



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 ordinaire qui se tiendra **le 3 mai 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 2021-057 – 162, rue Sainte-Anne

La demande vise à permettre l'aménagement d'un logement sous une unité commerciale.

Le terrain porte le numéro de lot 6 146 438 Cadastre officiel du Québec dans la zone H-631.

Demande numéro 2021-050– 1951, chemin de l'Énergie

La demande vise à retirer l'obligation de pavage dans une aire de circulation et de manœuvre dans une cours intérieure et de plantation dans une zone tampon à proximité du chemin.

Les terrains portent les numéros de lots 1038 et 501-P de la Paroisse de Varennes dans la zone I-221.

Demande numéro 2021-060 – 206, rue Jules-Phaneuf

La demande vise à permettre l'installation d'une enseigne murale d'une superficie de 6.3 m² alors que la grille des usages et normes dans la zone prévoit une superficie maximale de 0.5 m².

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

Demande numéro 2021-061 – 4435, route Marie-Victorin

La demande vise à permettre l'aménagement d'une aire de stationnement non ceinturée d'une bordure de béton.

Le terrain porte le numéro 14-P et 17-P de la Paroisse de Varennes dans la zone A-309.

Demande numéro 2021-036 – 189, rue des Censitaires

La demande vise à permettre la réduction d'une marge avant d'un bâtiment principal à 5 mètres au lieu de 6 mètres.

Le terrain porte le numéro 6 147 865 du cadastre officiel du Québec dans la zone H-529.

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 **29 avril 2021** aux coordonnées suivantes :

Services juridiques & greffe
VILLE DE VARENNES
175 rue Sainte-Anne
Varennes (Québec) J3X 1T5
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 14 avril 2021.

Le directeur des Services juridiques et greffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Giard', with a long horizontal stroke extending to the right.

Me Marc Giard, OMA



**Document accompagnant l'avis public pour la
demande de dérogation mineure n° 2021-057 afin de
permettre l'aménagement d'un logement sous une
unité commerciale sise au 162, rue Sainte-Anne**

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN PROJÉTÉ DU SOUS-SOL)

Section localisée sous le commerce

ESPACE NON OCCUPÉ

PLACES DÉFINIES

Table of Contents:

