



VARENNES

**AVIS PUBLIC**

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

**PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – PPCMOI 2021-074**

À TOUTES LES PERSONNES HABLES À VOTER ET SUSCEPTIBLES  
D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION PPCMOI  
2021-074

**Projet de construction, modification ou occupation d'un immeuble 2021-074 –  
Permettre la construction d'un bâtiment principal en structure jumelée – 3010 et  
3020, route Marie-Victorin**

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal, lors d'une séance générale tenue le 16 août 2021, le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution PPCMOI 2021-074 qui porte le titre mentionné ci-dessus.
2. Qu'une assemblée de consultation devrait avoir lieu avant l'adoption du second projet.
3. En raison de la pandémie et des dispositions de l'arrêté ministériel 2021-054 du ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 16 juillet 2021, ce processus est remplacé par une procédure de consultation écrite de 15 jours.
4. **Objet et secteur visé par ce projet de résolution :**  
  
**Permettre la construction d'un bâtiment principal en structure jumelée –  
3010 et 3020, route Marie-Victorin**  
  
Zone concernée : I-307  
  
Zones contiguës : P-308; I-311; I-312; P-318; I-320  
  
L'illustration des zones peut être consultée suite au présent avis.
5. Que ce projet de cette résolution contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.
6. Que ce projet de résolution et une présentation est disponible pour consultation suivant le présent avis.
7. En conséquence, tout intéressé est invité à transmettre ses commentaires relativement à ces demandes au greffier par écrit (poste, livreur ou courrier électronique) au plus tard le **10 septembre 2021 à 23h59** aux coordonnées suivantes :

**Services juridiques & greffe**  
**VILLE DE VARENNES**  
175 rue Sainte-Anne  
Varennes (Québec)  
J3X 1T5  
greffe@ville.varenn.es.qc.ca

Donné à Varennes, ce 17 août 2021.

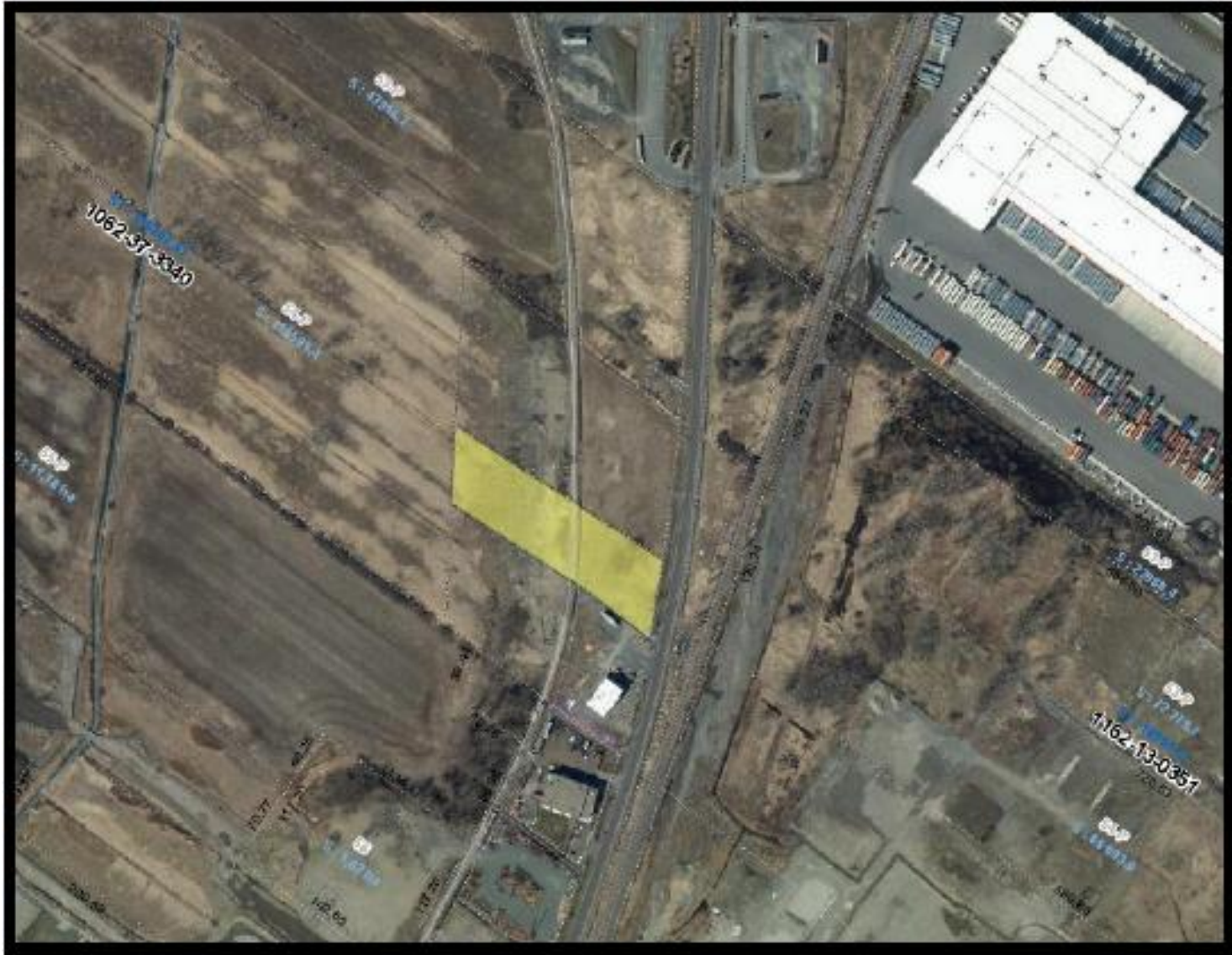
*Le directeur des Services juridiques et greffier,*

