



VARENNES

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

DU CENTRE-VILLE DE VARENNES

Annexe A du règlement de plan d'urbanisme numéro 706

11 juin 2021

**TABLE DES
MATIÈRES**

1. INTRODUCTION	2
2. CONTEXTE DE PLANIFICATION	5
2.1 LECTURE DU MILIEU	5
2.2 CONSTATS ET PROBLÉMATIQUES	7
2.2.1. <i>La route Marie-Victorin (route 132)</i>	<i>7</i>
2.2.2. <i>Le parc de la Commune</i>	<i>8</i>
2.2.3. <i>Le Vieux-Varennnes</i>	<i>9</i>
2.2.4. <i>Les milieux de vie résidentiels</i>	<i>10</i>
2.3 ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT.....	12
3. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	14
3.1 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT.....	14
3.1.1. <i>Vocation des secteurs.....</i>	<i>16</i>
3.1.2. <i>Design urbain.....</i>	<i>18</i>
3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	25
3.2.1. <i>Orientation 1</i>	<i>26</i>
3.2.2. <i>Orientation 2.....</i>	<i>34</i>
3.2.3. <i>Orientation 3.....</i>	<i>38</i>
3.2.4. <i>Orientation 4.....</i>	<i>40</i>
4. CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
4.1 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION	44
4.2 RÈGLES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT	50
	53
5. PLAN D'ACTION	53

INTRODUCTION

La Ville de Varennes souhaite mettre à jour le secteur d'application du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour son centre-ville.

1. INTRODUCTION

Le **PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME** (PPU) est un outil réglementaire qui vient préciser les objectifs du Plan d'urbanisme de la ville. Il permet de réaliser une planification plus détaillée pour un secteur précis afin de mieux cerner les problèmes, de préciser les potentiels et les contraintes et de proposer des interventions d'aménagement détaillées et concrètes.

Dans le cadre du plan d'urbanisme élaboré en 1992, le secteur central identifié était délimité au sud par le chemin du Petit-Bois, le boulevard René-Gauthier à l'est, la limite est du Parc de la Commune et du boulevard Marie-Victorin à l'ouest et la limite du noyau villageois, le cimetière et l'aréna Louis-Philippe-Dalpe au nord. Les objectifs poursuivis pour ce secteur étaient d'orienter les interventions privées et publiques, dans une perspective de restructuration du secteur, sous les aspects physique et fonctionnel, afin de valoriser les fonctions institutionnelles, résidentielles et commerciales.

Le présent PPU vise à redéfinir le secteur d'application pour le centre-ville de la Ville de Varennes afin d'y inclure la route Marie-Victorin (route 132), entre la rue de l'Aqueduc et la rue Sainte-Anne/la Montée de Picardie, où certains problèmes d'aménagement sont observés : usages, implantation, gabarits et volumétries des bâtiments non harmonisés, absence d'aménagement des domaines privés et publics, etc.. Du même coup, le Vieux-Varennes (pôle villageois) sera également inclus dans les nouvelles limites du PPU, afin de présenter une vision d'ensemble pour le développement du centre-ville de la municipalité.

Dans un premier temps, le programme particulier d'urbanisme (PPU) dresse un **portrait** du site d'intervention et des environs immédiats. Par la suite, il présente le **concept d'aménagement**, puis détermine les **orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre**. Celui-ci se traduit par la suite en **affectations et densités d'occupation du sol**.

Le PPU énonce également les **règles particulières d'aménagement**. Finalement, les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre sont traduits à l'intérieur d'un **plan d'action** qui vient préciser les intervenants impliqués et l'échéancier.

Certains des enjeux identifiés dans le PPU dépassent le champ des responsabilités de la municipalité et les solutions à certaines problématiques identifiées doivent être prises en charge par des intervenants privés, en particulier les propriétaires d'immeubles et les commerçants locataires. C'est par le biais d'une collaboration étroite entre les intervenants que les objectifs du PPU pourront être atteints.

De plus, l'ensemble du secteur visé par le PPU est désigné à titre de «centre-ville» conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) prévalant à cet effet, dans l'éventualité où la Ville devrait procéder à l'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation, en tout ou en partie, ou de leur location afin de faciliter, notamment, le développement d'un centre-ville dynamique et convivial.

CONTEXTE DE PLANIFICATION

Lecture du milieu

Le centre-ville de Varennes

2. CONTEXTE DE PLANIFICATION

2.1

r. 706-11, 20
sept. 2018

Le secteur assujéti au présent programme particulier d'urbanisme (PPU) est délimité par le secteur identifié comme «centre-ville» au plan numéro 7 du présent règlement intitulé Milieu urbain – Affectation du sol.