NO	DESCRIPTION	DATE
1	PROJET DE RÉNOVATION	
2	PLAN DU SOUS-SOL	
3	PLAN DE DÉTAIL	
4	PLAN DE DÉTAIL	
5	PLAN DE DÉTAIL	
6	PLAN DE DÉTAIL	
7	PLAN DE DÉTAIL	
8	PLAN DE DÉTAIL	
9	PLAN DE DÉTAIL	
10	PLAN DE DÉTAIL	
11	PLAN DE DÉTAIL	
12	PLAN DE DÉTAIL	
13	PLAN DE DÉTAIL	
14	PLAN DE DÉTAIL	
15	PLAN DE DÉTAIL	
16	PLAN DE DÉTAIL	
17	PLAN DE DÉTAIL	
18	PLAN DE DÉTAIL	
19	PLAN DE DÉTAIL	
20	PLAN DE DÉTAIL	
21	PLAN DE DÉTAIL	
22	PLAN DE DÉTAIL	
23	PLAN DE DÉTAIL	
24	PLAN DE DÉTAIL	
25	PLAN DE DÉTAIL	
26	PLAN DE DÉTAIL	
27	PLAN DE DÉTAIL	
28	PLAN DE DÉTAIL	
29	PLAN DE DÉTAIL	
30	PLAN DE DÉTAIL	
31	PLAN DE DÉTAIL	
32	PLAN DE DÉTAIL	
33	PLAN DE DÉTAIL	
34	PLAN DE DÉTAIL	
35	PLAN DE DÉTAIL	
36	PLAN DE DÉTAIL	
37	PLAN DE DÉTAIL	
38	PLAN DE DÉTAIL	
39	PLAN DE DÉTAIL	
40	PLAN DE DÉTAIL	
41	PLAN DE DÉTAIL	
42	PLAN DE DÉTAIL	
43	PLAN DE DÉTAIL	
44	PLAN DE DÉTAIL	
45	PLAN DE DÉTAIL	
46	PLAN DE DÉTAIL	
47	PLAN DE DÉTAIL	
48	PLAN DE DÉTAIL	
49	PLAN DE DÉTAIL	
50	PLAN DE DÉTAIL	
51	PLAN DE DÉTAIL	
52	PLAN DE DÉTAIL	
53	PLAN DE DÉTAIL	
54	PLAN DE DÉTAIL	
55	PLAN DE DÉTAIL	
56	PLAN DE DÉTAIL	
57	PLAN DE DÉTAIL	
58	PLAN DE DÉTAIL	
59	PLAN DE DÉTAIL	
60	PLAN DE DÉTAIL	
61	PLAN DE DÉTAIL	
62	PLAN DE DÉTAIL	
63	PLAN DE DÉTAIL	
64	PLAN DE DÉTAIL	
65	PLAN DE DÉTAIL	
66	PLAN DE DÉTAIL	
67	PLAN DE DÉTAIL	
68	PLAN DE DÉTAIL	
69	PLAN DE DÉTAIL	
70	PLAN DE DÉTAIL	
71	PLAN DE DÉTAIL	
72	PLAN DE DÉTAIL	
73	PLAN DE DÉTAIL	
74	PLAN DE DÉTAIL	
75	PLAN DE DÉTAIL	
76	PLAN DE DÉTAIL	
77	PLAN DE DÉTAIL	
78	PLAN DE DÉTAIL	
79	PLAN DE DÉTAIL	
80	PLAN DE DÉTAIL	
81	PLAN DE DÉTAIL	
82	PLAN DE DÉTAIL	
83	PLAN DE DÉTAIL	
84	PLAN DE DÉTAIL	
85	PLAN DE DÉTAIL	
86	PLAN DE DÉTAIL	
87	PLAN DE DÉTAIL	
88	PLAN DE DÉTAIL	
89	PLAN DE DÉTAIL	
90	PLAN DE DÉTAIL	
91	PLAN DE DÉTAIL	
92	PLAN DE DÉTAIL	
93	PLAN DE DÉTAIL	
94	PLAN DE DÉTAIL	
95	PLAN DE DÉTAIL	
96	PLAN DE DÉTAIL	
97	PLAN DE DÉTAIL	
98	PLAN DE DÉTAIL	
99	PLAN DE DÉTAIL	
100	PLAN DE DÉTAIL	

PROJET DE RÉNOVATION
162-168, STE-ANNE
VARENNES, Qc

PLAN DU SOUS-SOL
(NIVEAU FLEUVE ST-LAURENT)

Logo: ARCHITECTURE COISQ

Logo: Ordre des architectes Éric LeBlanc Architecte Inc. Québec

a100



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN PROJÉTÉ DU REZ-DE-CHAUSSÉE)

Relocalisation de l'espace commercial

CES PLANS NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉS POUR CONSTRUCTION MAIS POUR PERMIS SEULEMENT.

PROJET DE RÉNOVATION
162-168, STE-ANNE
VARENNES, Qc

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
(NIVEAU RUE STE-ANNE)

DATE	2021-05-18	PROJÉTÉ PAR	SB
CONTRAT	162-168	NO. PERMIS	717-21
		a101	

PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN PROJÉTÉ DE L'ÉTAGE)

LOGEMENT 200

LOGEMENT 200

LOGEMENT 200

PLAN DU 2^e ÉTAGE

PLAN DU 2^e ÉTAGE

ARCHITECTURE COSO

PROJET DE RÉNOVATION

162-168, STE-ANNE

VARENNES, Qc

PLAN DU 2^e ÉTAGE

2021-05-18

1/4 @ 1/4"

ÉRIC LERLANC

PROFESSEUR

de Québec

a102

LES PLANS NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉS POUR CONSTRUCTION! ÉMIS POUR PERMIS SEULEMENT!

NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une partie d'un logement sous un local commercial sis au 162, rue Sainte-Anne, le tout, tel que présenté aux plans de Éric Leblanc, dossier 717-21, en date du 16 février 2021.