*Me Marc Giard, OMA*



**Document accompagnant l'avis public pour la demande de PPCMOI n° 2021-074 afin de permettre la construction d'un bâtiment principal en structure jumelée sis au 3010 et 3020, route Marie-Victorin**

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

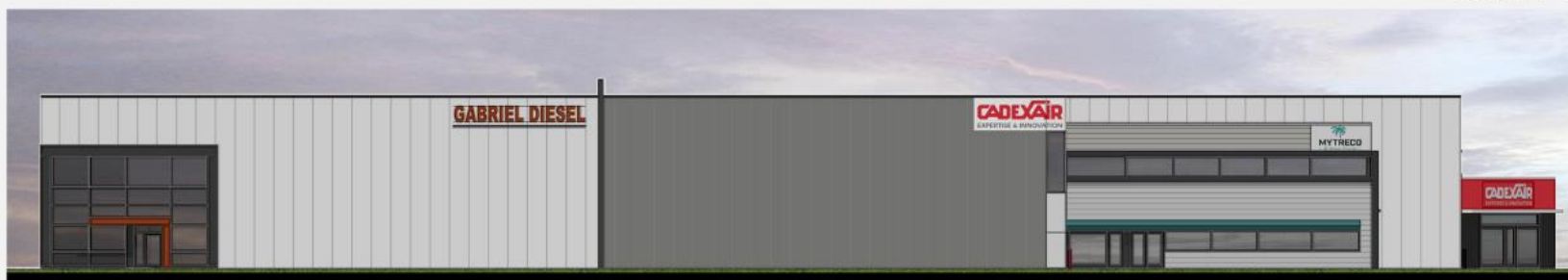


# PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION PROPOSÉE)

  
VARENNES  
PPCMOI # 2021-074  
3010 et 3020, route Marie-  
Victorin  
CCU 7 juillet 2021



