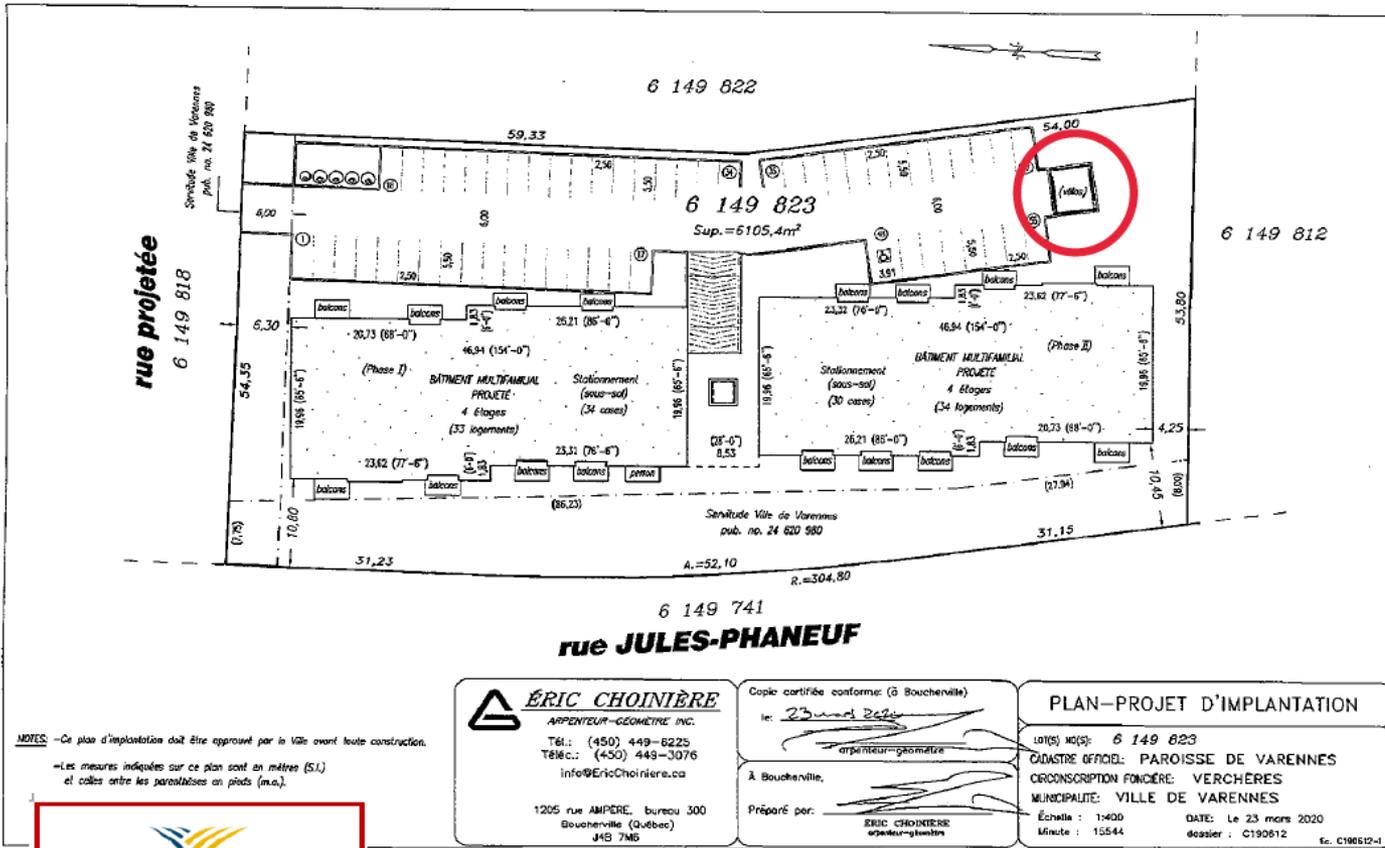


PRÉSENTATION DU DOSSIER (PHOTO DU BÂTIMENT PRINCIPAL)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN D'IMPLANTATION LOCALISANT LE BÂTIMENT PROJETÉ)

Localisation de l'emplacement du bâtiment destiné au stationnement des vélos



NOTES: - Ce plan d'implantation doit être approuvé par la Vite avant toute construction.
- Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (M.) et celles entre les parcelles en pieds (p.o.).


