

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

AUTORISATION D'UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT À DES FINS RÉSIDENTIELLES – LOTS 6 003 665 ET 6 003 666 – RUE RIENDEAU

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal, lors d'une séance ordinaire tenue le 14 septembre 2026, a adopté le premier projet de résolution numéro 2026-243 afin d'autoriser le projet redéveloppement à des fins résidentielles sur les lots 6 003 665 et 6 003 666, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.
2. Qu'une assemblée de consultation aura lieu le **28 septembre 2026 à 19 h** à la salle du conseil de la Maison Saint-Louis située au 35, rue de la Fabrique à Varennes. Au cours de cette assemblée publique, le maire et la greffière des Services juridiques expliqueront le projet de résolution et entendront les personnes et organismes désirant s'exprimer à ce sujet.

3. IMMEUBLE VISÉ PAR LA DEMANDE:

Zone concernée : H-464

Zones contiguës : C-433; C-434; H-435; H-465; H-477; H-478

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

4. NATURE DE LA DEMANDE :

Permettre la construction d'un projet de redéveloppement à des fins résidentielles sur les lots 6 003 665 et 6 003 666, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.

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 16 septembre 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 en le publiant sur le site Internet de la Ville de Varennes en date du 16 septembre 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 16 septembre 2026.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,



Mylène Rioux, OMA



**Document accompagnant l'avis public pour la demande
d'urbanisme # 2026-028 en vertu de l'article 93 de la Loi 31 afin de
permettre la construction de cinq bâtiments principaux résidentiels
sis sur les lots 6 003 005 et 6 003 666 du Cadastre Officiel du
Québec (rue Riendeau)**

PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)



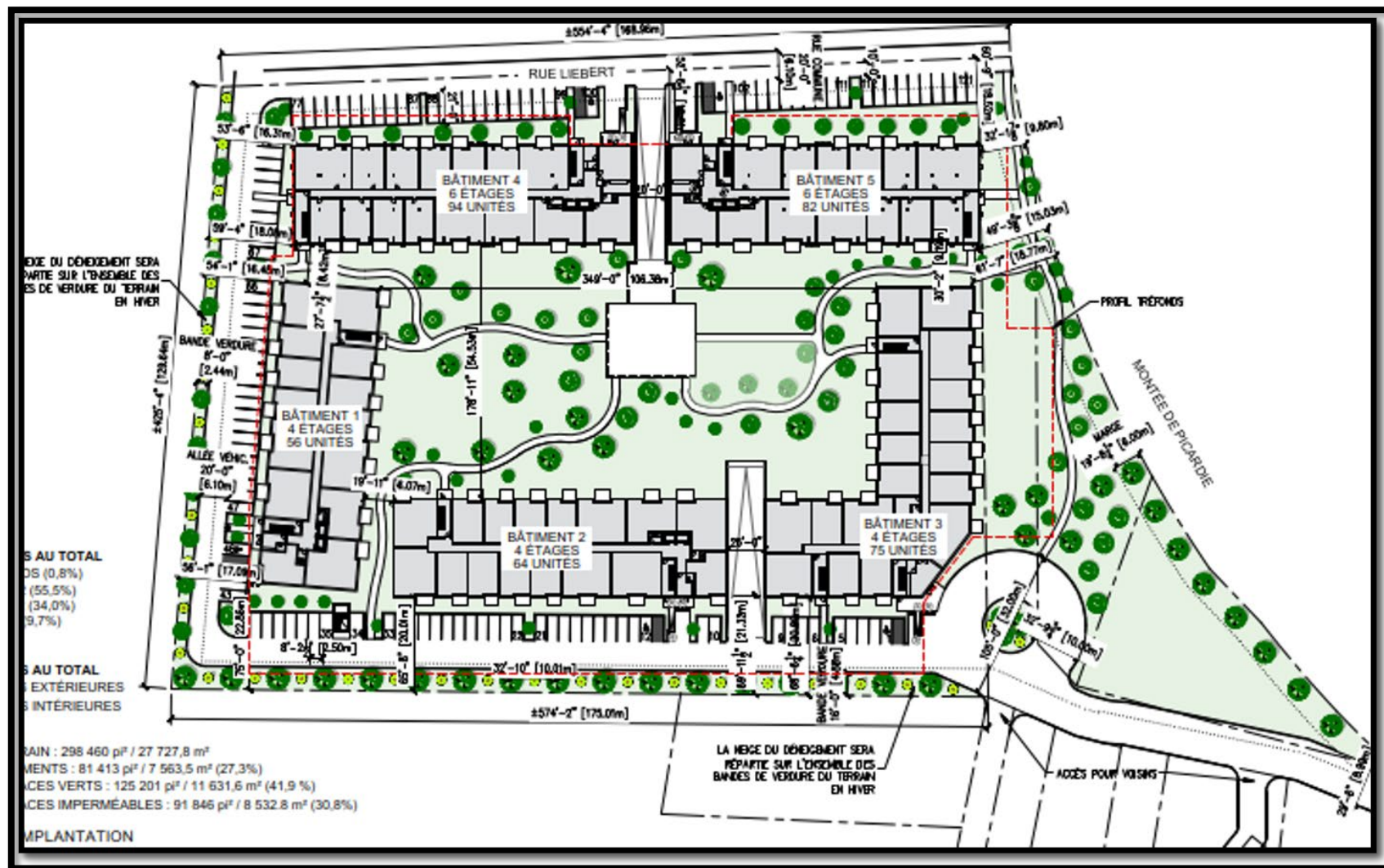
PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE PROJETÉE)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (VUE D'ENSEMBLE PROJETÉE)



PRÉSENTATION DU DOSSIER (AMÉNAGEMENT PROJÉTÉ DU TERRAIN)



NATURE DE LA DEMANDE D'URBANISME EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31

Demande d'urbanisme en vertu de l'article 93 de la Loi 31 afin de permettre la construction d'un projet de redéveloppement à des fins résidentielles sis sur les lots 6 003 665 et 6 003 666 du Cadastre officiel du Québec, rue Riendeau, le tout, tel qu'illustré sur le plan de la compagnie AZ Architecte, dossier AZ251029, en date du 25 juin 2026 et déposé par les requérants en date du 25 juin 2026 — version 3.