Élévation droite



Élévation frontale



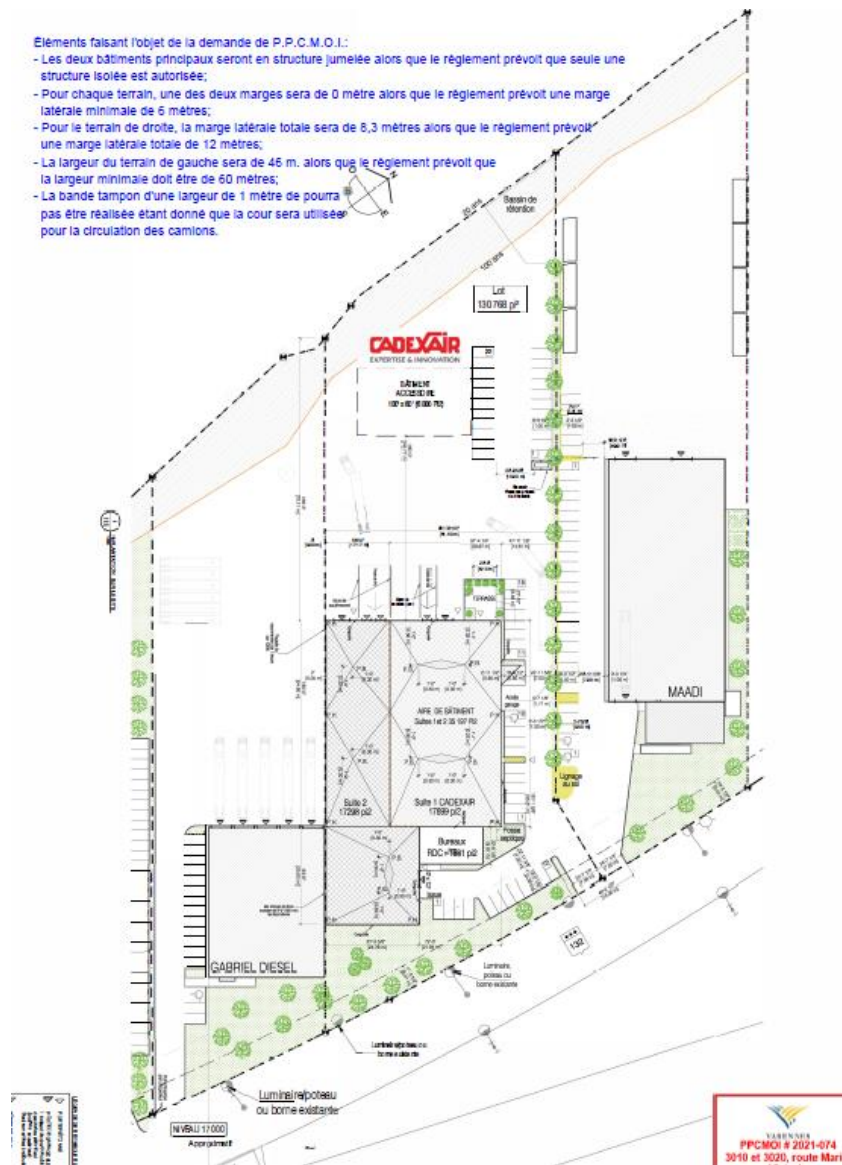
Mai 2021



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (AMÉNAGEMENT DU TERRAIN)

Éléments faisant l'objet de la demande de P.P.C.M.O.I.:

- Les deux bâtiments principaux seront en structure jumelée alors que le règlement prévoit que seule une structure isolée est autorisée;
- Pour chaque terrain, une des deux marges sera de 0 mètre alors que le règlement prévoit une marge latérale minimale de 5 mètres;
- Pour le terrain de droite, la marge latérale totale sera de 8,3 mètres alors que le règlement prévoit une marge latérale totale de 12 mètres;
- La largeur du terrain de gauche sera de 46 m. alors que le règlement prévoit que la largeur minimale doit être de 60 mètres;
- La bande tampon d'une largeur de 1 mètre de pourra pas être réalisée étant donné que la cour sera utilisée pour la circulation des camions.



