



VARENNES

AVIS PUBLIC

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

Règlement 707-159 modifiant le règlement de zonage 707 afin d'y apporter des corrections, modifications, ajouts ou précisions d'ordre général, technique ou administratif en vue d'une meilleure compréhension et application dudit règlement

AVIS PUBLIC EST DONNÉ :

1. Objet du projet et demande de participation à un référendum

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 25 août 2025 sur le premier projet de règlement numéro 707-159, le conseil municipal a adopté un second projet de règlement le 8 septembre 2025, lequel porte le numéro 707-159 et le même titre que celui mentionné en rubrique.

Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone visée et des zones contiguës à celle-ci, afin que telles dispositions contenues au règlement soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Chacune de ces dispositions est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone.

2. Objet et secteur visé par ce projet de règlement

Encadrer les unités d'habitation accessoire.

Article 1 :

- Ajouter la définition du terme « Unité d'habitation accessoire » à la terminologie du règlement.

Zones concernées : Tout le territoire.

Article 2 :

- Remplacer le titre « Usage additionnel de type logement complémentaire » par le titre « Unité d'habitation accessoire ».

ET

Article 3 :

- Remplacer le terme « logement complémentaire » par le terme « unité d'habitation accessoire ».

ET

Article 4 :

- Prescrire les dispositions encadrant l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire comprise dans un bâtiment principal.

ET

Article 5 :

- Autoriser l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire isolée, soit une unité d'habitation accessoire détachée du bâtiment principal;
- Prescrire les normes d'aménagement d'une unité d'habitation accessoire isolée;
- Exiger le raccordement de l'unité d'habitation accessoire isolée aux réseaux d'aqueduc et d'égout de la Ville, lorsque ceux-ci sont disponibles. Pour les secteurs non desservis, un branchement à la fosse septique et au puits de captage des eaux sera nécessaire.

Zones concernées : A-101; A-102; A-103; A-104; A-106; A-107; A-201; A-202; A-203; A-204; A-205; A-206; A-210; A-211; A-212; A-213; A-214; A-215; A-225; A-301; A-302; A-304; A-305; A-306; A-313; A-314; A-315; A-316; A-317; H-403; H-405; H-407; H-408; H-409; H-410; H-412; H-413; H-415; H-416; M-417; M-418; H-419; H-422; H-423; H-424; H-425; H-426; H-428; H-429; H-431; H-432; H-435; H-436; H-437; H-439; H-440; H-441; H-442; H-445; H-446; H-448; H-450; H-454; M-457; H-459; H-460; H-461; H-462; H-463; H-464; H-465; M-467; M-468; H-473; H-474; H-477; H-478; H-481; H-482; H-483; H-486; H-487; H-488; H-489; H-490; A-501; H-503; H-504; M-505; H-507; H-508; H-510; H-511; H-513; H-515; H-517; H-518; H-519; H-520; A-521; H-528; H-529; H-531; H-532; H-534; H-535; H-536; H-537; H-539; H-541; H-552; H-555; H-556; H-557; H-558; H-560; H-561; H-562; H-563; H-565; H-566; H-567; H-568; H-569; H-570; H-571; H-572; H-573; M-575; H-577; H-579; H-580; H-606; H-608; H-609; H-611; H-613; H-614; H-615; H-616; H-617; H-618; H-619; H-621; H-622; H-623; H-630; H-631; H-632; H-633; H-634; H-638; H-639; H-640; H-641; H-642; H-643; H-644; H-645; H-646; H-647; H-648; H-649.

Zones contiguës : I-105; I-207; I-208; C-209; C-220; I-221; I-223; C-226; I-227; C-228; C-229; A-230; I-231; P-308; A-309; I-311; I-312; P-318; I-319; M-401; M-402; P-404; P-406; M-411; P-414; P-420; P-421; P-427; P-430; C-433; C-434; P-438; P-443; C-444; P-447; P-449; P-452; P-453; C-455; C-458; M-466; P-471; C-475; C-476; C-480; P-484; P-485; C-502; P-506; P-509; C-512; P-514; M-516; P-522; P-523; P-526; C-527; P-530; P-533; C-540; P-550; C-564; M-574; P-578; P-582; C-601; C-602; C-603; C-604; C-605; P-607; P-610; C-612; P-620; P-624; P-625; P-626; A-627; C-628; P-635; P-636; P-637; C-650.

3. Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être reçue au bureau de la greffière de la Ville au plus tard le **19 septembre 2025**;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. **Conditions pour être une personne intéressée**

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 8 septembre 2025 :

- Être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- Être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 8 septembre 2025 :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 45 jours;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant l'inscription sur la liste référendaire le cas échéant.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 8 septembre 2025 :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 45 jours;
- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 45 jours comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne physique, il faut qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

Avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 8 septembre 2025 :

- Est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est pas frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

5. **Absence de demande**

Toutes les dispositions du second projet de règlement qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. **Consultation du projet**

Le second projet peut être consulté à la suite du présent avis.