Le projet consiste en la construction de cinq bâtiments multifamiliaux de quatre à six étages, comprenant entre 56 et 94 logements chacun. Au total, le projet permettra l'aménagement de 371 unités d'habitation. Le site sera desservi par un stationnement souterrain comprenant 443 cases de stationnement, des espaces de rangement ainsi que des stationnements pour vélos. À l'extérieur, 121 cases de stationnement supplémentaires seront aménagées.

Le site sera ceinturé d'arbres et d'aménagements paysagers, favorisant ainsi son intégration harmonieuse au milieu environnant. L'implantation des bâtiments crée un vaste espace de verdure au centre du terrain, contribuant à la qualité du cadre de vie des futurs occupants.

NATURE DE LA DEMANDE D'URBANISME EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31^(SUITE)

Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont la brique de la compagnie Permacon ainsi que le fibrociment de la compagnie Saint-Laurent.

L'accès au projet se fera par la rue privée Liébert ainsi que par la rue Riendeau, qui sera redessinée afin d'améliorer la fluidité et la sécurité d'accès à la montée de Picardie. Un passage pour le transport actif reliera la rue Riendeau à la rue privée Liébert. La gestion du recyclage se fera avec des systèmes de compacteurs et les résidus alimentaires seront gérés sur place par une compagnie privée qui récupérera les boues générées.

NATURE DE LA DEMANDE D'URBANISME EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31^(SUITE)

Le projet présenté a été analysé en fonction du *Règlement de zonage numéro 707* et n'est pas conforme à celui-ci. En effet, voici les éléments dérogatoires au règlement :

1) Le nombre d'unités d'habitation est supérieur au nombre maximal autorisé à la grille des usages et normes applicable à la zone H-464. Le nombre maximal d'unités d'habitation par bâtiment principal est de 36. Le projet est composé de 5 bâtiments principaux, dont la répartition est la suivante :

Le bâtiment numéro 1 compte 56 unités d'habitation ;

Le bâtiment numéro 2 compte 64 unités d'habitation ;

Le bâtiment numéro 3 compte 75 unités d'habitation ;

Le bâtiment numéro 4 compte 94 unités d'habitation ;

Le bâtiment numéro 5 compte 82 unités d'habitation ;

2) Le nombre d'étages des bâtiments 4 et 5 est supérieur au nombre d'étage maximal autorisé à la grille des usages et normes applicable à la zone H-464. Alors que la réglementation prévoit un maximum de 4 étages, les bâtiments 4 et 5 comportent chacun 6 étages.

NATURE DE LA DEMANDE D'URBANISME EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31_(SUITE)

3) L'article 456 du *Règlement de zonage numéro 707* prévoit que 90 % de la superficie des murs doit être recouvert à l'aide d'un matériau de classe 1 et que l'équivalent doit être recouvert d'un matériau de classe 2. Voici la répartition des revêtements extérieurs des murs :

Le bâtiment 1 :

Façade principale : classe 1 = 63 %, classe 2 = 37 %

Façade arrière : classe 1 = 63 %, classe 2 = 37 %

Façade latérale gauche : classe 1 = 52 %, classe 2 = 48 %

Façade latérale droite : classe 1 = 55 %, classe 2 = 45 %

Le bâtiment 2 :

Façade principale : classe 1 = 66 %, classe 2 = 34 %

Façade arrière : classe 1 = 66 %, classe 2 = 34 %

Façade latérale gauche : classe 1 = 52 %, classe 2 = 48 %

Façade latérale droite : classe 1 = 60 %, classe 2 = 40 %

Le bâtiment 3 :

Façade principale : classe 1 = 63 %, classe 2 = 37 %

Façade arrière : classe 1 = 67 %, classe 2 = 33 %

Façade latérale gauche : classe 1 = 58 %, classe 2 = 42 %

Façade latérale droite : classe 1 = 63 %, classe 2 = 37 %

NATURE DE LA DEMANDE D'URBANISME EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31_(SUITE)

Le bâtiment 4 :

Façade principale : classe 1 = 48 %, classe 2 = 52 %

Façade arrière : classe 1 = 48 %, classe 2 = 52 %

Façade latérale gauche : classe 1 = 48 %, classe 2 = 52 %

Façade latérale droite : classe 1 = 56 %, classe 2 = 44 %

Le bâtiment 5 :

Façade principale : classe 1 = 48 %, classe 2 = 52 %

Façade arrière : classe 1 = 48 %, classe 2 = 52 %

Façade latérale gauche : classe 1 = 56 %, classe 2 = 44 %

Façade latérale droite : classe 1 = 48 %, classe 2 = 52 %

Le projet a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme le 7 juillet et les membres ont fait une recommandation favorable.