

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 807 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE – 1425, CHEMIN DE L'ÉNERGIE

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal, lors d'une séance générale tenue le 6 juin 2022, a adopté le premier projet de résolution PPCMOI numéro 2022-026 afin de permettre une modification à la hauteur, au revêtement extérieur, à la plantation des arbres et permettre des enseignes murales plus grandes.
2. Qu'une assemblée de consultation aura lieu **le 28 juin 2022 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, le directeur des Services juridiques et Greffier et le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement, 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 : I-221.
Zones contiguës : A-101; A-102; I-207; A-211; A-212; C-220; I-222; I-231.
L'illustration des zones peut être consultée suite au présent avis.
4. **NATURE DE LA DEMANDE :**
Permettre la modification au bâtiment principal sis au 1425, rue de l'Énergie, le tout, tel que proposé sur les plans de la compagnie JCFArchitecture, dossier « 1425, rue de l'Énergie », en date du 4 mars 2022. Ces plans sont annexés aux présentes.
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 9 juin 2022.

Le directeur des Services juridiques et greffier,



Me Marc Giard, OMA



VARENNES

1672 2022

VILLE DE VARENNES
SÉANCE GÉNÉRALE

6 JUIN 2022
20 H 00

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Sont présents : Mesdames et messieurs les conseillers Guillaume Fortier, Marc-André Savaria, Geneviève Labrecque, Carine Durocher, Benoit Duval, et Gaétan Marcil, formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Martin Damphousse.

Absence motivée : Mesdames les conseillères, Natalie Parent et Brigitte Collin

Sont également présents : M. Sébastien Roy, *directeur général*
Me Lyne Savaria, *directrice générale adjointe*
Me Johanne Fournier, *directrice adjointe des Services juridiques et greffière adjointe*

RÉSOLUTION 2022-242 Adoption d'un premier projet – P.P.C.M.O.I. n° 2022-026
Permettre une modification à la hauteur, au revêtement extérieur, à la plantation des arbres et permettre des enseignes murales plus grandes
1425, ch. de l'Énergie
Groupe Robert

CONSIDÉRANT la demande de projet particulier présentée par le requérant pour permettre un projet de construction dérogatoire à la hauteur du bâtiment principal, au pourcentage de revêtement extérieur de classe 1, la plantation d'arbres dans la bande tampon en bordure de rue et aux dimensions d'affichage au 1425, chemin de l'Énergie.

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la résolution CCU 2022-048 du 4 mai 2022, le Comité consultatif d'urbanisme recommande unanimement d'autoriser ladite demande;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur le conseiller Marc-André Savaria
APPUYÉ par monsieur le conseiller Guillaume Fortier
ET résolu à l'unanimité des conseillers présents

QUE le conseil municipal de la Ville de Varennes autorise la demande de P.P.C.M.O.I. n° 2022-026 afin de permettre la modification d'un projet de construction sis au 1425, rue de l'Énergie, le tout, tel que proposé sur les plans concept de la compagnie JCFArchitecture, dossier « 1425, rue de l'Énergie », en date du 4 mars 2022.

Les membres du CCU émettent la condition que la hauteur permise ne doit que viser uniquement la portion centrale du bâtiment et ne peut pas être appliquée à l'ensemble du bâtiment.

Le bâtiment principal est sis au 1425, chemin de l'Énergie sur le lot 6 224 574 du cadastre officiel du Québec, dans la zone I-221.

ADOPTÉE.

Copie certifiée conforme
Le 7 juin 2022

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière adjointe,

Me Johanne Fournier, OMA



Document accompagnant l'avis public pour la demande de PPCMOI n° 2022-026 afin de permettre un projet de construction dérogatoire à la hauteur du bâtiment principal, au pourcentage de revêtement extérieur de classe 1, la plantation d'arbre dans la bande tampon en bordure de rue et aux dimensions d'affichage sis au 1425, chemin de l'Énergie