Ce secteur est traversé par la route Marie-Victorin (route 132) une importante route régionale qui donne accès au secteur industriel situé au nord de la municipalité et qui constitue également un des principaux axes à vocation commerciale. Nous y retrouvons également, le long des rives du fleuve Saint-Laurent, le parc de la Commune, un grand parc municipal.

Le secteur comprend également le cœur historique varennois qui, outre la présence de bâtiments patrimoniaux, possède également plusieurs équipements institutionnels, concentrés dans l'axe des rues D'Youville et Jodoin –se prolongeant même vers l'est à l'extérieur des limites du PPU –de même que le long des rues Massue et Sainte-Anne.

De plus, niché entre la route régionale 132 et le Fleuve Saint-Laurent, se retrouve un quartier résidentiel composé de plusieurs sous-ensembles homogènes.

Ainsi, la lecture du territoire nous a permis d'identifier quatre (4) unités de planification : la route Marie-Victorin (route 132), le parc de la Commune, le Vieux-Varennes et le secteur résidentiel. Le secteur assujéti au présent PPU est identifié au plan 1 intitulé « *Occupation du sol* ».

Plan 1 - Occupation du sol

(voir plan intitulé « Occupation du sol »)

2.2 Constats et problématiques

La lecture du milieu a permis de formuler des constats liés à l'aménagement et au développement du secteur assujéti au présent PPU. Ces constats et problématiques sont répartis en fonction des quatre (4) unités de planification, telles qu'identifiées ci-dessous :

- la **route Marie-Victorin** (route 132);
- le **Vieux-Varennnes**;
- le **parc de la Commune**;
- le **milieu de vie résidentiel existant**.

2.2.1. La route Marie-Victorin (route 132)

À l'heure actuelle, la route Marie-Victorin (route 132) constitue une vitrine peu représentative du dynamisme de la Ville de Varennnes, et ce, pour de nombreuses raisons :

- la présence du **chemin de fer du Canadien National (CN)**, situé du côté est de la route Marie-Victorin, qui sépare les secteurs plus anciens de la Ville des secteurs plus récents et qui constitue une barrière physique pour les piétons et les cyclistes;
- pendant plusieurs décennies, le **fort achalandage de véhicules lourds combiné à une circulation accrue**, circulant sur cette route nationale, notamment vers la zone industrialo portuaire située au nord de la Ville, causant entre autres des nuisances de poussière, de bruit et de vibrations sur cet axe et générant des nuisances encore perceptibles à ce jour, malgré le détournement récent du transport lourd;
- un **cadre bâti et une trame urbaine non homogène**, par la présence de bâtiments vétustes et défraîchis, dont quelques vacants;
- des **mesures incitatives et de contrôle qui ne sont pas utilisées au maximum de leurs possibilités** pour la revitalisation du cadre bâti;
- une **mixité commerciale peu diversifiée**, c'est-à-dire des usages commerciaux marqués par l'absence d'un créneau plus actuel et par la disparité dans les gammes, dans la qualité et par la clientèle ciblée, etc.;
- la **concurrence** des autres pôles commerciaux établis plus récemment;
- **peu ou pas de services spécialisés** tels que l'on retrouve sur une artère traditionnelle et à l'inverse, plusieurs usages lourds, incluant certains usages contraignants;

r. 706-11, 20
septembre
2018

r. 706-11, 20
septembre
2018

- l'**absence d'un traitement distinctif** de la porte d'entrée vers le centre-ville et le noyau villageois;
- la présence d'affichage **abondant et non harmonisé**;
- l'**absence d'un traitement paysager** distinctif et convivial;
- la **déficience du stationnement hors rue**, tant au point de vue de l'espace disponible sur les terrains privés, du nombre de cases disponibles et de l'aménagement des aires de stationnement;
- la **présence de nombreuses intersections avec les rues locales**, causant potentiellement des conflits de circulation;
- la **contrainte visuelle et esthétique** que constitue la présence de fils aériens.