PPCMOI n° 2021-074 - 23 août 2021

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (TERRAIN DU 3010 MARIE-VICTORIN)

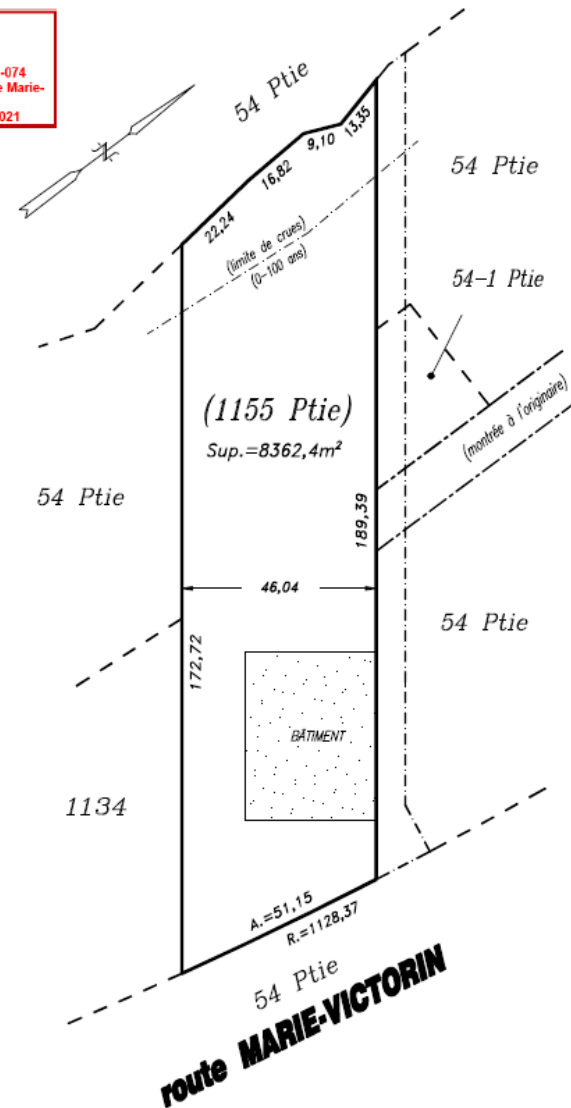


Terrain situé au 3010, route Marie-Victorin sur lequel se retrouve le bâtiment principal de la compagnie

Gabriel Diesel

Éléments dérogatoires:

- La structure du bâtiment sera de type jumelée
- La marge latérale droite est de 0 mètre
- La largeur du terrain est de 46,04 mètres
- La bande tampon d'une largeur de 1 mètre ne sera pas aménagée