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



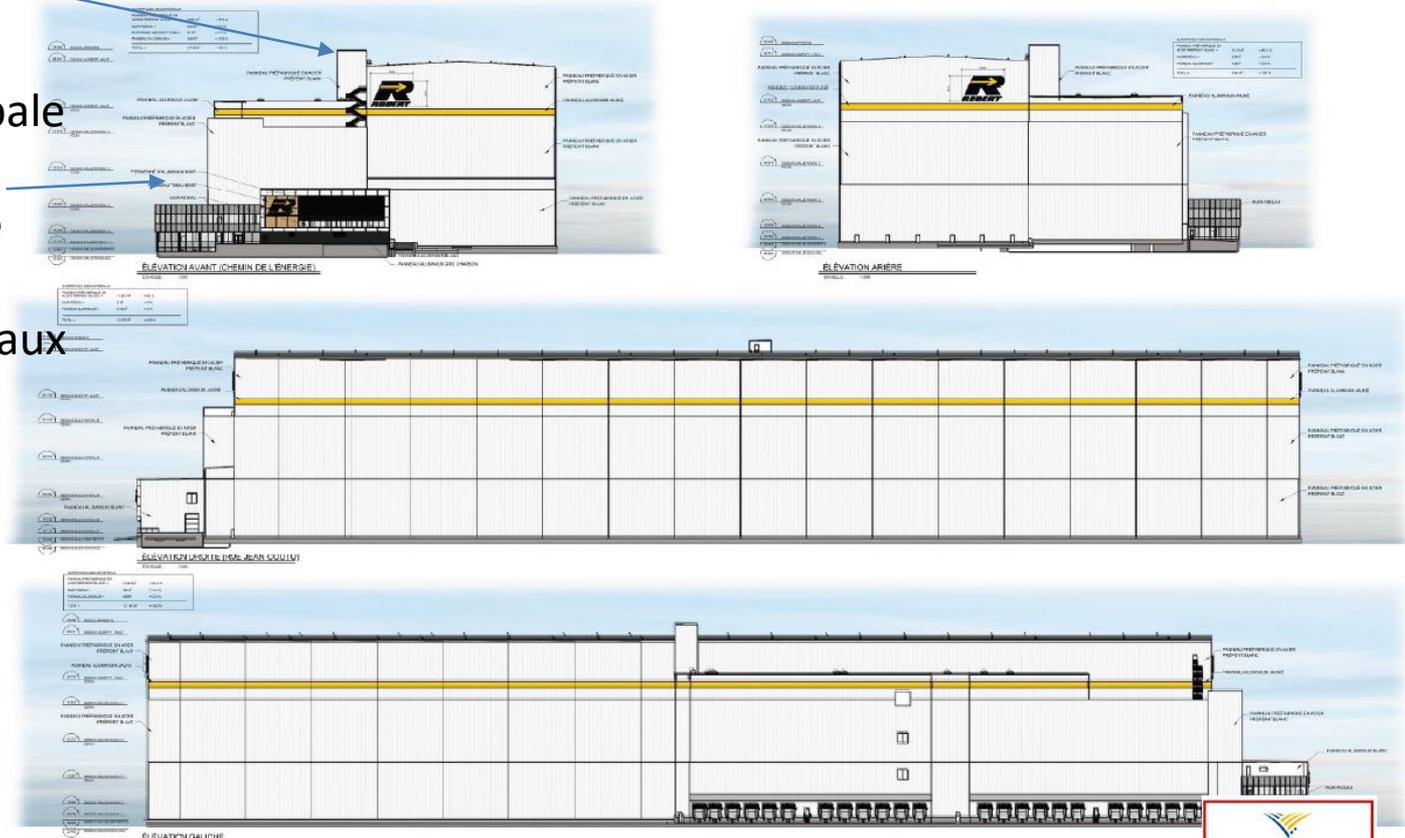
PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT PROJETÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE DU BÂTIMENT PROJÉTÉ)

Hauteur de 58 mètres pour une partie du bâtiment principal

Revêtement de la façade principale recouverte 20% de matériaux de classe 1 (mur rideau et panneaux d'aluminium)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLAN PROJÉTÉ DU TERRAIN)



