



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 – 1407, boulevard Lionel-Boulet

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal, lors d'une séance ordinaire tenue le 1<sup>er</sup> juin 2026, a adopté le premier projet de résolution PPCMOI numéro 2026-038 afin d'autoriser la construction d'un bâtiment principal, son occupation et l'aménagement du terrain situé au 1407, boulevard Lionel-Boulet.
2. Qu'une assemblée de consultation aura lieu **le 22 juin 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 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 :**

Zones concernées : I-207

Zones contiguës : A-205; I-208; A-210; A-211; C-220; I-221; I-223

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

4. **NATURE DE LA DEMANDE :**

Autoriser la construction d'un bâtiment principal, son occupation et l'aménagement du terrain, situé au 1407, boulevard Lionel-Boulet.

5. Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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 2 juin 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 2 juin 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 2 juin 2026.

*La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,*

  
Mylène Rioux, OMA

  
Hôtel de ville  
Édifice Louis-Philippe-Dalpe  
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



**Document accompagnant l'avis public pour la demande de  
PPCMOI # 2026-038 afin d'autoriser la construction d'un  
bâtiment principal, son occupation et l'aménagement du  
terrain situé au 1407, boul. Lionel-Boulet  
Lot: 6 224 271 du Cadastre Officiel du Québec**

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (LOCALISATION DU TERRAIN VISÉ)

---



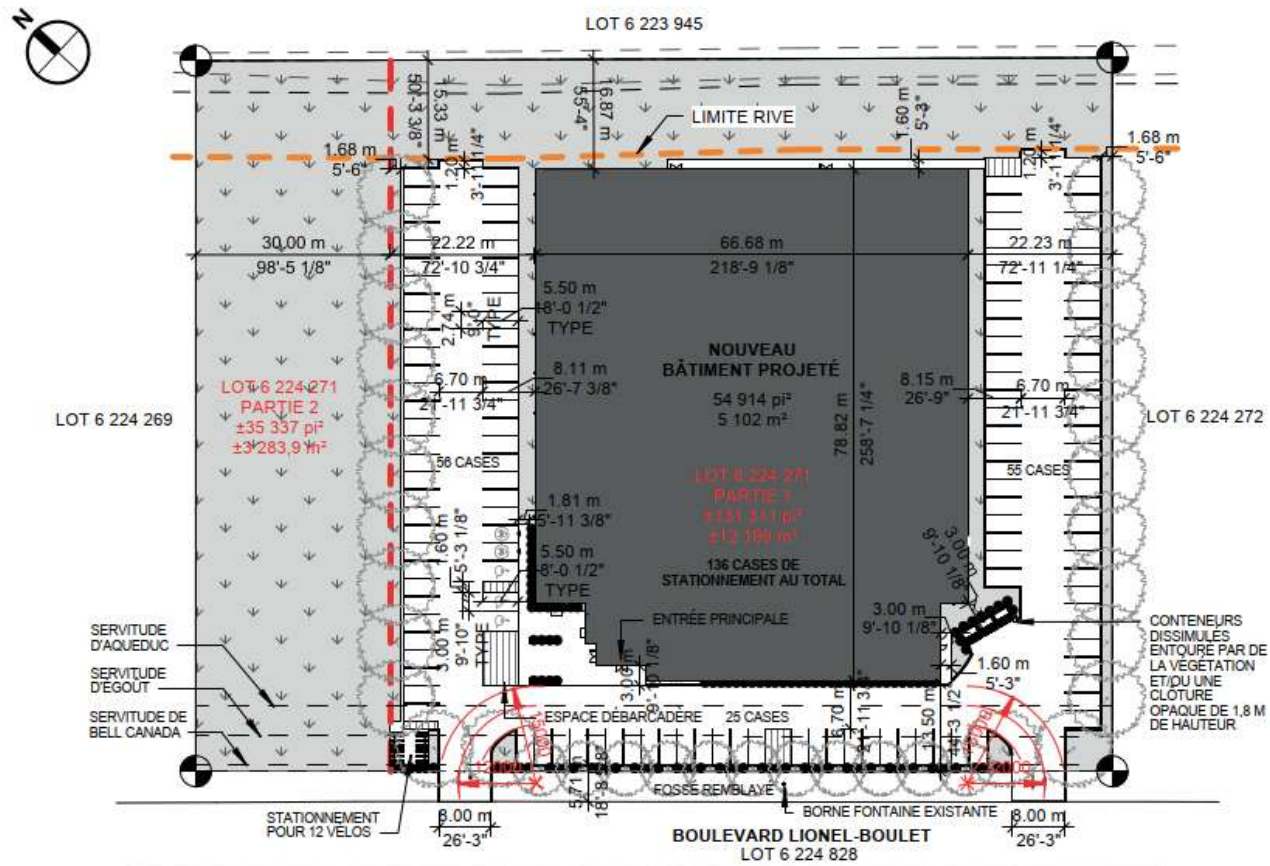
# PRÉSENTATION DU DOSSIER (PHOTO DE L'EMPLACEMENT VISÉ)

