

#### **AVIS PUBLIC**

#### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

# <u>DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 807 SUR LES PROJETS</u> <u>PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE – 2803, chemin des Sucreries</u>

#### AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

- 1. Que le conseil municipal, lors d'une séance générale tenue le 5 juin 2023, a adopté le premier projet de résolution PPCMOI numéro 2023-047 afin de permettre la création d'un lot d'une largeur inférieure à 50 mètres, la création d'un lot d'une superficie inférieure à 4 000 m² et permettre l'usage résidentiel comme usage de remplacement d'un usage autorisé par droits acquis d'un immeuble sis au 2803, chemin des Sucreries.
- 2. Qu'une assemblée de consultation aura lieu le 26 juin 2023 à 19 h en la salle du conseil de la Maison St-Louis, 35, rue de la Fabrique, Varennes. Au cours de cette assemblée publique, le maire et la directrice du Service des Affaires corporatives et du Greffe expliqueront les motifs de cette demande, énonceront les conséquences de son adoption et entendront les personnes désirant s'exprimer à ce sujet.

### 3. IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE :

Zone concernée : A-104

Zones contiguës : A-103; I-105; A-107

L'illustration des zones peut être consultée à la suite du présent avis.

#### 4. NATURE DE LA DEMANDE :

Permettre la création d'un lot d'une largeur inférieure à 50 mètres, pour permettre la création d'un lot d'une superficie inférieure à 4 000 m² et pour permettre l'usage résidentiel comme usage de remplacement d'un usage autorisé par droits acquis d'un immeuble sis au 2803, chemin des Sucreries.

5. Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Pour connaître les détails du projet, vous devez communiquer avec le Service de l'urbanisme et de l'environnement au 450-652-9888, poste 1300, ou présentez-vous à l'hôtel de ville durant les heures de bureau.

Donné à Varennes, ce 6 juin 2023.

La greffière adjointe,

Mylène Rioux, OMA



Document accompagnant l'avis public pour la demande de PPCMOI n° 2023-047 afin de permettre l'exercice d'un usage résidentiel et de faire une opération cadastrale au 2803, chemin des Sucreries



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)





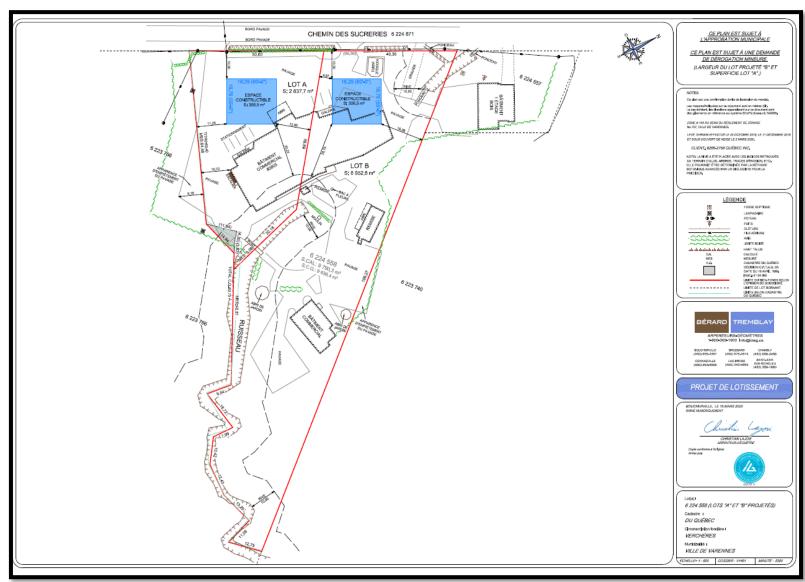
### PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT PRINCIPAL À DÉMOLIR)

Les démarches pour la démolition du bâtiment principal ont été complétées





## PRÉSENTATION DU DOSSIER (OPÉRATION CADASTRALE VISÉE)





### PRÉSENTATION DU DOSSIER (PROJET PROPOSÉ LORS DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION)





### NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

Demande de P.P.C.M.O.I. afin de permettre une opération cadastrale et une occupation à des fins résidentielles du 2803, chemin des Sucreries, le tout, tel que proposé par Christian Lajoie, arpenteur-géomètre, dossier V1461, minute 5300 en date du 15 mars 2023.

Le projet consiste à démolir toutes les constructions existantes sur le terrain et à diviser le terrain en deux afin d'y construire une résidence unifamiliale isolée sur chaque terrain. L'opération cadastrale retenue par le requérant est de diviser le terrain en deux tout en suivant le cour d'eau présent. De cette façon, bien que la situation crée des dérogations réglementaires, la gestion et l'utilisation des deux parcelles projetées seront plus efficaces.

Le projet présenté a été analysé en fonction du règlement de zonage numéro 707 et du règlement de lotissement # 708. Les éléments dérogatoires suivants ont été identifiés:

- la superficie d'un lot est inférieure à la superficie minimale prescrite (2 837,7 m²) au lieu de 4 000 m² de la grille A-104;
- la largeur d'un lot est inférieure à la largeur minimale prescrite (49,36 m) au lieu de 50 mètres de la grille A-104;
- l'usage résidentiel ne fait pas partie de la liste des usages de remplacement prévu à l'article 438 du règlement de zonage # 707.

### NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI (SUITE)

Lors de l'analyse de la demande, le dossier devra être traité en demande d'autorisation auprès de la CPTAQ. Advenant une décision favorable, la CPTAQ considérera l'usage résidentiel comme étant permis de plein droit. Par conséquent, la perte de reconnaissance de droits acquis engendre une dérogation à la réglementation, car seules les résidences bénéficiant de droits acquis ou celles bénéficiant d'une autorisation de la CPTAQ datée d'avant 2003 sont autorisées comme « habitation en milieu agricole ». En référence à l'article 438 du règlement de zonage relatif au remplacement d'usage dérogatoire protégé par droits acquis, le règlement prévoit une liste d'usages de remplacement. L'usage résidentiel ne figure pas parmi ces usages.

Par ailleurs, certains éléments techniques devront être validés avant l'émission du permis / certificat d'autorisation.

Le dossier a été présenté aux membres du C.C.U. en date du 2 mai 2023 et ces derniers ont fait une recommandation favorable pour le projet.