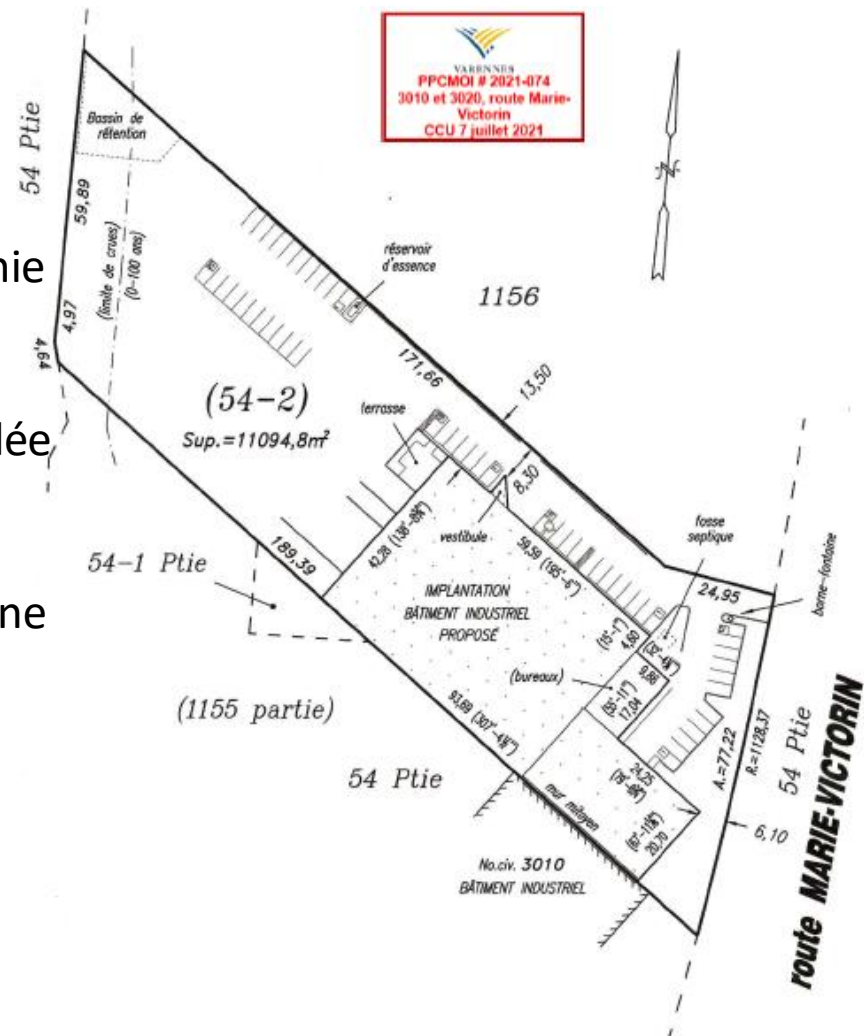


# PRÉSENTATION DU DOSSIER (TERRAIN DU 3020 MARIE-VICTORIN)

Terrain situé au 3020, route Marie-Victorin sur lequel se retrouvera le bâtiment principal de la compagnie Cadexair

Éléments dérogatoires:

- La structure du bâtiment sera de type jumelée
- La marge latérale gauche est de 0 mètre
- La marge latérale totale est de 8,3 mètres
- La bande tampon d'une largeur de 1 mètre ne sera pas aménagée



# NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

---

À l'origine, le projet devait être composé de 2 bâtiments en structure isolée. À la suite des tests de sol, la capacité portante du sol était plus forte à l'avant du terrain qu'à l'arrière. Les requérants ont souhaité retravailler le projet afin de maximiser la superficie construite à l'avant du terrain et utiliser l'arrière comme voie de circulation et la desserte des camions. Le projet aurait pu se réaliser sur un seul terrain comprenant un bâtiment principal dans lequel plusieurs locaux sont présents. Toutefois, la gestion des installations septiques est plus simple si chaque locataire a ses propres installations d'où l'option de faire un projet sur deux terrains.

Le projet consiste à permettre la tenue de deux bâtiments principaux en structure jumelée sur les terrains situés au 3010 et 3020, route Marie-Victorin. En effet, les requérants souhaitent ce type de tenure afin de maximiser l'aire de construction vers l'avant du terrain et l'aménagement du fond de terrain à des fins de manoeuvre de la circulation.



# NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

---

La demande a pour effet de créer des dérogations à la réglementation que voici :

- Les deux bâtiments principaux seront en structure jumelée alors que le règlement de zonage prévoit que la structure des bâtiments doit être isolée (grille des usages et normes I-307);
- La marge latérale de chaque bâtiment est à 0 mètre alors que le règlement prévoit une marge latérale minimale de 6 mètres (grille des usages et normes I-307);
- La marge latérale totale du bâtiment de droite est à 8,3 mètres alors que le règlement prévoit une largeur minimale de 12 mètres (grille des usages et normes I-307);
- La largeur du terrain de gauche sera de 46 mètres alors que le règlement de zonage prévoit une largeur minimale de 60 mètres (grille des usages et normes I-307);
- La bande tampon d'une largeur de 1 mètre est absente le long de la ligne latérale mitoyenne (article 290).

Le dossier a été présenté au CCU du 7 juillet 2021 et les membres ont fait une recommandation favorable.