Le requérant souhaite relocaliser l'espace commercial sis au 162, rue Sainte-Anne. Actuellement, le local est situé au sous-sol tandis que l'emplacement projeté serait au rez-de-chaussée. La conséquence de ce déplacement est qu'une partie d'un logement se retrouvera sous le local commercial. Le logement sera composé de l'aire de vie (salon, cuisine, salle à manger) au niveau du rez-de-chaussée (vers le fond du bâtiment, ayant ainsi une vue sur le fleuve) et au niveau du sous-sol, il y aura les chambres.

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:

- La place d'affaires était située au sous-sol où les issues de secours étaient plus ou moins faciles donc nous voulons rendre plus simple l'évacuation des lieux;
- De la façon que nous avons aménagé les lieux, les chambres seulement sont sous le commerce. Puisque les chambres sont utilisées de nuit et le commerce de jour, un ne nuit pas à l'autre et en plus, nous allons insonoriser au maximum;
- Aménager le commerce au rez-de-chaussée permet de conserver la vitrine sur Sainte-Anne pour garder le même aspect général extérieur de la bâtisse;
- L'aménagement du commerce au niveau de la rue est davantage agréable et permet de s'insérer en harmonie avec l'offre commerciale sur Sainte-Anne et les environs;
- Si j'aménage le commercial au rez-de-chaussée et que je ne peux pas aménager la chambre au sous-sol, je pourrais seulement aménager 2 studios au lieu de 2 beaux 4 ½ qui conviennent beaucoup mieux au style de vie des varennois;
- Il n'y a aucun impact pour les voisins puisqu'aucun usage ne sera changé. On conserve la même superficie de commerce et le même nombre d'appartements.

Le dossier a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme en date du 13 avril 2021. Les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-050 afin de retirer l'obligation de pavage et de plantation dans une zone tampon pour le terrain sis au 1951, chemin de l'Énergie

