

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
RÈGLEMENT D'URBANISME**

AVIS PUBLIC est par les présentes donné que le conseil municipal de la Ville de Varennes statuera sur une demande de dérogation mineure au règlement de zonage, telle que présentée au comité consultatif d'urbanisme, lors de la séance ordinaire qui se tiendra le **5 mai 2025 à compter de 20 h** à la salle du conseil de la Maison Saint-Louis située au 35, rue de la Fabrique à Varennes.

Demande numéro 2025-030 – 732, montée de Picardie

La demande vise à permettre la réduction de la largeur du terrain en angle situé sur le lot 6 004 327 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères dans la zone H-422 à 16.94 mètres alors que la grille des usages applicable à cette zone prévoit une largeur minimale de 20 mètres.

Tout intéressé pourra se faire entendre par le conseil relativement à cette demande ou transmettre par écrit ses commentaires à la directrice adjointe des Services juridiques et greffière d'ici le 5 mai 2025, aux coordonnées suivantes :

Services juridiques et 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*.

Donné à Varennes ce 16 avril 2025.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,


Mylène Rioux, OMA

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, certifie par la présente que j'ai publié l'avis public ci-haut mentionné sur le site Internet de la Ville de Varennes en date du 16 avril 2025 et en l'affichant à la réception de l'hôtel de ville, conformément aux dispositions du règlement 874 relatif aux modes de publications des avis publics de la Ville de Varennes.

En foi de quoi je délivre le présent certificat à Varennes ce 16 avril 2025.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,


Mylène Rioux, OMA



**Document accompagnant l'avis public pour la
demande de dérogation mineure n° 2025-030 afin de
permettre la réduction de la largeur d'un terrain
d'angle sis au 732, montée de Picardie**

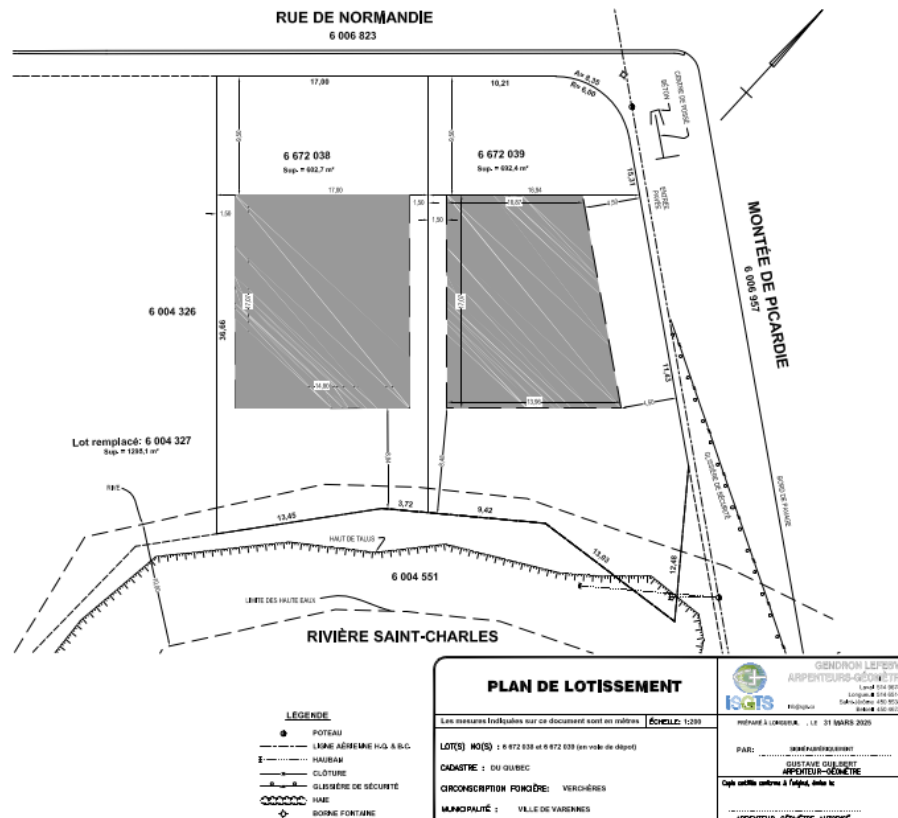
PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ PAR LA DEMANDE)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE)



NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de réduire la largeur d'un terrain d'angle sis au 732, montée de Picardie, le tout, tel qu'illustré sur le plan de Gustave Guilbert, dossier 10201-103-2, minute 12257, en date du 31 mars 2025.

Le requérant avait déposé une demande de lotissement pour créer 2 lots à partir du lot d'origine. Il avait étudié les possibilités de créer 2 terrains donnant sur la montée de Picardie et 2 terrains donnant sur la rue de Normandie. Toutefois, l'option initiale qu'il a choisie était de créer les lots sur la montée de Picardie car l'opération cadastrale était conforme. Lors de l'étude de la demande de permis, les représentants du Service technique de la Ville ont informé le Service de l'urbanisme que les infrastructures étaient présentes sur la rue de Normandie et que techniquement, il était plus facile de créer et desservir les deux terrains sur la rue de Normandie, malgré la non-conformité de la largeur du terrain d'angle. En créant les terrains sur la montée de Picardie, leur desserte serait par la rue de Normandie, ce qui impliquerait la mise en place de servitudes de non-construction et une diminution du potentiel d'aménagement des terrains.

Le dossier a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme en date du 9 avril 2025. Les membres ont fait une recommandation favorable.

NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le projet présenté a été analysé en fonction du *Règlement de zonage numéro 707* et du *Règlement de lotissement # 708*. Le projet n'est pas conforme au *Règlement de zonage numéro 707* et ni au *Règlement de lotissement numéro 708*. En effet, le projet implique la création d'un terrain d'angle dont la largeur est de 16.94 mètres alors que la grille des usages et normes applicable à la zone H-422 prévoit une largeur minimale de 20 mètres pour un terrain d'angle.

À cet effet, une demande de dérogation mineure a été déposée afin de régulariser la situation.

Par ailleurs, certains éléments techniques devront être validés avant l'émission du permis de lotissement.

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

- Dépôt de la demande de dérogation mineure
- Présentation au Comité consultatif d'urbanisme
 - Le rôle du Comité est d'émettre une recommandation au Conseil municipal
- Avis publics (minimum 15 jours avant la séance du Conseil municipal)
- Décision du Conseil municipal lors d'une séance publique
- Émission du permis ou certificat, le cas échéant