VARENNES

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 – 83, RUE BEAUCHEMIN

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal, lors d'une séance ordinaire tenue le 6 octobre 2026, a adopté le premier projet de résolution P.P.C.M.O.I. numéro 2026-077 qui vise à permettre l'aménagement d'un triplex dans un bâtiment principal comportant un étage et permettre l'aménagement d'une aire de stationnement située au 83, rue Beauchemin.

2. Qu'une assemblée de consultation aura lieu **le 26 octobre 2026 à 19 h** à la salle du conseil de la Maison Saint-Louis située au 83, rue Beauchemin à Varennes. Au cours de cette assemblée publique, le maire et la greffière des Services juridique 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: H-615

   Zones Contiguës: C-612; H-613; H-614; H-616; H-619; C-628; H-644

   L'illustration des zones peut être consultée à la suite du présent avis.

4. **NATURE DE LA DEMANDE :**

   Le bâtiment principal est composé de deux unités d'habitation qui sont en structure juxtaposées. Le projet consiste à aménager une troisième unité au niveau du sous-sol. L'entrée se fera par une nouvelle porte aménagée sur la façade principale. De nouvelles ouvertures seront ajoutées sur la façade avant et arrière. Le projet comprend également l'élargissement de l'entrée de stationnement située dans la cour avant, du côté gauche du terrain, afin de desservir la nouvelle unité d'habitation.

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 7 octobre 2026

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 7 octobre 2026 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 7 octobre 2026.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,

Mylène Rioux, OMA

Hôtel de ville
Édifice Louis-Philippe-Dalpé
Services administratifs
175, rue Sainte-Anne, case postale 5000
Varennes (Québec) J3X 1T5
Téléphone 450 652-9888
Télécopieur 450 652-2655

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

Ateliers municipaux
Service des travaux publics
2650, rue Sainte-Anne
Varennes (Québec) J3X 0B6
Téléphone 450 652-9888
Télécopieur 450 929-1636

Localisation du
83, rue Beauchemin

Voir plan urbain

FLEUVE SAINT-LAURENT

VARENNES

Demande de PPCMOI numéro 2026-077

zone concernée

zones contiguës

localisation de la demande

octobre 2026



Document accompagnant l'avis public pour la demande de PPCMOI # 2026-077 afin d'autoriser l'aménagement d'un triplex dans un bâtiment principal comportant un étage situé au 83, rue Beauchemin Lot 6 003 513 du Cadastre officiel du Québec

VARENNES

7 octobre 2026

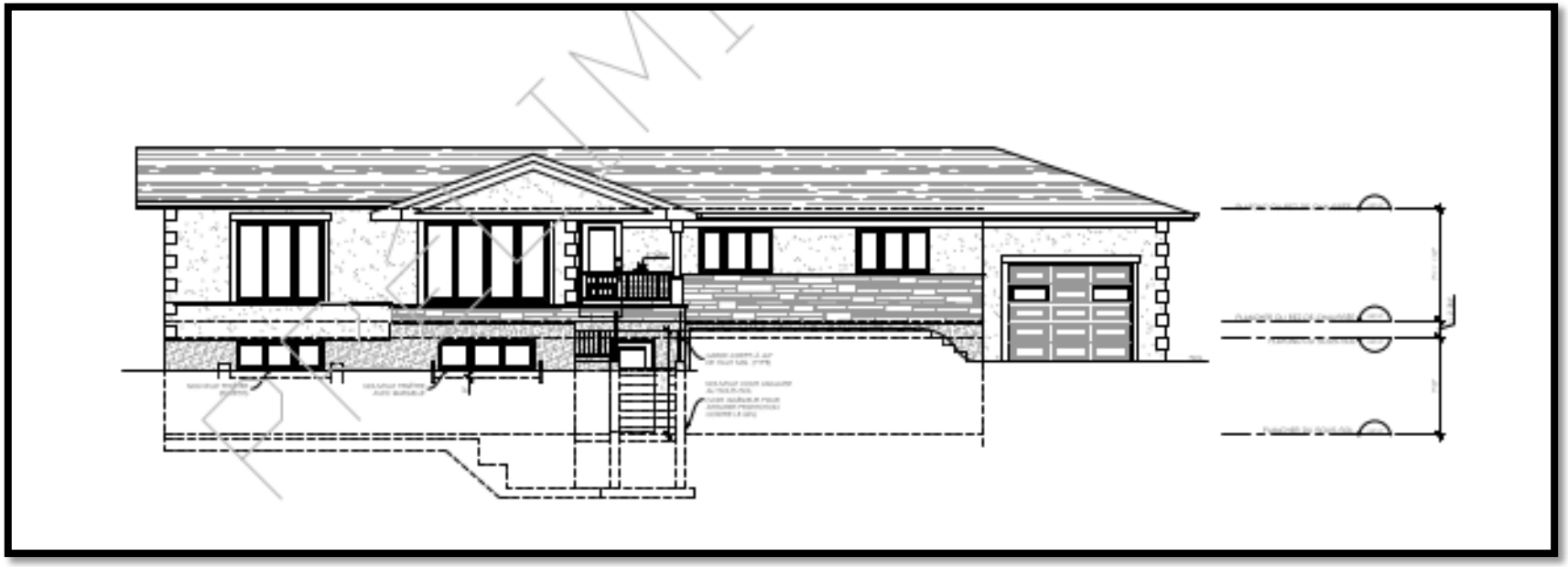
PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