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

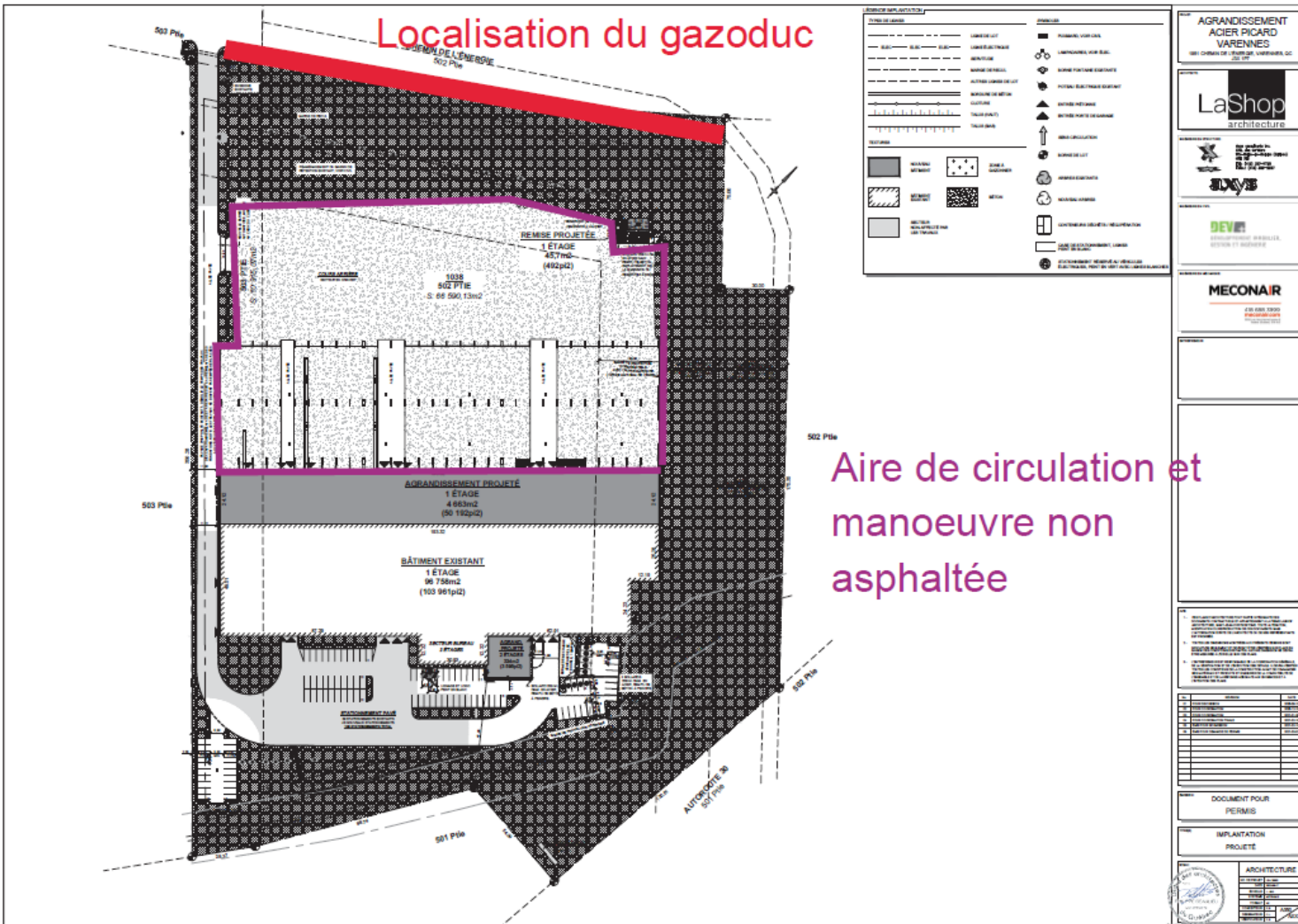


Dérogation mineure n° 2021-050 - 14 avril 2021

PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN PROJÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN)



NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une aire de circulation non pavée dans une cour intérieure et de retirer l'obligation pour la plantation d'arbres dans la bande tampon de 5 mètres en bordure du chemin de l'Énergie, le tout, tel que présenté sur les plans de Philippe Beaulieu, dossier LSA 20003, en date du 2 mars 2021. L'immeuble se situe au 1951, chemin de l'Énergie.

Les requérants ont déposé un projet d'agrandissement du bâtiment principal et de construction d'un bâtiment accessoire. Le projet d'agrandissement du bâtiment principal est conforme, mais il y a deux éléments qui accrochent au niveau de l'aménagement du terrain :

- L'aire de manoeuvre et les allées de circulation pour les camions (située en cour intérieure adjacente à une rue) sont recouvertes de gravier alors qu'elles devraient être asphaltées;
- La bande tampon exigée de 5 mètres située le long du chemin de l'Énergie ne peut pas accueillir les arbres exigés au 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:

- L'asphaltage de l'aire de manœuvre ne serait pas résistant au passage des camions du à leur poids et à leur fréquence;
- L'utilisation du gravier permet une meilleure percolation des eaux de pluie;
- La bande tampon de 5 mètres donne sur une servitude de non plantation à cause de la présence du gazoduc, aucun arbre ne peut y être planté.

Les requérants devront planter le nombre d'arbre requis à la réglementation à l'extérieur de la servitude. De plus, le talus devra être réaménagé afin de camoufler l'aire de manœuvre.

Le dossier a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme en date du 13 avril 2021. Les membres ont fait une recommandation favorable conditionnelle.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-060 afin de permettre l'installation d'une enseigne murale d'une superficie de 6,3 m² sise au 206, rue Jules-Phaneuf

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PROJET D'ENSEIGNE PROPOSÉE)

LETTRES PVC 1" (25mm) PEINTES
+ OCTOLUX BROSSÉ EN FAÇADE
ESPACEMENT 3/4" (19mm) DU MUR

62" (5'-2")- (1.57m)

LA MAISON
VÉRO & LOUIS
VARENNES
PAVILLON LOWE'S CANADA

156" (13')- (3.96m)