VARENNES
DM # 2021-085
150-180, rue Jules-Phaneuf
CCU 9 juin 2021

 ÉRIC CHOINIÈRE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE INC. Tél.: (450) 449-6225 Téléc.: (450) 448-3076 info@EricChoiniere.ca 1205 rue AMPÈRE, bureau 300 Boucherville (Québec) J4B 7M6	Copie certifiée conforme: (à Boucherville) le: <u>23 mars 2021</u> arpenteur-géomètre	PLAN-PROJET D'IMPLANTATION LOT(S) NO(S): 6 149 823 CADASTRE OFFICIEL: PAROISSE DE VARENNES CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: VERCHÈRES MUNICIPALITÉ: VILLE DE VARENNES
	à Boucherville, Préparé par: <u>ÉRIC CHOINIÈRE</u> arpenteur-géomètre	Échelle: 1:400 Métré: 1:5544 DATE: Le 23 mars 2020 dossier: C190512 sc. C190512-1



NATURE DU PROJET

Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment servant de stationnement pour vélos sis au 150-180, rue Jules-Phaneuf, le tout, tel que déposé par le requérant en date du 8 juin 2021.

Le projet consiste à installer un bâtiment accessoire en structure isolée en cour arrière. Ce bâtiment est destiné exclusivement au stationnement des vélos. Il sera aux dimensions de 18 pi X 15 pi et la hauteur totale sera de 10 pi. Le bâtiment sera composé de revêtement métallique brun (MAC couleur bois) comme celui utilisé sur le bâtiment principal avec un couronnement de couleur noire. Une porte double de couleur noire est prévue et il ne compte aucune autre ouverture.

DÉROGATION MINEURE

Objet: La demande de dérogation mineure vise l'élément suivant:

- Permettre la construction d'un bâtiment accessoire destiné au stationnement des vélos. Le règlement de zonage # 707 ne permet pas ce type de construction.

Justification: Les requérants justifient leur demande de dérogation mineure sur le fait que le règlement ne prévoit pas ce type de construction. De plus, ils mentionnent qu'ils sont dans une aire TOD et sur le fait que le bâtiment compte plusieurs unités d'habitation et qu'il s'agit de l'occasion de centraliser l'emplacement pour le stationnement des vélos

Le dossier a été présenté au CCU du 9 juin 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-086 afin de permettre la construction d'une remise en structure détachée pour l'immeuble sis au 206, rue Jules-Phaneuf