2.2.2. Le parc de la Commune

Entre le fleuve Saint-Laurent et le Vieux-Varennnes se trouve le **parc de la Commune, un grand parc municipal**, hôte de plusieurs événements diversifiés produits par la Ville de Varennes. On y retrouve notamment le quai municipal, une rampe de mise à l'eau, le bureau d'accueil touristique, ainsi qu'une piste cyclable. Le site enchanteur, la vue sur l'impressionnante basilique Sainte-Anne et l'accès potentiel à l'île Sainte-Thérèse et à l'île de Montréal confèrent à ce parc un grand potentiel récréotouristique qui, pour l'instant, n'est pas développé à son plein potentiel, et ce, pour plusieurs raisons :

- la **sous-utilisation des espaces** qu'offre le parc;
- l'**absence d'une entrée marquée et facilement accessible** pour ce parc de grande envergure qui est accessible, à l'heure actuelle, par la rue Sainte-Anne (en voiture), une rue très étroite, et par la piste cyclable;
- la présence d'un **nouveau bureau d'accueil touristique**, qui bénéficie de **peu de visibilité** à l'heure actuelle, compte tenu de sa localisation, hors du tracé de la route Marie-Victorin (route 132);
- l'**absence de traitements paysagers et de mobilier urbain** qui permettraient de mettre en valeur davantage le site;

- la présence d'un **lien cyclable** existant, depuis Boucherville jusqu'à la Promenade mère d'Youville, qui devra être prolongé vers Verchères afin d'assurer la continuité du réseau de la Route Verte, puisque ce tronçon vient d'être reconnu par le Ministère des Transports du Québec;
- la **configuration et le revêtement des aires de stationnement** existantes;
- la présence d'une **interface résidentielle** (arrière-lots de la rue Sainte-Anne) non aménagée;
- la présence de certains **fossés**, notamment à proximité de l'usine de filtration, qui représentent des contraintes.

2.2.3. Le Vieux-Varennnes

Le secteur villageois du **Vieux-Varennnes**, le cœur historique de la Ville, recèle de nombreux bâtiments d'intérêt historique et patrimonial.

D'ailleurs, les secteurs de la rue Sainte-Anne, de la rue Massue et de la place de l'Église sont identifiés comme étant un ensemble patrimonial d'intérêt métropolitain. La rue Sainte-Anne se caractérise par son tracé sinueux, l'implantation traditionnelle des bâtiments, la concentration de bâtiments anciens d'intérêt ainsi que les percées visuelles offertes sur le fleuve.

De son côté, la rue Massue se caractérise par la concentration de bâtiments anciens d'intérêt à toits mansardés et à versants droits, l'implantation et l'échelle réduite de ces bâtiments.

Quant à la place de l'Église (rue Sainte-Anne), elle se caractérise par l'implantation très en retrait des bâtiments institutionnels formant une place, l'encadrement du bâti et la présence d'éléments naturels et du fleuve. Ce PPU vise notamment la protection de ces caractéristiques propres à chacun des secteurs. À cet égard, les constats relatifs au noyau villageois sont les suivants :

- la **difficulté d'accès au Vieux-Varennnes** à partir de la route Marie-Victorin (route 132) en provenance des directions nord et sud, et ce, pour plusieurs raisons : la configuration de l'intersection de la rue Sainte-Anne et de la route Marie-Victorin (triangle), l'achalandage de la route 132, l'absence d'un feu de circulation, l'obligation d'effectuer un virage à gauche non protégé, l'absence de panneaux directionnels, etc.;
- la **concentration de bâtiments à valeur historique et patrimoniale** –reconnue ou non – méritant une attention particulière. Parmi les plus marquants, soulignons : la Basilique

Sainte-Anne et le presbytère, l'Hôtel-de-Ville, la chapelle Saint-Joachim ainsi que plusieurs bâtiments résidentiels;

- la **présence d'un corridor institutionnel structurant et identitaire**, témoin historique du lotissement, qui constitue l'épine dorsale du noyau villageois, où sont concentrés plusieurs équipements publics de la municipalité. Ce corridor institutionnel se prolonge vers l'est, hors les limites du noyau villageois et du centre-ville assujetti au présent PPU, mais est scindé par la route Marie-Victorin (route 132) et le chemin de fer du Canadien National (CN), qui constituent des obstacles pour les piétons et cyclistes, bien qu'un passage soit aménagé à proximité du CLSC des Seigneuries;
- la **présence de certaines insertions dans la trame urbaine**, réalisées au fil des années, qui ne cadrent pas avec l'ambiance villageoise traditionnelle du cadre bâti existant et qui ont créé, au fil du temps, un amalgame de styles architecturaux, de gabarits, de matériaux, etc.;
- la **présence d'insertions commerciales dans la trame urbaine**, à partir de la route Marie-Victorin (route 132), sur les rues transversales vers le noyau villageois. Des usages commerciaux plus « lourds », notamment situés sur la rue Beauregard, ne cadrent pas avec l'ambiance villageoise et le cadre bâti observé à l'intérieur des limites du pôle, notamment en termes de cohabitation des usages, des gabarits, des nuisances et de l'entreposage extérieur;
- la présence de **problèmes de circulation** sur la rue Sainte-Anne;
- la **contrainte visuelle et esthétique** que constitue la présence de fils aériens **sur la rue Sainte-Anne**;
- la **désuétude des infrastructures municipales (réseaux d'aqueduc et d'égouts)**, nécessitant une réfection majeure à certains endroits.