Finis Aluminium Brossé / Tranche Noire



1" (2.5cm)
1" (2.5cm)
1/4" (6.35mm)

Fondation Véro & Louis		
Adresse		Ref:
		Date: 25-03-2021
Dessin Graphique:		Rep: S.Bolduc
Adresse		Resp:
		Tel.:
Correction	Rev	Date
Véifié par:		
Mise en production:		
Fondation Vero_Louis Implantation2021_2.eps		



Ce dessin, incluant la conception graphique et les détails techniques est la seule propriété d'enseignes Décor Design Plus et ne doit être reproduit, copié ou utilisé pour fabrication sans l'autorisation préalable d'enseignes Décor Design Plus.

Avez-vous besoin d'imprimer ce dessin ?
Nous empruntons la forme de nos lettres... Percez en conséquence!

enseignes décor design



317 Marion, Repentigny (Le Gardeur) J5Z 4W8 Tél.: 450 582.6030 Fax.: 450 582.8689 www.decor-design.com

NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de permettre une superficie d'enseigne murale de 6,3 m², sise au 206, rue Jules-Phaneuf, le tout, tel que présenté sur les plans d'Enseigne Decor Design, projet « Maison Véro et Louis », en date du 25 mars 2021.

Le projet consiste à installer une enseigne aux dimensions de 6,3 m² sur le mur avant du bâtiment. Le règlement de zonage prévoit que la superficie maximale est fixée à 0,5 m². Dans le secteur, ce sont les normes résidentielles qui s'appliquent, ce qui explique la demande de dérogation.

L'enseigne est composée de lettres détachées en PVC.

JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Une demande de dérogation mineure a été déposée par le requérant. Le requérant justifie la demande en précisant que le bâtiment est situé loin de la voie publique. De plus, comme le bâtiment est grand, si l'enseigne respectait les normes réglementaires, l'enseigne serait trop petite d'un point de vue proportionnelle.

Le dossier a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme en date du 13 avril 2021. Les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-061 afin de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement non ceinturée d'une bordure de béton pour l'immeuble sis au 4435, route Marie-Victorin

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



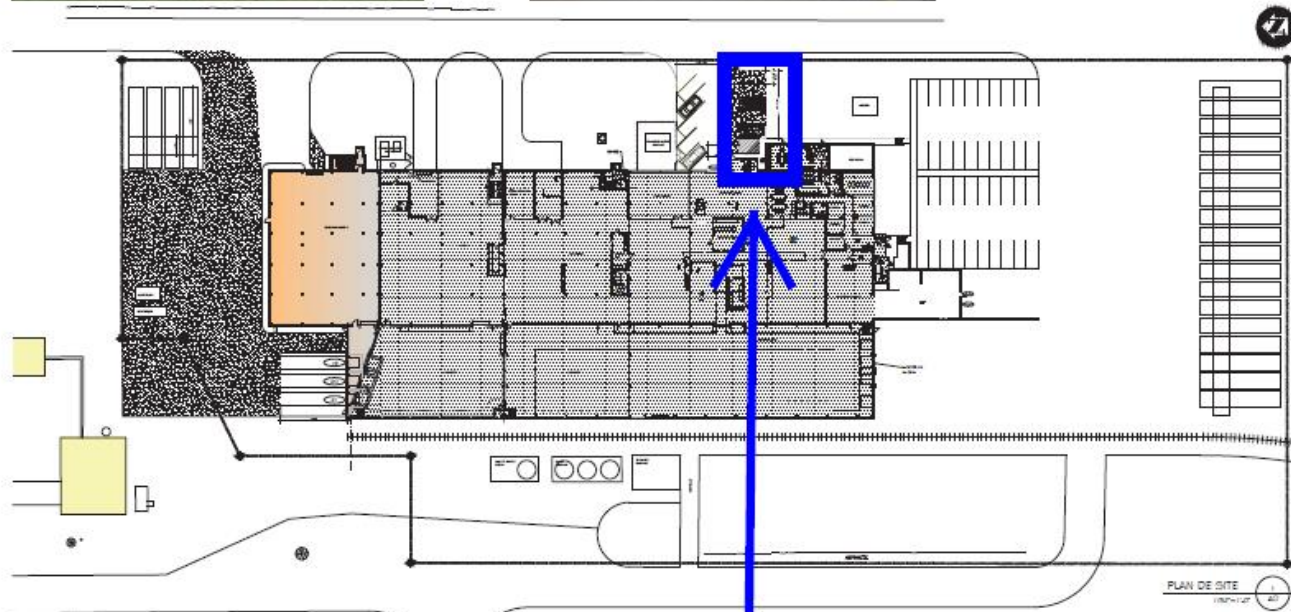
PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DE L'AIRE VISÉE PAR LA DEMANDE)