Donné à Varennes, ce 11 septembre 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 11 septembre 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 11 septembre 2025.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,


Mylène Rioux, OMA

SECOND PROJET

RÈGLEMENT 707-159 **Règlement 707-159 modifiant le règlement de zonage 707 afin d'y apporter des corrections, modifications, ajouts ou précisions d'ordre général, technique ou administratif en vue d'une meilleure compréhension et application dudit règlement**

CONSIDÉRANT que tous les membres du conseil ont reçu une copie du règlement dans les délais;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 2 juin 2025

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal adopte le règlement 707-159 et décrète les modifications suivantes au règlement 707 :

Article 1 Le sous-point IV du point c) du paragraphe 3 de l'article 18 est modifié en ajoutant le texte suivant :

« Lorsque la grille des usages et normes autorise un bâtiment en structure jumelée ou contiguë, la marge latérale fixée à 0 mètre est celle applicable au mur mitoyen. Autrement, la marge latérale minimale est fixée à 1,5 mètre. »

Article 2 L'article 24 est modifié en ajoutant à la suite de la définition du terme « Mur de fondation », la définition du terme « Mur mitoyen » suivante :

« *Mur mitoyen*

Mur appartenant en commun à deux parties et utilisé en commun par ces deux parties, en vertu d'un accord ou par la loi, et érigé à la ligne de propriété séparant deux parcelles de terrain dont chacune est ou pourrait être considérée comme une parcelle cadastrale indépendante. »

Article 3 Le troisième tableau de l'article 38 est modifié en ajoutant la ligne suivante :

| | | | |
|-------|----|---------------------------------------|----------------------------|
| C2-03 | 16 | Lieu de dépôt de contenants consignés | 1 case / 30 m ² |
|-------|----|---------------------------------------|----------------------------|

Article 4 Le cinquième tableau de l'article 49 est modifié en ajoutant la ligne suivante :

| | | | |
|-------|----|--|-----------------|
| I2-05 | 07 | Production d'énergie par panneaux solaires | Aucune exigence |
|-------|----|--|-----------------|

Article 5 L'article 82 est modifié en retirant le 2^e paragraphe.

Article 6 Le titre de la ligne 22.1 du tableau numéro 3 de l'article 108 est remplacé par le titre suivant :

« 22.1 Conteneurs enfouis, semi-enfouis et à apparence semi-enfouie »

Article 7 Le septième paragraphe du premier alinéa de l'article 110 est modifié en ajoutant l'expression « incluant les trottoirs et allées piétonnes » après l'expression « les aires de stationnement ».

Article 8 L'article 122 est modifié en remplaçant le deuxième alinéa par le suivant :

« La partie de l'emprise de rue située dans le prolongement du terrain, jusqu'à la bande de roulement, à l'exclusion des fossés, doit être recouverte d'un couvert végétal naturel d'une hauteur d'au plus 20 cm. ».

Article 9 Le tableau numéro 9 de l'article 194 est modifié en remplaçant le titre de la ligne 22.1 par le titre suivant : « 22.1 Conteneurs enfouis, semi-enfouis et à apparence semi-enfouie »

Article 10 Le tableau numéro 14 de l'article 235 est modifié en remplaçant le titre de la ligne 22.1 par le titre suivant : « 22.1 Conteneurs enfouis, semi-enfouis et à apparence semi-enfouie »

Article 11 Le tableau numéro 15 de l'article 273 est modifié en remplaçant le titre de la ligne 22.1 par le titre suivant : « 22.1 Conteneurs enfouis, semi-enfouis et à apparence semi-enfouie »

Article 12 L'article 338.1 suivant est ajouté à la suite de l'article 338 :

« 338.1 Aménagement des espaces libres

À l'exception de l'espace occupé par un sol en culture, un boisé, un milieu naturel protégé ou la rive d'un cours d'eau, toute partie d'un terrain n'étant pas occupée par un bâtiment, une construction, un ouvrage ou un équipement conforme aux dispositions du présent règlement doit être aménagée de manière à ne pas laisser le sol à nu, et ce, dans un délai de 6 mois suivant l'échéance du permis de construction pour le bâtiment principal. Les aménagements autorisés pour éviter de laisser le sol à nu se limitent à :

- 1° la pelouse et les plantes couvre-sol;
- 2° les arbres, arbustes et fleurs;
- 3° un couvert végétal naturel d'une hauteur d'au plus 20 cm.

Cette disposition s'applique également à la partie de l'emprise de rue située dans le prolongement du terrain, jusqu'à la bande de roulement, à l'exclusion des fossés.

L'utilisation du gazon synthétique est prohibée dans toutes les cours sauf s'il est installé pour une aire de jeu. »

Article 13 L'article 355 est modifié en ajoutant le texte suivant à la suite du premier paragraphe du premier alinéa :

« Dans le cas d'une propriété pour laquelle une unité d'habitation accessoire est autorisée, le numéro civique additionnel attribué doit être apposé sur la façade principale du bâtiment principal, en plus d'être également apposé à proximité de la porte d'entrée de l'unité d'habitation accessoire. »

Article 14 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Martin Damphousse, maire

Mylène Rioux, OMA, greffière

Adoption d'un premier projet de règlement : 02-06-2025
Assemblée publique de consultation : 16-06-2025
Adoption d'un second projet de règlement : 08-09-2025
Adoption du règlement : 01-10-2025
Certificat de conformité MRC Marguerite-D'Youville :
Avis public d'entrée en vigueur :