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

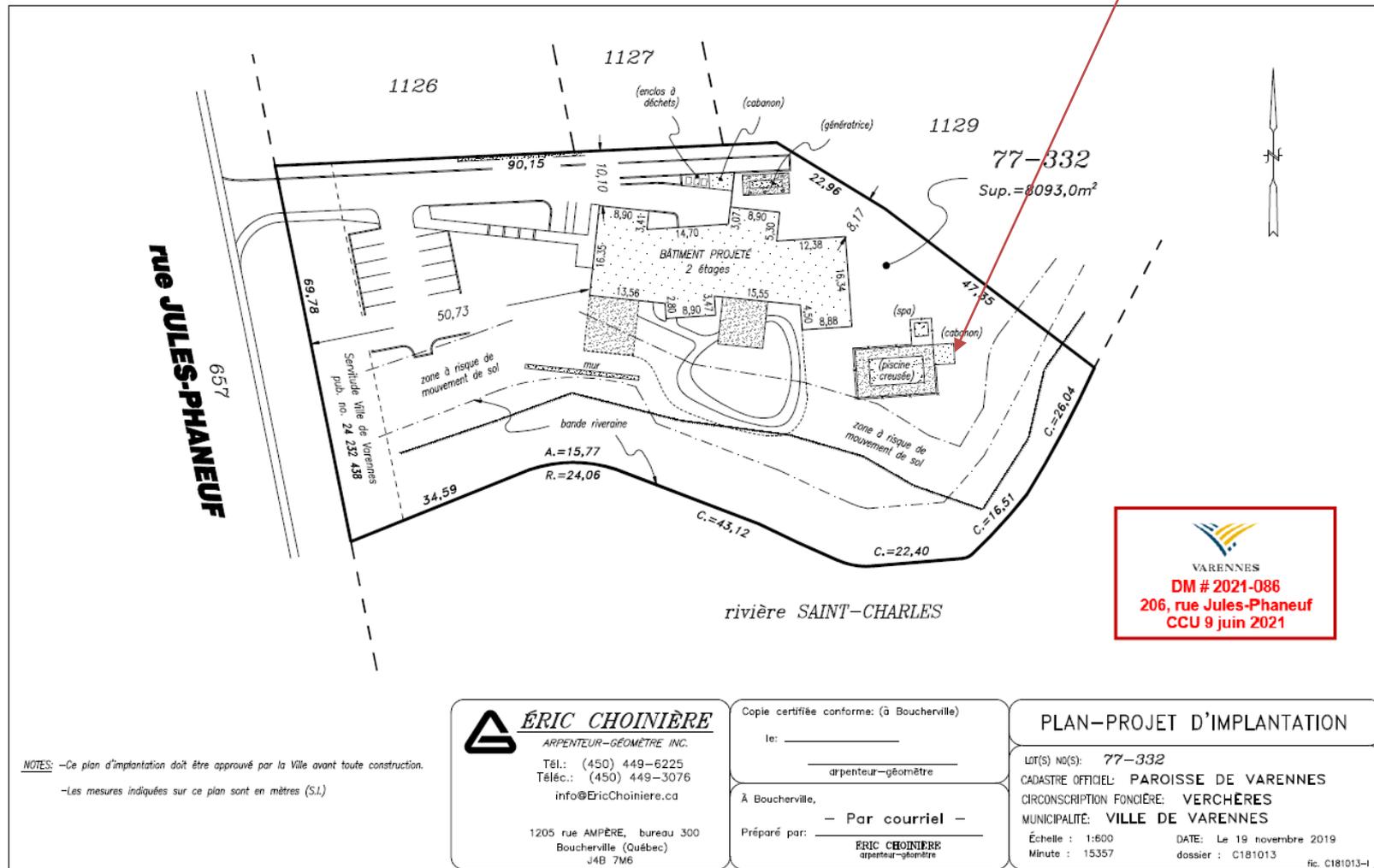


PRÉSENTATION DU DOSSIER (PHOTO DU BÂTIMENT PRINCIPAL)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN D'IMPLANTATION)