LISTE DE DESSINS D'ARCHITECTURE

- A0 Plan de site
- A1 Plan du rez-de-chaussée
- A2 Plan du deuxième étage
- A3 Plan de toit
- A4 Plan des quais Sud
- A5 Élévations Est et Nord
- A6 Élévations Ouest et Sud
- A7 Coupe générale
- A8 Coupes de murs
- A9 Détails en plan
- A10 Détails et bordereaux
- RD1 Plan démolition RDC

Avant d'adopter les plans, l'entrepreneur doit vérifier les plans et s'assurer à l'existence totale avant qu'il puisse commencer, ainsi que vérifier tous les permis et autorisations sur ses lieux.



Nouvelle aire de stationnement faisant l'objet de la dérogation mineure

LÉGENDE

- BÂTIMENT EXISTANT
- AGRANDISSEMENT
- NOUVEL ASPHALTE



15/01/21	POUR APPROBATION	L.M.
15/01/21	POUR COORDINATION	L.M.
15/01/21	POUR CONSULTATION	L.M.
17/01/21	RELEVÉ POUR CONSULTATION	L.M.

GRIMPE LHA INC.
5800 Avenue Cadiz - St-Jacques - Cdm
Montréal (Québec) H3S 2B9
(514) 739-1373
lha@grimpe.com

Site: SC JOHNSON
4435, MARIE-VICTORIN
VARENNES

Projet: AGRANDISSEMENT POUR LA LIGNE 2

Date: PLAN DE SITE



Projet: 2021-061
Date: 14/04/2021
Page: 01/01

NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement sans bordure de béton la ceinturant, sis au 4435, route Marie-Victorin, le tout, tel que présenté sur les plans de Louise Hogue, dossier 2065, en date du 18 février 2021.

Les requérants souhaitent procéder à l'agrandissement de leur bâtiment principal. En parallèle à ce projet, l'aire de stationnement qui dessert le bâtiment sera bonifiée. En effet, deux aires de stationnement sont présentes sur le terrain. L'aire principale se situe à l'arrière du bâtiment principal et une seconde aire de stationnement se situe dans la cour latérale gauche. Dans cette seconde aire seront ajoutées des cases de stationnement pour laquelle la demande de dérogation mineure a été déposée.

JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

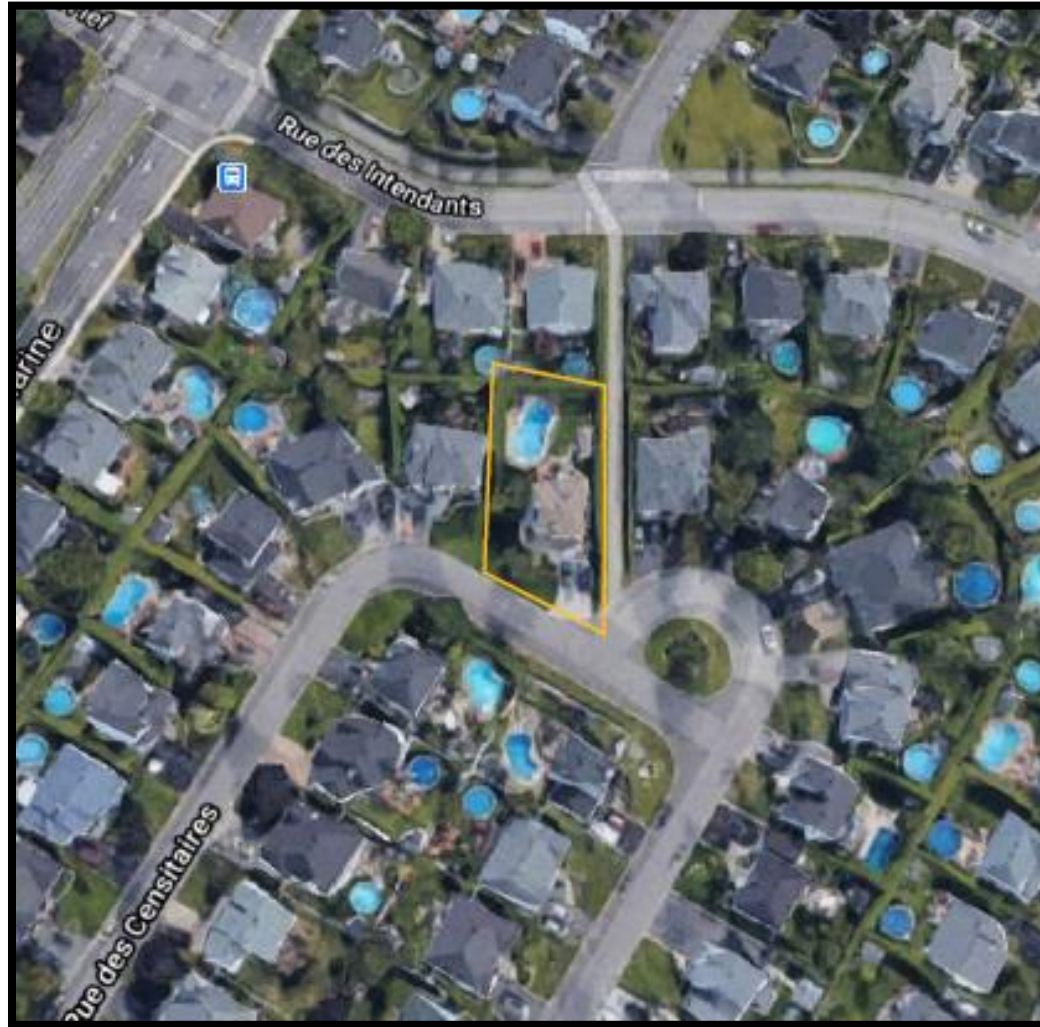
Une demande de dérogation mineure a été déposée par le requérant. Le requérant justifie la demande en précisant que le stationnement actuel n'est pas entouré de bordure de béton et qu'il est situé loin de la voie publique. L'agrandissement de l'aire de stationnement augmentera de cinq cases.

Le dossier a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme en date du 13 avril 2021. Les membres ont fait une recommandation favorable.



Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure n° 2021-036 afin de permettre la réduction d'une marge avant d'un bâtiment principal à 5 mètres sis au 189, rue des Censitaires