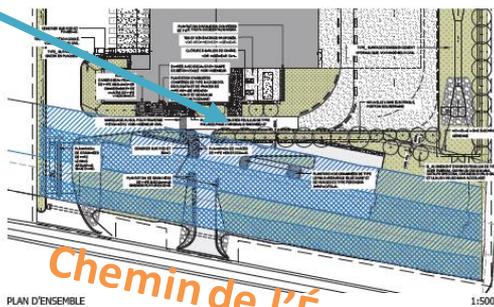
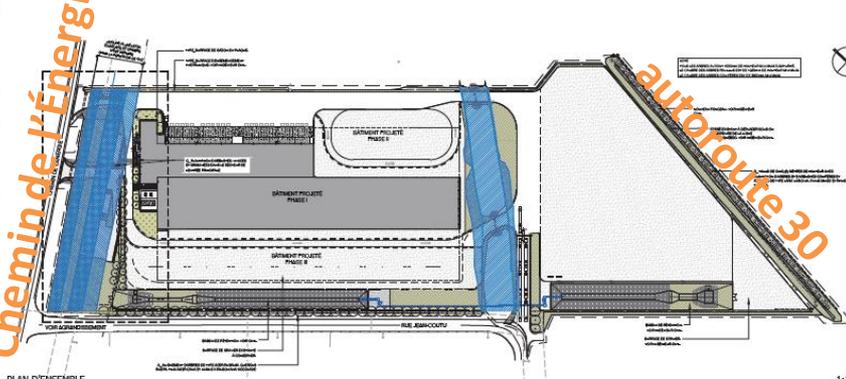
1425 CHEMIN DE L'ÉNERGIE
VARENNES

PLAN ARCHITECTURE DU PAYSAGE CONÇU PAR KAP LE 26 JUIN
1:1000

Arbres plantés
en cour avant
mais à l'extérieur
de la zone
tampon



Chemin de l'Énergie



Chemin de l'Énergie



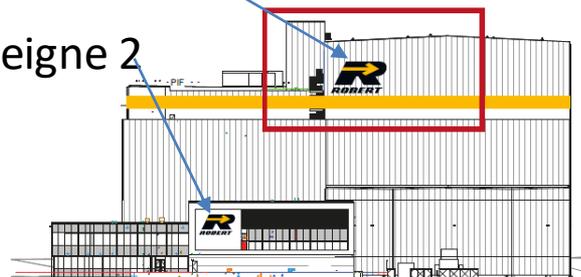
VARENNES
PPCMOI # 2022-026
1425, chemin de l'Énergie
CCU 4 mai 2022



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PLANS D'ENSEIGNES)

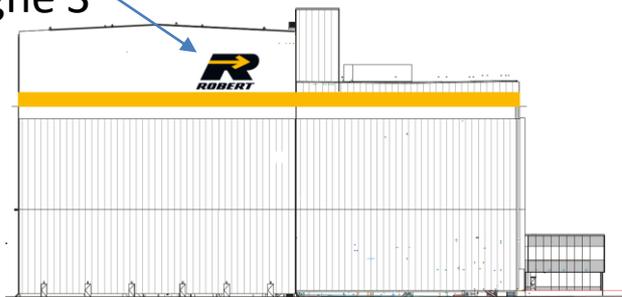
Enseigne 1

Enseigne 2



Façade principale (chemin de l'Énergie)

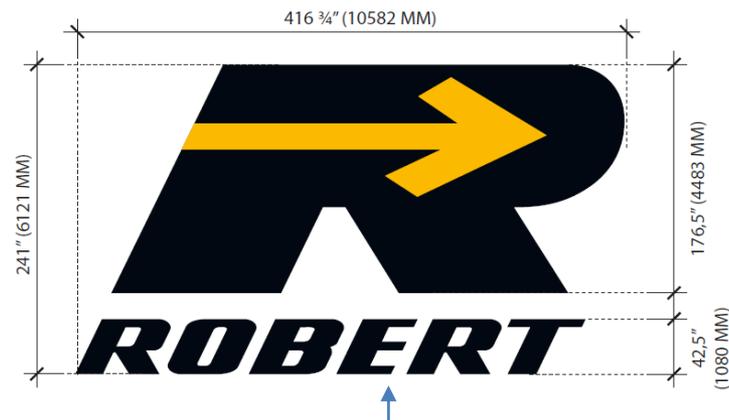
Enseigne 3



Façade arrière (autoroute 30)