---



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (IMPLANTATION PROJÉTÉE)

## PLAN D'IMPLANTATION | PROJÉTÉ



À NOTER: IL EST POSSIBLE QUE LE PLAN D'IMPLANTATION PROJÉTÉ SOIT COMPLÈTEMENT INVERSÉ AFIN DE PERMETTRE UN 2<sup>e</sup> LOT DE 30 MÈTRES DE LARGE SOIT À DROIT OU À GAUCHE DU PROJÉT.



RATIO DE CASES DE STATIONNEMENTS		
Centre sportif	1 / 60 m <sup>2</sup>	
Restaurant - bar	1 / 10 m <sup>2</sup>	
	EXIGÉ	OBTENU
Cases de stationnement pour le centre sportif (± 4 460 m <sup>2</sup> )	75	136 cases totales
Cases de stationnement pour le restaurant (± 400 m <sup>2</sup> )	40	
INCLUS DANS LE TOTAL	EXIGÉ	OBTENU
Cases pour personnes handicapées	3	3
Cases pour véhicules électriques	0	2
AUTRE	EXIGÉ	OBTENU
Stationnement pour vélos (1 case requise par 500 m <sup>2</sup> de superficie de plancher)	12	12

**artesa**  
ARCHITECTES CONCEPTEURS

PROJET NO. 26-078 | CENTRE REGIONAL DE PICKLEBALL | MAI 2026

PAGE 17

# PRÉSENTATION DU DOSSIER (PERSPECTIVE PROJÉTÉE)

---



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (FAÇADE LATÉRALE GAUCHE PROJÉTÉE)



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (FAÇADE ARRIÈRE PROJÉTÉE)



# PRÉSENTATION DU DOSSIER (FAÇADE LATÉRALE DROITE PROJÉTÉE)



# NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

---

Demande de PPCMOI visant à autoriser la construction d'un bâtiment principal, son occupation et l'aménagement du terrain, situé au 1407, boulevard Lionel-Boulet, sur le lot 6 224 271 du Cadastre officiel du Québec, le tout, tel qu'illustré sur le plan de la compagnie Artesa, dossier 26-078, en date du 1er mai 2026 et déposé par les requérants en date du 14 mai 2026 — version 3.

Le projet consiste à construire un centre régional de pickleball. Le bâtiment principal sera divisé en deux sections. Une section d'un étage où seront aménagés 18 terrains et une autre section à deux étages où seront exercés les usages de service de restauration, bar et boutique de vente.

La conception du bâtiment s'inspire du gabarit principalement présent sur Lionel-Boulet. En effet, un volume plus restreint en avant (hauteur approximative de 9 mètres) et un volume plus important vers l'arrière (hauteur de 10.36 mètres). Sur la façade principale, le revêtement extérieur est composé de mur rideaux en verre, de panneaux architecturaux de béton, de revêtement de clin d'acier et de panneaux d'aluminium. Le positionnement se fait afin d'assurer un rythme au bâtiment et évite l'effet monolithique. Le mur latéral gauche et le mur arrière seront composés de panneaux métalliques isolés auxquels sont intégrés une fenestration verticale. Le mur latéral droit sera composé uniquement de panneaux isolés.

# NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

---

Le bâtiment sera implanté à 13 mètres de la ligne avant de terrain. Les requérants justifient la demande sur la présence d'un cours d'eau et de la bande riveraine située le long de la ligne arrière. La cour avant sera aménagée principalement avec une aire de stationnement et de circulation véhiculaire. Des aménagements paysagers composés de plantation d'arbres et arbustes sont prévus dans l'emprise et au pourtour du bâtiment. Des arbres seront plantés le long des lignes latérales de terrain et permettront d'atteindre un indice de canopée de 31% à maturité. Les aires de stationnement seront aménagées dans les cours latérales de part et d'autre du bâtiment. Les îlots de verdure sont absents de l'aménagement de l'aire de stationnement. Le nombre de cases de stationnement projeté est de 136 cases alors que le règlement en exige 115. Des cases de stationnement pour vélo seront également aménagées. L'aire de stationnement sera recouverte de matériaux de bitume dont l'indice de réflectance solaire est sous la valeur de 29.

# NATURE DE LA DEMANDE DE PPCMOI

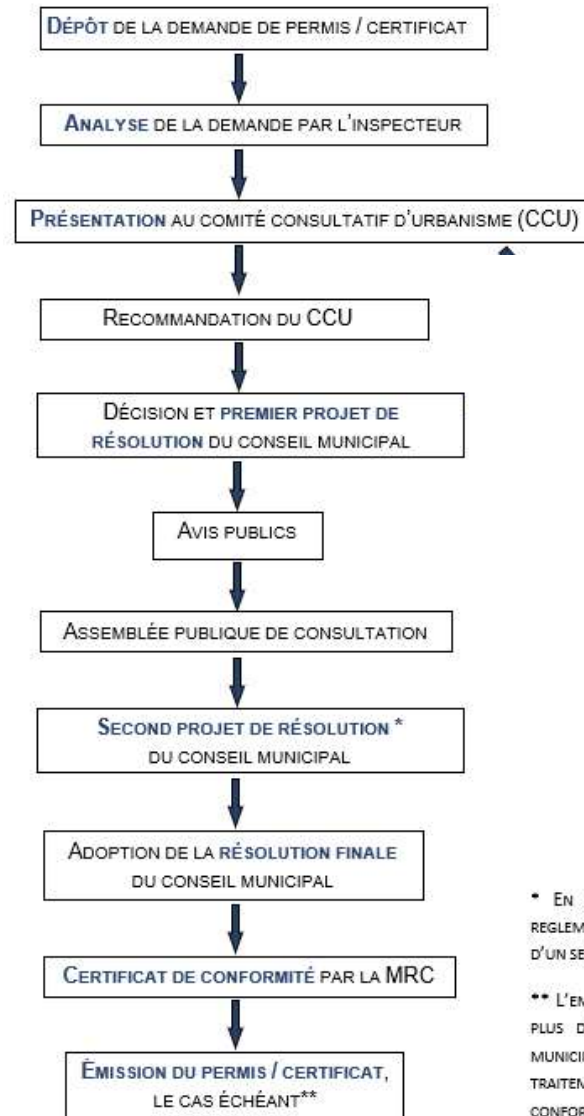
---

Le projet présenté a été analysé en fonction du Règlement de zonage numéro 707 et n'est pas conforme à celui-ci. En effet, les éléments suivants ont été relevés :

- 1) L'usage principal « C4-02-09 – Centre sportif, piscine ou gymnase » malgré l'interdiction à la grille des usages et normes I-207;
- 2) Les usages additionnels « C1-06-05 – Vente au détail d'articles de sport », « C3-01-01 – Restaurant » et « C10-01-01 – Bar » malgré l'interdiction à l'article 222;
- 3) La construction d'un bâtiment principal à 13 mètres de la ligne avant du terrain malgré la marge avant minimale fixée à 15 mètres à la grille des usages et normes I-207;
- 4) L'absence d'îlots de verdure dans l'aire de stationnement malgré l'article 196;
- 5) L'aménagement d'une aire de stationnement recouverte d'asphalte comprenant un indice de canopée de 30% malgré l'indice minimal fixé à 40% à l'article 196.

Le dossier a été présenté aux membres du CCU le 19 mai 2026, et ceux-ci ont émis une recommandation favorable concernant le projet.

# CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI



\* EN VERTU DE LA LAU, CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NE SONT PAS ASSUJETTIES À L'ADOPTION D'UN SECOND PROJET DE RÉSOLUTION.

\*\* L'ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT SE FAIT LORSQU'EN PLUS D'AVOIR UNE RÉSOLUTION FAVORABLE DU CONSEIL MUNICIPAL, TOUS LES DOCUMENTS NÉCESSAIRES POUR LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE ONT ÉTÉ DÉPOSÉS ET QU'ILS SONT CONFORMES.