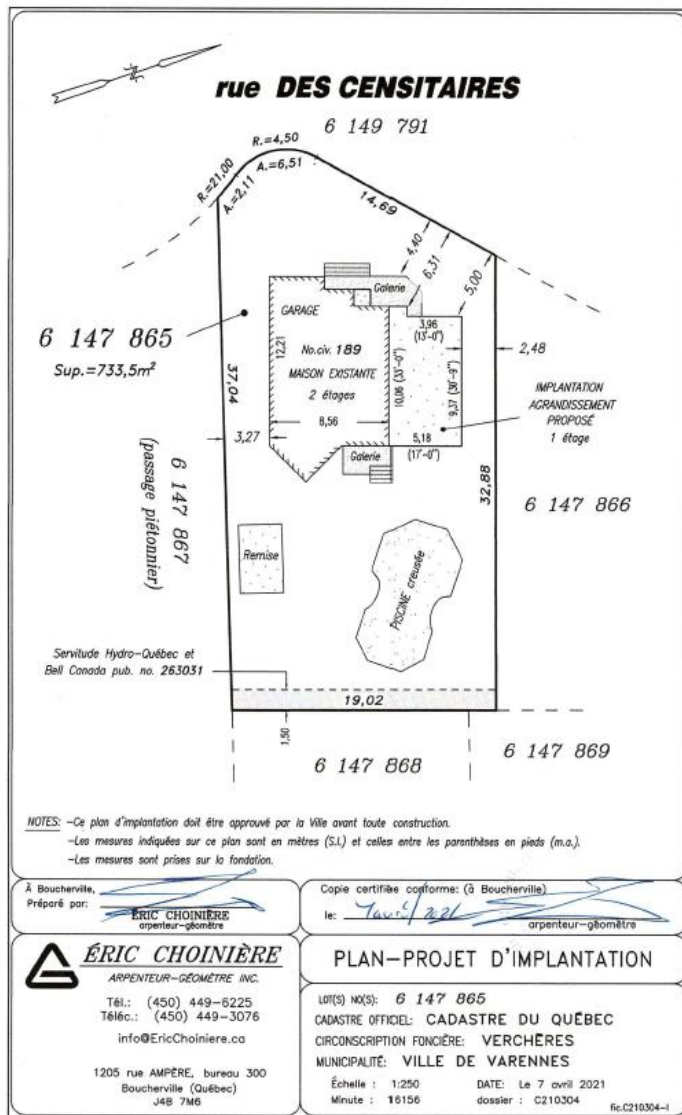
PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ)



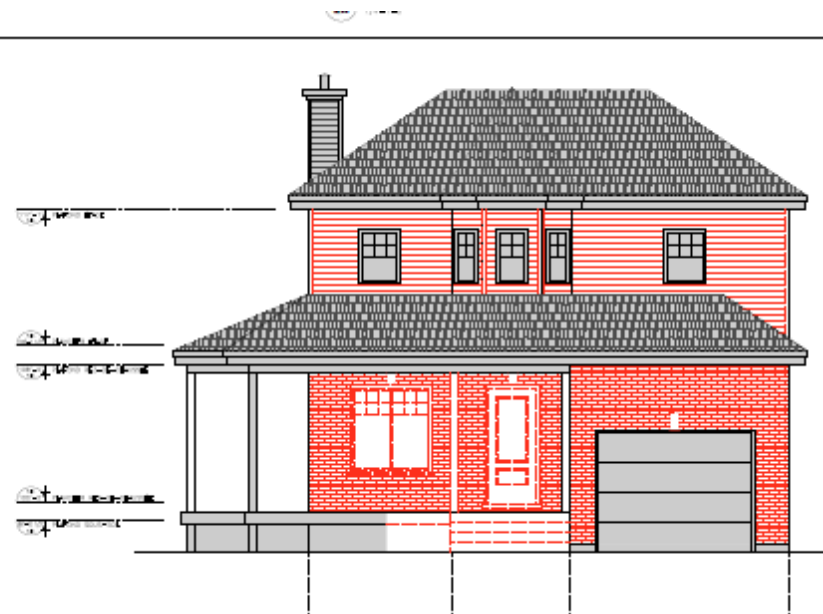
PRÉSENTATION DU DOSSIER (PROJET D'IMPLANTATION DE L'ARPENTEUR)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION DU PROJET)

Élévation avant projetée

Élévation avant actuelle



NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de permettre la réduction de la marge avant.

Le projet consiste à agrandir le bâtiment principal dans la cour latérale gauche. Toutefois, la forme du terrain étant particulière (forme triangulaire), le prolongement du mur avant empiète dans la marge avant. Le requérant propose un agrandissement avec plusieurs décrochés pour minimiser l'empiètement dans la cour avant. Toutefois, il demeure une partie de l'agrandissement qui y empiète. L'empiètement se ferait sur une distance de 1 mètre. Le règlement de zonage prévoit une marge avant minimale de 6 mètres.

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 qu'il souhaite agrandir son bâtiment et que la forme triangulaire de son terrain lui cause un préjudice sérieux pour l'agrandissement du bâtiment principal.

Le dossier a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme en date du 10 mars 2021. Les membres ont fait une recommandation favorable.