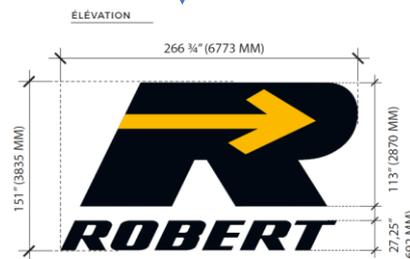


ÉLÉVATION



Conception enseignes 1 et 3 (64,77 m²)

Conception enseigne 2 (26,31 m²)



NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

Demande de PPCMOI afin de permettre la modification au bâtiment principal sis au 1425, rue de l'Énergie, le tout, tel que proposé sur les plans de la compagnie JCFArchitecture, dossier « 1425, rue de l'Énergie », en date du 4 mars 2022.

Le projet avait été présenté en PPCMOI en juillet 2020. La raison de cette demande était de permettre la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 47,56 mètres alors que la grille des usages et normes applicables à la zone I-221 est de 15 mètres.

Le projet a évolué depuis le mois de juillet 2020. Les requérants déposent une nouvelle demande de projet particulier car 4 éléments dérogent du règlement de zonage;

-Hauteur du bâtiment:

Les requérants souhaitent modifier l'équipement servant à monter les marchandises entreposées. L'équipement nécessite l'installation d'une structure fermée qui aura une hauteur de 56,85 mètres. Afin de donner une certaine marge de manoeuvre aux concepteurs, le SUE propose d'augmenter la nouvelle hauteur permise par le projet particulier à 58 mètres. Selon la grille des usages et normes applicable à la zone I-221, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.

- Revêtement extérieur:

Le revêtement extérieur sera modifié par rapport aux plans initiaux. Afin de répondre à l'exigence des articles 244 et 244.1, les panneaux isolés du parement doivent être montés sur une structure de mur rideaux. Toutefois, l'architecte au dossier confirme que la méthode de montage ne sera pas comme un mur rideau mais, que l'apparence sera la même que les panneaux autorisés au règlement. Dans la version de 2020, les requérants utilisaient ce matériau spécialement conçu pour leurs besoins et ils fixaient des panneaux d'aluminium par-dessus. Toutefois, pour une question de coût, les requérants souhaitent faire reconnaître leurs panneaux spécialisés.

NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI (SUITE)

- Plantation d'arbres à l'extérieur de la servitude

Sur le terrain, il y a une servitude de TQM qui longe la ligne avant du terrain. Dans cette servitude, les propriétaires interdisent la plantation d'arbres. Par conséquent, l'article 296 ne peut pas être respecté, car les arbres exigés en vertu de cet article seront plantés en cour avant mais à l'extérieur de la servitude. Les requérants planteront le nombre d'arbre exigé par la réglementation dans la cour avant à l'extérieur de la servitude et des graminées peuvent être plantés dans la servitude afin que les objectifs du règlement soient atteints.

- Affichage

Les requérants souhaitent prévoir l'affichage de leur compagnie sur l'immeuble. À cause de la taille de l'immeuble, les requérants souhaitent déroger aux normes de dimensions maximales imposées par le règlement de zonage afin de proposer un affichage proportionnel. Par conséquent, 3 enseignes murales sont proposées