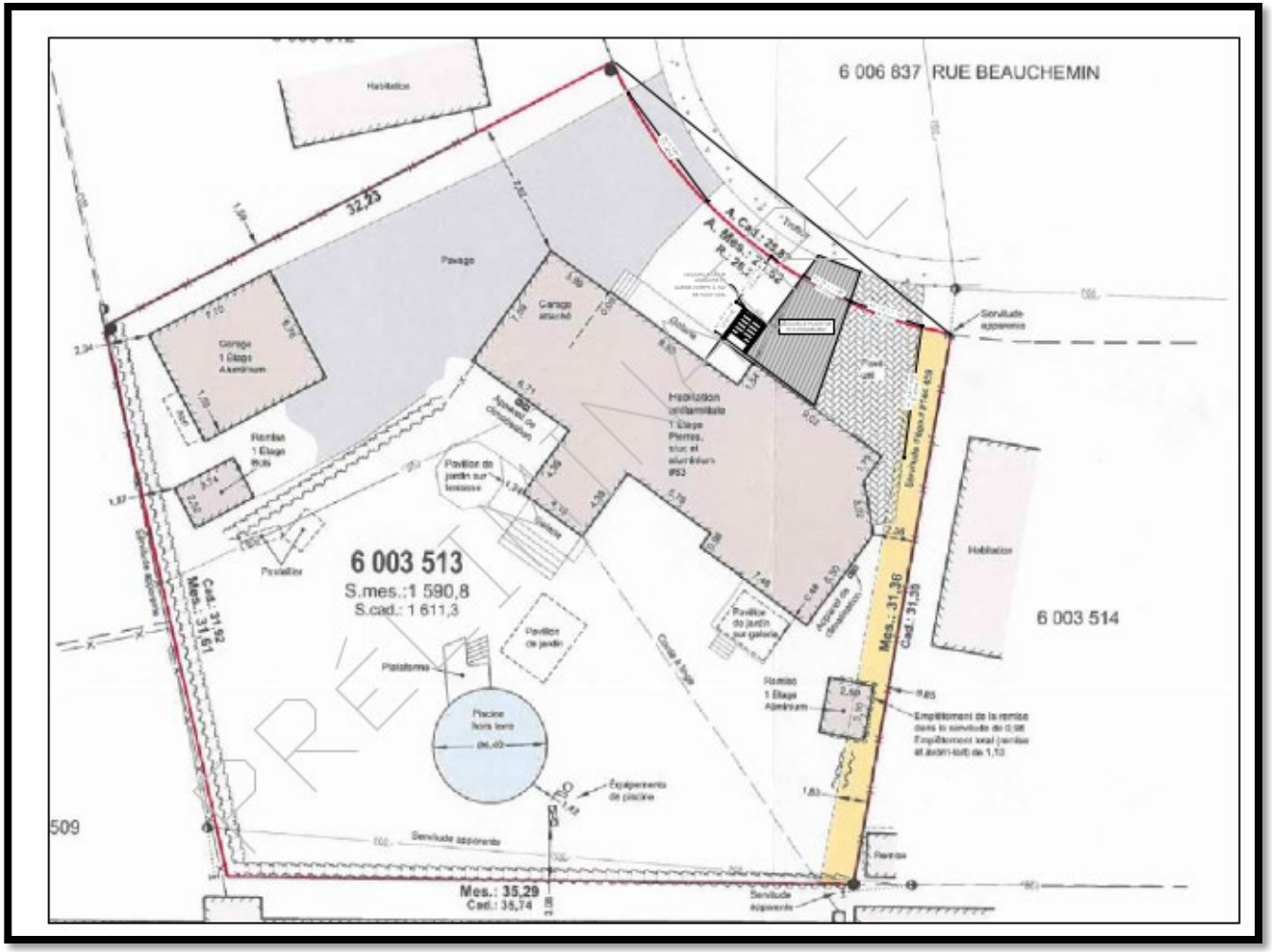
PRÉSENTATION DU DOSSIER (BÂTIMENT VISÉ PAR LA DEMANDE)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (ÉLÉVATION PRINCIPALE PROJETÉE)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (AMÉNAGEMENT PROJETÉ DU TERRAIN)



NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

Demande de PPCMOI visant à autoriser l'aménagement d'un triplex dans un bâtiment principal comportant un étage ainsi que la modification d'une aire de stationnement situé au 83, rue Beauchemin, le tout, tel qu'illustré sur le plan de Charles Parent architecture, dossier 26-077, en date du 6 août 2026 et déposé par les requérants en date du 6 août 2026 — version 3.

Le bâtiment principal est composé de deux unités d'habitation qui sont en structure juxtaposées. Le projet consiste à aménager une troisième unité au niveau du sous-sol. L'entrée se fera par une nouvelle porte aménagée sur la façade principale. De nouvelles ouvertures seront ajoutées sur la façade avant et arrière.

Le projet comprend également l'élargissement de l'entrée de stationnement située dans la cour avant, du côté gauche du terrain, afin de desservir la nouvelle unité d'habitation.

Le requérant souhaite éviter toute modification importante à la volumétrie du bâtiment afin de préserver son intégration au cadre bâti environnant, composé majoritairement de constructions de faible hauteur.

NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

Le projet présenté a été analysé en fonction du *Règlement de zonage numéro 707* et n'est pas conforme à celui-ci. En effet, bien que la grille des usages et normes applicable à la zone H-615 autorise les habitations trifamiliales (triplex), celles-ci doivent être aménagées dans un bâtiment comportant deux étages. Or, le projet vise l'aménagement d'une troisième unité d'habitation au sous-sol d'un bâtiment existant qui ne satisfait pas à cette exigence. Le requérant justifie sa demande en soulignant que le bâtiment dispose d'une importante emprise au sol, permettant l'aménagement de trois logements offrant des superficies adéquates et propices à une occupation de qualité.

Par ailleurs, l'article 110 du *Règlement de zonage numéro 707* prévoit qu'un maximum de 50 % de la superficie de la cour avant peut être occupé par une aire de stationnement. Actuellement, l'aire de stationnement existante représente environ 59 % de la superficie de la cour avant. L'agrandissement projeté porterait cette proportion à 69 %. Cette modification est proposée afin de permettre le stationnement de deux véhicules associés aux unités d'habitation desservies par cette aire de stationnement. Quant au nouvel escalier d'accès, son implantation du côté gauche du bâtiment est justifiée par la présence du garage du côté droit.