



VARENNES

AVIS PUBLIC

**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 **18 août 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 2025-063 – 111, rue de la Sarcelle

La demande vise à permettre l'utilisation de matériaux des classes 2 et 5 comme revêtement extérieur sur les murs latéraux et arrière du bâtiment principal, alors que le règlement de zonage prévoit que les murs du rez-de-chaussée doivent être recouverts de matériaux de classe 1 ou 3. Le bâtiment principal est situé sur le lot 6 147 413 du Cadastre du Québec, dans la zone H-519.

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 30 juillet 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 30 juillet 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 30 juillet 2025.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,

Mylène Rioux, OMA



Hôtel de ville
Services administratifs
175, rue Sainte-Anne, case postale 5000
Varennes (Québec) J3X 1T5
Téléphone 450 652-9888
Télécopieur 450 652-4349



Bibliothèque de Varennes
Service arts, culture et bibliothèque
2221, boul. René-Gaultier
Varennes (Québec) J3X 1E3
Téléphone 450 652-3949

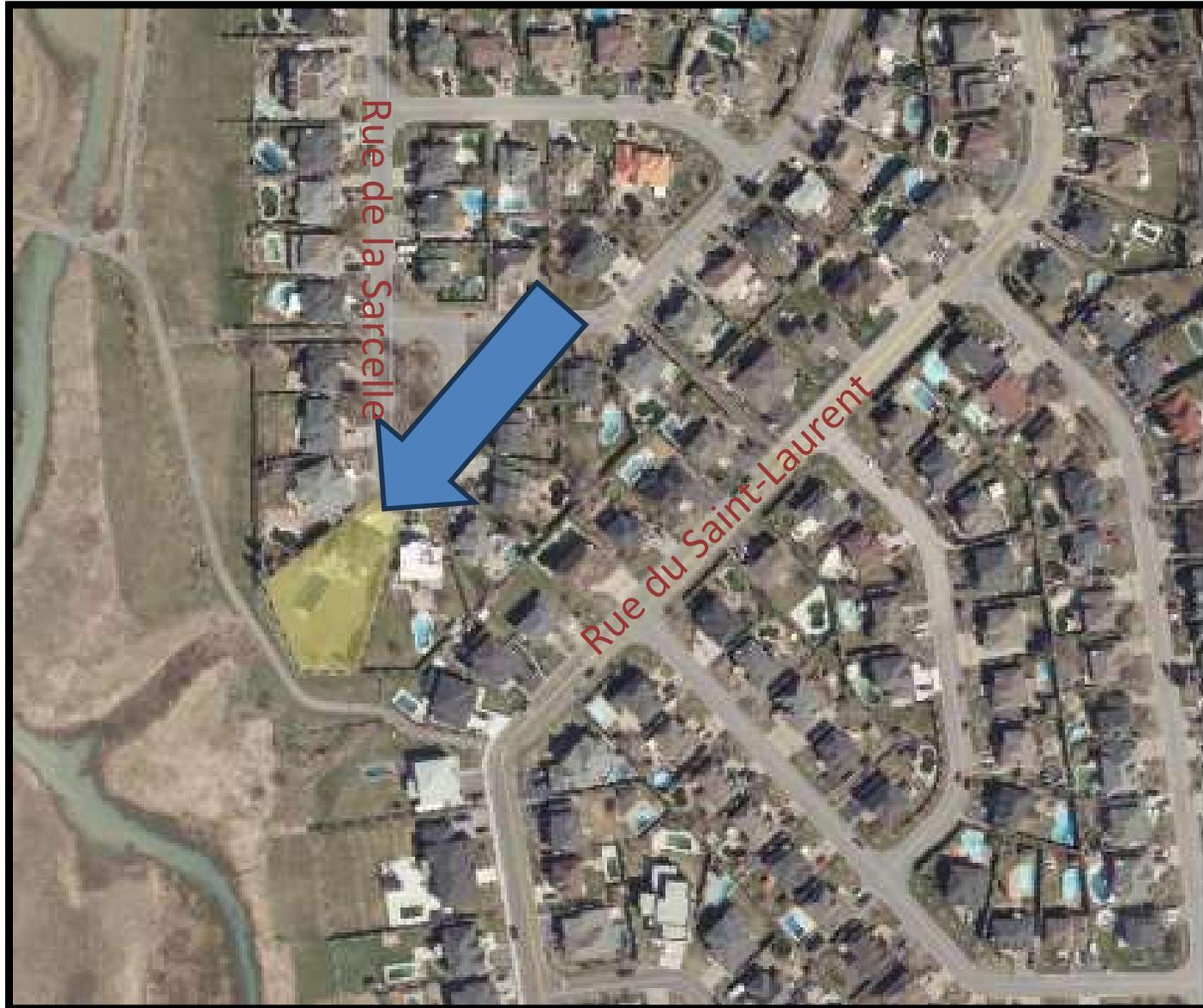


Garage municipal
Service des travaux publics
1850, boul. Marie-Victorin
Varennes (Québec) J3X 1P7
Téléphone 450 652-9888
Télécopieur 450 652-4966



**Document accompagnant l'avis public pour la demande de dérogation mineure numéro 2025-063 afin de permettre l'utilisation de matériaux des classes 2 et 5 comme revêtement extérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal sis au 111, rue de la Sarcelle
Lot: 6 147 413 du Cadastre Officiel du Québec**

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (PHOTO DE L'EMPLACEMENT VISÉ)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATIONS PROJÉTÉES)



Élévation arrière

Élévation latérale



NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Demande de dérogation mineure afin de permettre l'utilisation de matériaux des classes 2 et 5 comme revêtement extérieur sur une portion des murs du bâtiment principal sis au 111, rue de la Sarcelle, le tout, tel qu'illustré sur les plans de la compagnie Passerelle Architecture, dossier « Rénovation/agrandissement Varennes », en date du 8 août 2024 et déposés par les requérants en date du 25 juin 2025.