2.2.4. Les milieux de vie résidentiels

La partie du PPU située au nord de la rue D'Youville possède plusieurs sous-ensembles résidentiels ayant des caractéristiques propres. Les constats relatifs à cette partie du territoire du PPU sont les suivants :

- le secteur résidentiel du **PPU est marqué par un développement caractéristique d'une banlieue « typique »**. En dépit des caractéristiques générales (prédominance d'habitations unifamiliales isolées, présence de bâtiments de moyenne densité, marges de recul importantes par rapport à la rue, grands terrains gazonnés, etc.), le secteur résidentiel possède plusieurs sous-ensembles ayant des **caractéristiques distinctives qui méritent une attention particulière**;
- la présence de la **rue Sainte-Anne**, qui se poursuit, à partir du noyau villageois, le long du Fleuve Saint-Laurent et qui constitue **une voie de ceinture** permettant de relier les différents secteurs établis;
- la **présence de la rivière Notre-Dame**, pour laquelle les abords sont privatisés.

r. 706-11, 20
septembre
2018

2.3 Enjeux d'aménagement et de développement

À la lumière des constats et problématiques d'aménagement et de développement identifiés à la section précédente, l'élaboration du PPU du centre-ville de Varennes **s'appuie sur divers enjeux d'aménagement et de développement**, qui découlent de la lecture du milieu. Ces enjeux sont les suivants :

- la définition d'un **centre-ville** et d'un **cœur villageois dynamique et animé**;
- la revitalisation des **activités commerciales** et du **cadre bâti** de la route Marie-Victorin (route 132) ainsi que **l'aménagement des domaines publics et privés**;
- la **préservation** et la **mise en valeur** des composantes **historiques** et **patrimoniales**;
- la **valorisation** du **milieu riverain** à des fins **récréotouristiques**;
- la **mise à niveau** des **infrastructures municipales** (réseaux d'aqueduc et d'égouts);
- **l'amélioration** de la **gestion de la circulation** et du **stationnement**;
- le **maintient du réseau cyclable intégré à la Route Verte**;
- **l'amélioration** des **liens est-ouest**, entre les milieux de vie entrecoupés par le réseau ferroviaire.

**VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT**

3. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

3.1 Concept d'aménagement

Le secteur faisant l'objet du présent PPU possède plus que tous les atouts d'un centre-ville traditionnel, qui sont concentrés dans un rayon de marche d'environ 500 mètres compris entre la route Marie-Victorin (route 132) et le fleuve Saint-Laurent : un pôle civique et institutionnel, une concentration de bâtiments patrimoniaux, un milieu riverain donnant un accès public au fleuve Saint-Laurent et un parc municipal riverain d'intérêt régional. Malgré ces atouts, il est difficile de percevoir clairement le centre-ville de Varennes qui, à ce jour, est peu mis en valeur.

D'autre part, la dévitalisation commerciale de la route Marie-Victorin (route 132), au profit des autres pôles commerciaux de la Ville, ne contribue certainement pas à mettre en valeur les atouts du cœur historique de la Ville. En raison de cette dévitalisation et de la proximité au centre-ville, la route 132 est donc appelée à revoir sa vocation.

À cet égard, la route Marie-Victorin (route 132) est divisée en trois (3) sous-tronçons :

- **Tronçon 1 : le tronçon d'ambiance**
- **Tronçon 2a : le tronçon artériel**
- **Tronçon 2b : le tronçon résidentiel**

Ainsi, le défi principal du présent PPU consiste à **favoriser l'émergence d'un centre-ville fort et dynamique, par la mise en valeur et l'intégration des différents atouts qui le composent : les fonctions administratives et institutionnelles, le patrimoine, le commerce, le milieu riverain, etc.**

Dans cette optique, le concept d'aménagement proposé pour le centre-ville de Varennes vise **principalement à mieux confirmer les vocations des secteurs et à proposer certaines interventions en design urbain** qui permettront d'offrir aux citoyens de Varennes un cœur traditionnel animé. Le concept proposé, qui résume cette vision de développement du secteur, est illustré au plan 2 intitulé « *Concept d'aménagement* », présenté à la page suivante.