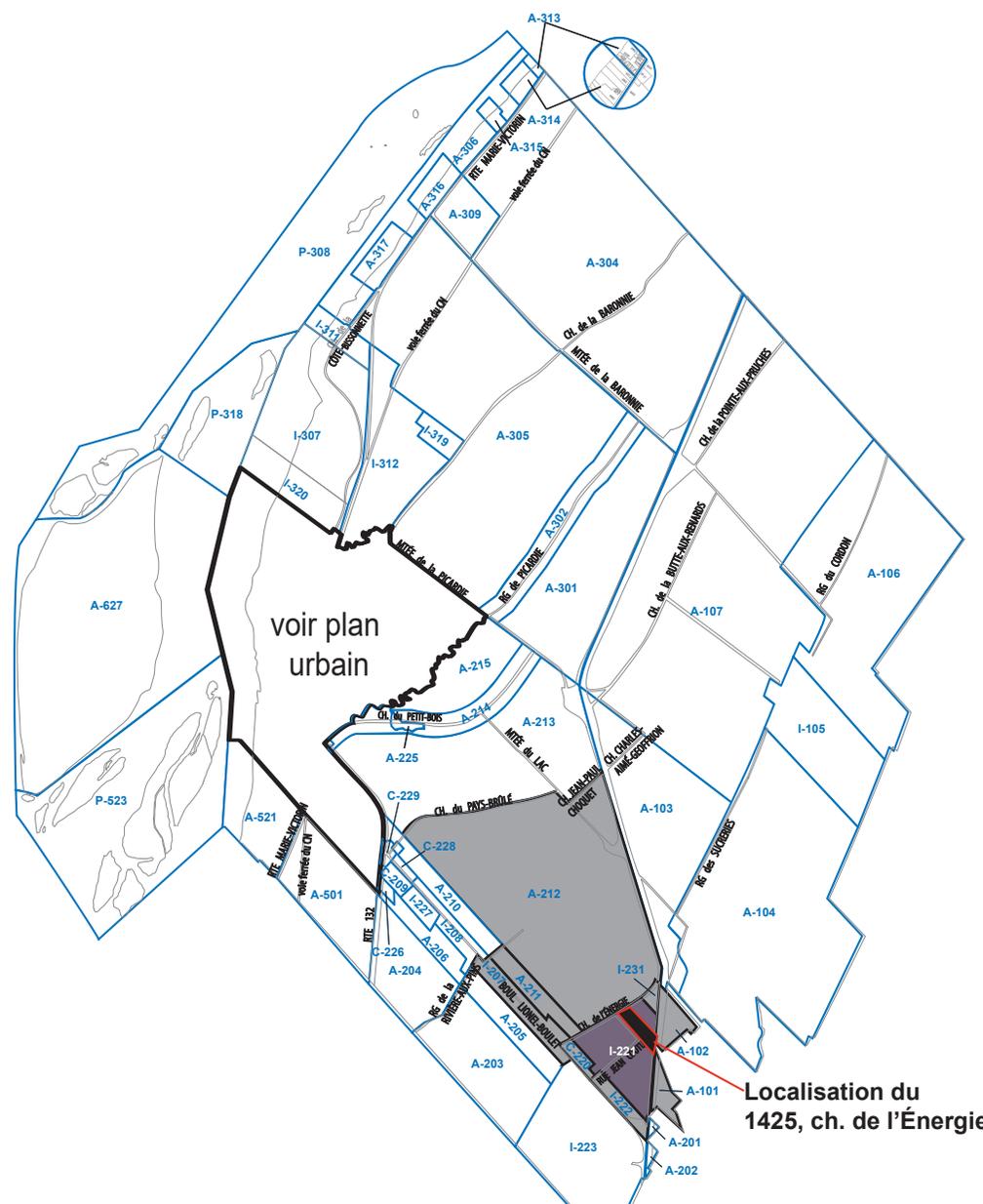
1- enseigne d'une superficie de 64,77 m² située sur le mur avant (chemin de l'Énergie) sur la portion «entrepôt» de l'immeuble

2- enseigne d'une superficie de 26,31 m² située sur le mur avant (chemin de l'Énergie) sur la portion «bureau» de l'immeuble

3- enseigne d'une superficie de 64,77 m² située sur le mur arrière (autoroute 30) sur la section «entrepôt» de l'immeuble.

À cet effet, une demande de P.P.C.M.O.I. a été déposée afin de régulariser la situation.

Le projet a été présenté lors de la séance du C.C.U. du 4 mai 2022 et les membres ont fait une recommandation favorable.



Localisation du
1425, ch. de l'Énergie


VARENNES
 P.P.C.M.O.I. # 2022-026
 1425, chemin de l'Énergie

	zone concernée
	zones contiguës

Juin 2022