Le projet consiste à agrandir le bâtiment vers l'arrière, plus précisément en remplaçant la verrière par une pièce habitable à l'année. Un permis de construction a été octroyé (numéro 2024-0048). Lors des travaux, les requérants ont changé d'architecte. Les nouveaux concepteurs ont proposé de remplacer la portion de maçonnerie prévue lors de l'émission du permis par un revêtement en aluminium afin d'alléger la construction. De plus, les requérants proposent d'utiliser un revêtement en bois composite pour la portion agrandie du bâtiment, afin d'en améliorer la durabilité et de réduire les besoins d'entretien. Le bâtiment était initialement recouvert de brique, mais celle-ci présente un problème d'effritement. Le revêtement de la façade avant sera réparé, tandis que les requérants souhaitent remplacer celui du mur arrière. Les ouvertures sur le mur arrière seront également agrandies, ce qui fait en sorte que la superficie nécessitant un revêtement extérieur est réduite.

Le dossier a été présenté aux membres du CCU le 8 juillet 2025, et ceux-ci ont émis une recommandation favorable concernant le projet.

NATURE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le projet présenté a été analysé en fonction du *Règlement de zonage numéro 707* et a été jugé non conforme à celui-ci. En effet, le bâtiment se trouve dans la zone H-519. La zone est de catégorie A10, ce qui signifie qu'au niveau du rez-de-chaussée, 100 % des murs doivent être recouverts de matériaux de classe 1 ou 3, aucune condition n'est exigée pour le revêtement des murs à l'étage. Le clin d'aluminium proposé est classé dans la catégorie 2 alors que le bois de composite doit être classé dans la catégorie 5. La demande de dérogation ne vise que les murs latéraux et arrière. Les requérants justifient leur demande par la nouveauté du matériau proposé, ainsi que par la structure du mur arrière, qui pourrait présenter des faiblesses pour supporter un revêtement de classe 1.

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 construction.