Remise



VARENNES
DM # 2021-086
206, rue Jules-Phaneuf
CCU 9 juin 2021

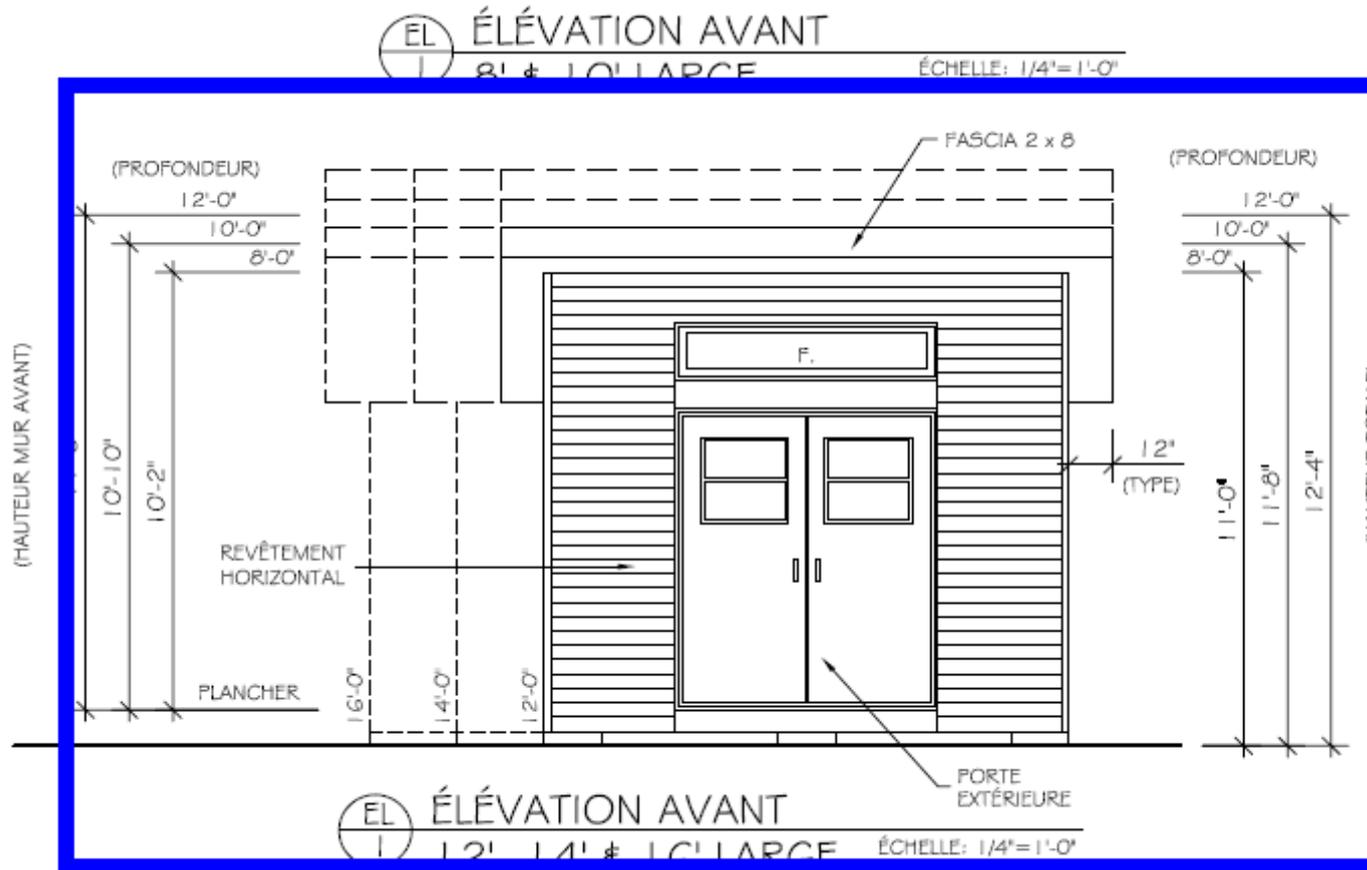
NOTES: -Ce plan d'implantation doit être approuvé par la Ville avant toute construction.
-Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (S.I.)

ÉRIC CHOINIÈRE
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE INC.
Tél.: (450) 449-6225
Télec.: (450) 449-3076
info@EricChoiniere.ca
1205 rue AMPÈRE, bureau 300
Boucherville (Québec)
J4B 7M6

Copie certifiée conforme: (à Boucherville)
le: _____
arpenteur-géomètre
À Boucherville,
- Par courriel -
Préparé par: **ÉRIC CHOINIÈRE**
arpenteur-géomètre

PLAN-PROJET D'IMPLANTATION
LOT(S) NO(S): 77-332
CADASTRE OFFICIEL: PAROISSE DE VARENNES
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: VERCHÈRES
MUNICIPALITÉ: VILLE DE VARENNES
Échelle: 1:600 DATE: Le 19 novembre 2019
Minute: 15357 dossier: C181013
fic. C181013-1

PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION REMISE)



NATURE DU PROJET

Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une remise détachée sise au 206, rue Jules-Phaneuf, le tout, tel que déposé par les requérants en date du 29 mars 2021.

Le projet consiste à construire une remise de structure détachée dont l'usage sera rattaché à la piscine creusée. La remise est aux dimensions de 12 pi X 12 pi et la hauteur est de 13.5 pi. Le revêtement est en clin de couleur brun pâle et la toiture en bardeau d'asphalte.

DÉROGATION MINEURE

Objet: La demande de dérogation mineure vise l'élément suivant:

- Permettre la construction d'une remise en structure isolée. Le règlement de zonage # 707 ne permet pas ce type de construction dans la zone.

Justification: Lorsque le projet a été déposé pour le permis de construction du bâtiment principal, la remise était présente sur les plans et elle était conforme. Dans la foulée d'une modification réglementaire, la remise s'est vue interdite par la réglementation, ce qui n'était pas l'intention. Maintenant, les requérants se retrouvent avec un projet qui est non-conforme et la ville souhaite régulariser le tout. L'option de la dérogation mineure est retenue afin de réduire le temps de traitement du dossier.

Le dossier a été présenté au CCU du 9 juin 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable.