



PROJET JULES-PHANEUF

Varennnes, QC

CONSULTATION CITOYENNE

Date : 7 octobre 2026

Lieu : Espace des Bâtisseurs, 2022 Pl du 350e, Varennnes, Québec J3X 0K9

Heure : 19h00

Projet conçu par :

gmad

Architecture, Architecture de paysage et Urbanisme

PLANS PRÉLIMINAIRES

MISE EN CONTEXTE

01

PLANS PRÉLIMINAIRES

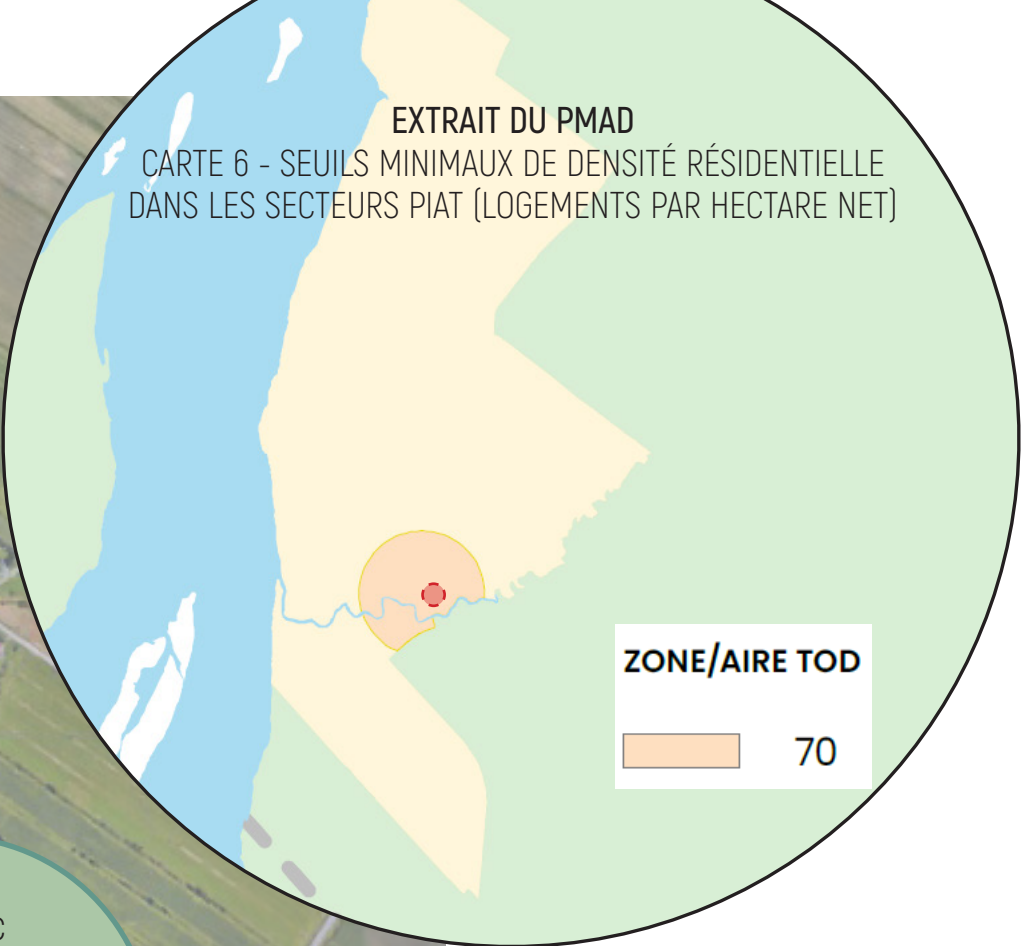


Le site bénéficie d'un positionnement stratégique à l'entrée de la ville de Varennes, à proximité immédiate de la route 132, offrant une excellente accessibilité régionale.

Le parc Saint-Charles a une superficie de +/- 5,8 millions de p² et s'étale sur 2 km

Le terrain à développer occupe +/- 3,2% du parc Saint-Charles

L'environnement du projet se distingue par : un cadre naturel de qualité, la proximité de services et commerces, un milieu de vie calme, mature et recherché.



Terrains à développer
Lots 6 149 818, 6 149 819, 6 149 820, 6 149 821, 6 149 822 et 6 149 824

Zone de protection des milieux humides

Parc Saint-Charles

1 IGA Extra Varennes
1777 QC-132

RÉALISATIONS GMAD

2 Résidence Groupe Maurice
boulevard René-Gaultier

3 Place 350ième
boulevard René-Gaultier

4 Les Habitations Varennes
boulevard René-Gaultier

5 Centre Multifonctionnel
boulevard René-Gaultier



Terrains à développer
Lots 6 149 818, 6 149 819, 6 149 820, 6 149 821, 6 149 822 et 6 149 824

Zone de protection des milieux humides

Milieu humide

Parc linéaire Saint-Charles
rue Jules-Phaneuf

Terminus de Varennes
rue Jules-Phaneuf

Parc à chiens - Entre quatre pattes
rue Jules-Phaneuf

Arrêt d'autobus
Ligne 709, 720, 721 et 722

Piste multifonctionnelle

Usages

Résidence unifamiliale

Multilogement moyenne densité

Multilogement forte densité

Maison Véro et Louis

École secondaire

Commerces

ÉLÉMENTS À PROXIMITÉ

PLANS PRÉLIMINAIRES

PROJET JULES-PHANEUF
VARENNES, QC
7 octobre 2026

7
1
6
3
4



Proposer des logements abordables et adaptables

- Une opportunité d'offrir des **logements abordables**, notamment via le **programme APH Sect.** L'objectif : Minimum **10 %** du projet.
- Encourager la **mixité sociale à même le site**.
- Le projet souhaite répondre aux besoins des **ménages ayant des revenus variés**.
- Des logements **minimalement accessibles**.
- Une proportion de **logements adaptables**.

Retombées collectives

- Connexion à la **piste cyclable** pour encourager le transport actif.
- Aménagement d'une **halte vélo public**.
- Conservation et **protection des milieux humides**.
- Majorité des **stationnements sont intérieurs** pour éviter la création d'**îlots de chaleur**.
- **Verdissement abondant** sur l'ensemble du site.
- **Gradation des hauteurs** afin de respecter le contexte urbain et le dénivelé du site.

Répondre aux besoins d'une clientèle variée

- Un **projet inclusif** qui répond à une **clientèle variée** : Baby-boomers en transition vers le locatif, jeunes professionnels, familles à la recherche de stabilité, nouveaux ménages et personnes en transition.
- Une **mixité de typologie** de logement allant de **studio à des logements de 3 chambres**.
- Une **réponse concrète** à un marché actuellement peu diversifié.

CONCEPT **D'AMÉNAGEMENT**

02

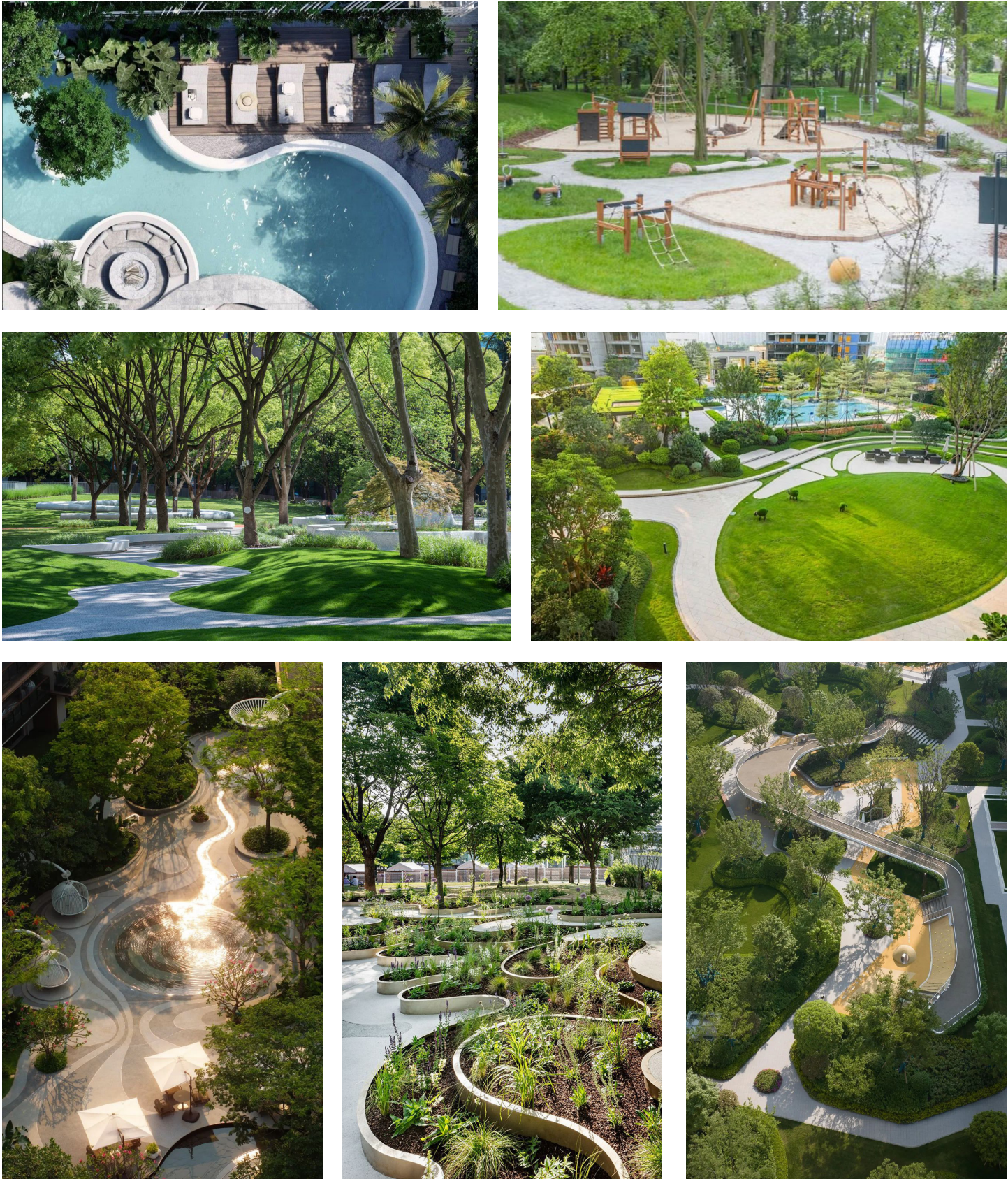
PLANS PRÉLIMINAIRES



ESPACE DE DÉTENTE VARIÉS POUR PLAIRE À LA CLIENTÈLE DIVERSIFIÉE



DES AMÉNAGEMENTS EN PALIERS





COUR INTÉRIEURE INTIME ET CONVIVIALE

PLANS PRÉLIMINAIRES

PROJET JULES-PHANEUF
VARENNES, QC
7 octobre 2026





PROJET RÉSIDENTIEL ACCUEILLANT



ACCROCHES URBAINES



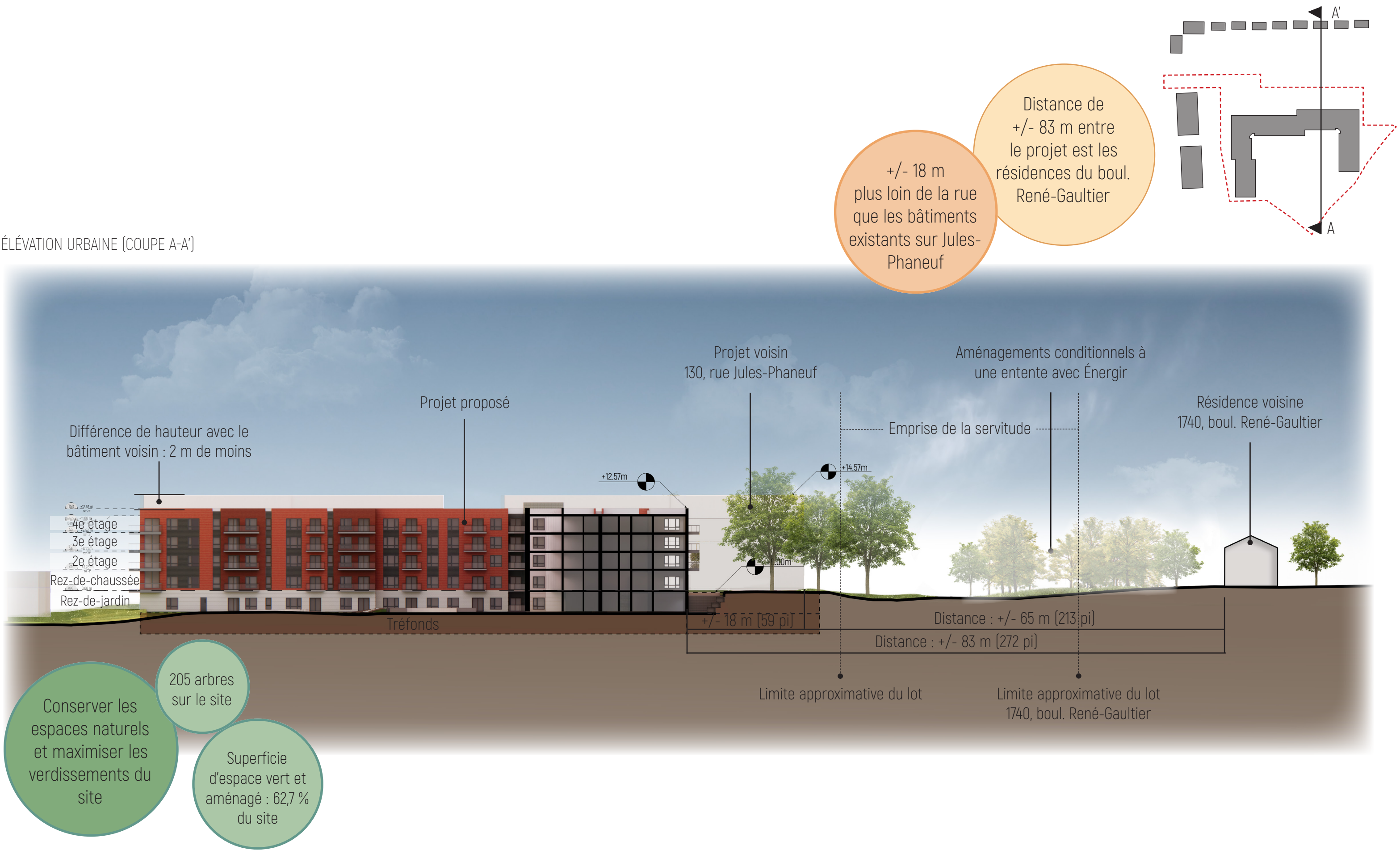








ÉLÉVATION URBAINE (COUPE A-A')



INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

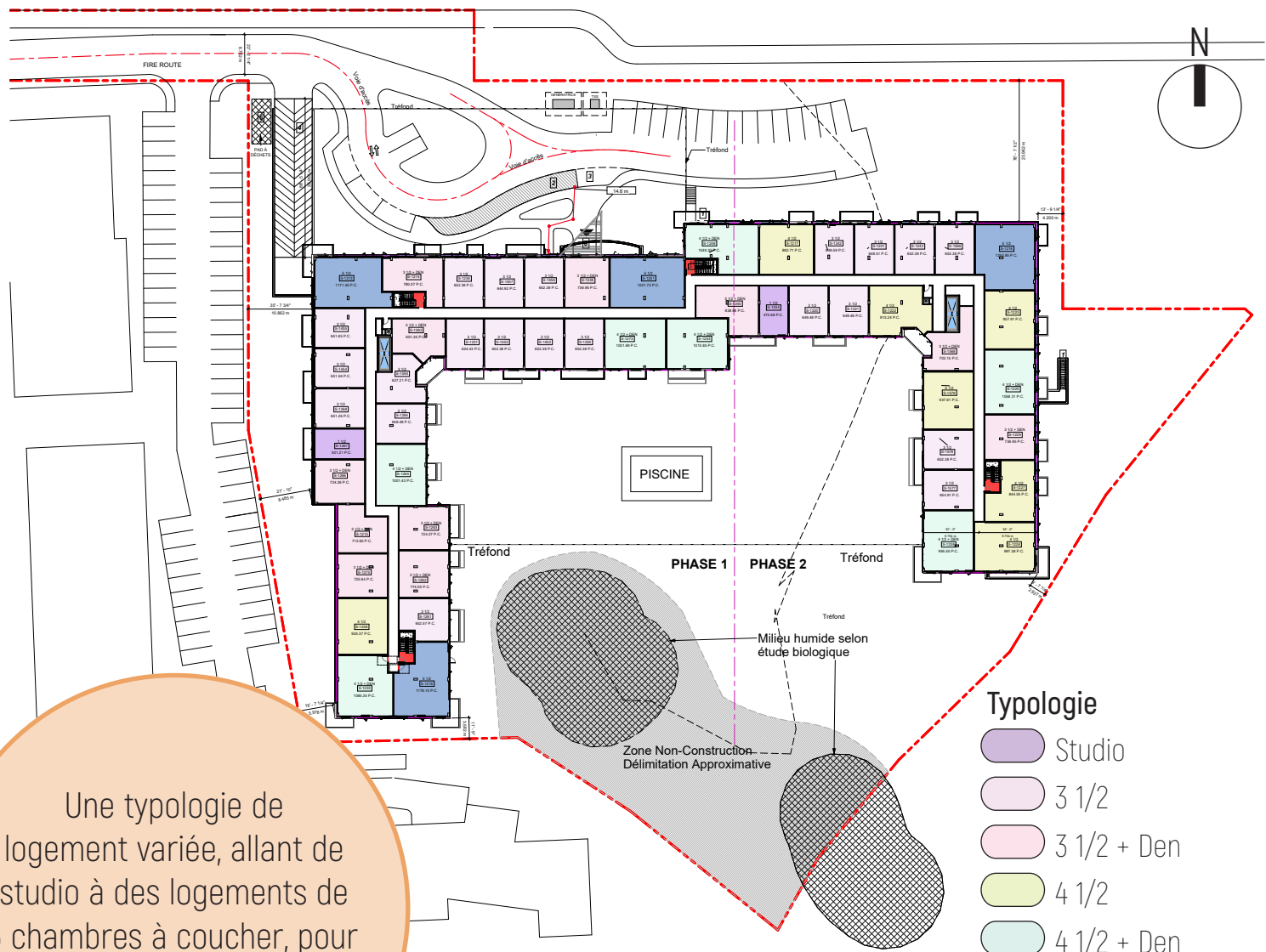
PLANS PRÉLIMINAIRES

PLANS **D'ARCHITECTURE**

03

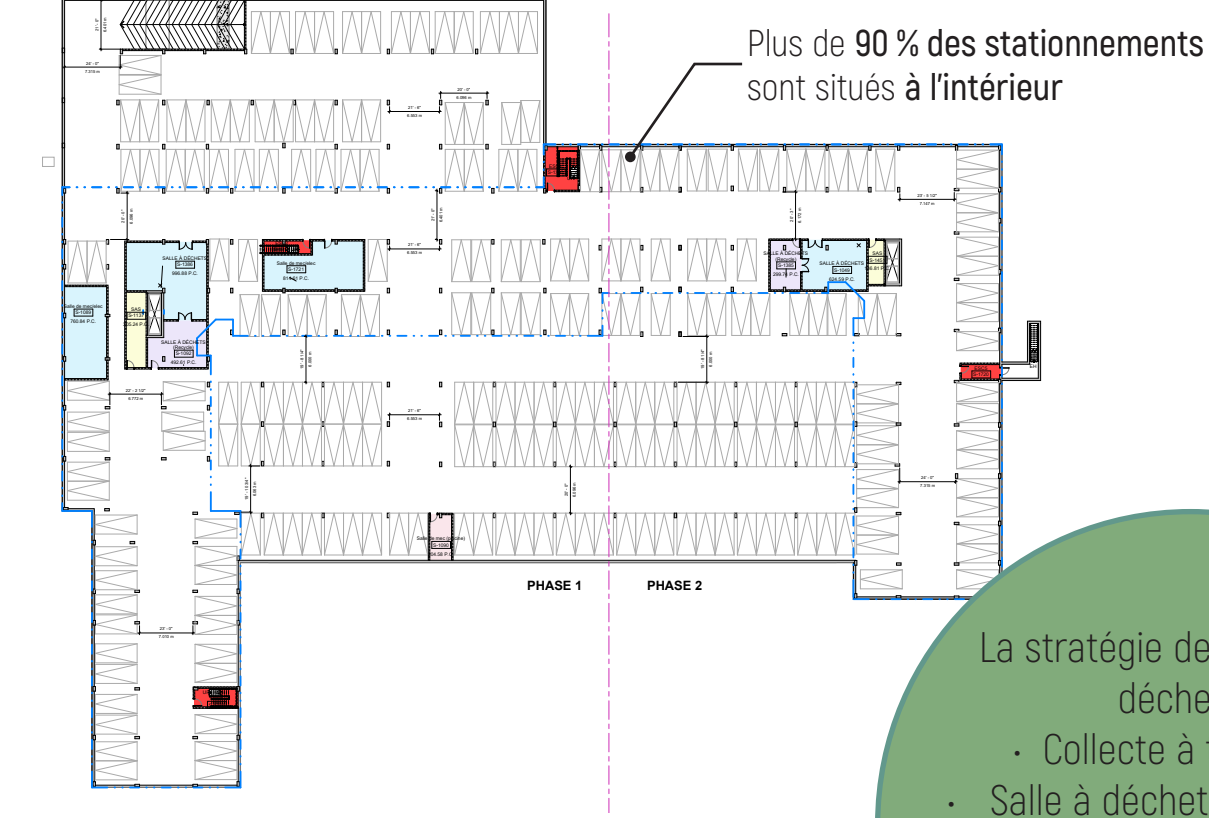
PLANS PRÉLIMINAIRES

PLAN D'ÉTAGE TYPE



UNITÉ	-1	PHASE 1+2					Total
		Étages				%	
		1	2	3	4		
1 1/2	3	2	2	2	2	4.5%	11
3 1/2	15	17	21	21	21	39.1%	95
3 1/2 + DEN	5	9	11	11	11	19.3%	47
4 1/2	8	10	7	7	7	16.0%	39
4 1/2 + DEN	8	5	7	7	7	14.0%	34
5 1/2	2	3	4	4	4	7.0%	17
	41	46	52	52	52		243

PLAN DU SOUS-SOL



La stratégie de gestion des déchets :

- Collecte à trois voies
- Salle à déchet intérieur avec chutes
- Entreposage extérieur le jour de la collecte conformément aux normes de la MRC

PLAN DU REZ-DE-JARDIN





UN GRAND MERCI POUR VOTRE ÉCOUTE !

Chers citoyennes et citoyens,
Merci de nous avoir permis de vous présenter ce
magnifique projet !

PLANS PRÉLIMINAIRES

PLANS PRÉLIMINAIRES



Groupe Marchand Architecture & Design Inc. (gmad)
www.gmad.ca | 514.904.2878

MONTRÉAL
555 boulevard René-Lévesque O. suite 1700
Québec, Canada
H2Z 1B1