Plan 2 - Concept d'aménagement

(voir plan intitulé « Concept d'aménagement»)

3.1.1. *Vocation des secteurs*

La route Marie-Victorin

Les terrains situés le long de la route Marie-Victorin (route 132), entre le carrefour giratoire projeté à l'intersection de la rue de l'Aqueduc et l'intersection de la rue Sainte-Anne/Montée de Picardie, sont visés à des fins de requalification. Le concept d'aménagement privilégie le découpage de la route Marie-Victorin en deux (2) tronçons, faisant l'objet d'interventions particulières. Ce découpage est présenté à la sous-section 3.2.1.

Le **tronçon 1**, d'ambiance commerciale, est destiné à accueillir principalement des commerces de détail ou de services. Puisque les pôles commerciaux situés ailleurs sur le territoire varennois comprennent des commerces de détail de type artériel structurants, le tronçon d'ambiance vise principalement des **commerces de détail et de services pour les achats courants, de restauration et de divertissement**.

Le **tronçon 2**, situé entre les rues Jodoin et la rue Sainte-Anne/Montée de Picardie, et divisé en deux sous-tronçons, fera l'objet d'une requalification à des fins commerciales et résidentielles (tronçon 2a) et à des fins résidentielles (tronçon 2b).

Finalement, la partie de la route Marie-Victorin située entre la rue de l'Aqueduc et la rue Sainte-Anne est destinée en tant que zone de transition entre la route 132 et le centre-ville de Varennes. Ce secteur est destiné pour un éventuel redéveloppement à des fins résidentielles de haute densité et à des fins commerciales complémentaires au tronçon d'ambiance. C'est aussi dans ce secteur qu'est préconisée l'implantation éventuelle de logements adaptés pour les aînés. Un programme d'acquisition d'immeuble est à prévoir afin de favoriser la réalisation de ce projet à moyen ou long terme.

Le Vieux-Varennes

Le Vieux-Varennes, incluant l'axe institutionnel compris entre les rues d'Youville et Jodoin, constitue le cœur du centre-ville de Varennes. Pour ces deux composantes, le concept d'aménagement préconise **la mise en valeur des atouts historiques et patrimoniaux du Vieux-Varennes**. En ce sens, plusieurs interventions sont prévues afin de protéger et mettre en valeur ces lieux porteurs d'historicité.

L'axe institutionnel, qui se poursuit hors des limites du présent PPU, constitue le seul lien entre les milieux de vie situés de part et d'autre de la route Marie-Victorin et du chemin de fer du CN. C'est pour cette raison ainsi que par la forte concentration d'équipements institutionnels s'y retrouvant que l'axe institutionnel doit être consolidé. À cette fin, les équipements existants doivent être maintenus et tout

nouvel équipement institutionnel, si possible, doit être implanté le long de cet axe. Cette volonté de maintenir la vocation institutionnelle de cet axe se reflètera au niveau des usages autorisés et des aménagements à privilégier.

Le parc de la Commune

Un espace vert et récréatif occupe également une part importante du Vieux-Varennnes, notamment par la présence du parc de la Commune, un parc municipal riverain. **L'objectif poursuivi par le PPU est de valoriser davantage le site du parc de la Commune à des fins récréotouristiques d'intérêt régional.**

Les milieux de vie résidentiels

La majeure partie du site est vouée à des fins **résidentielles**, les unités d'habitations étant regroupées par îlot en fonction des différentes typologies (unifamiliale isolée, unifamiliale jumelée ou en rangée et multifamiliale). De manière générale, les logements de plus faible densité occupent la majeure partie de l'espace résidentiel. La densification résidentielle sera privilégiée sur les tronçons 2a et 2b de la route Marie-Victorin (route 132).

3.1.2. Design urbain

À l'heure actuelle, le centre-ville de Varennnes est peu défini et mis en valeur, malgré le potentiel qu'offre, dans une aire bien définie, la présence du pôle institutionnel, des bâtiments patrimoniaux et d'un riche cadre naturel.

En misant sur ces caractéristiques clés, le concept d'aménagement vise donc à **favoriser l'émergence d'un centre-ville dynamique, convivial et intégré**, en privilégiant des interventions qui permettront de redynamiser, de mettre en valeur et d'exploiter le plein potentiel du centre-ville de Varennnes.

Les interventions en design urbain concernent principalement la route Marie-Victorin, incluant le tronçon 1 : *rue d'ambiance commerciale* et le tronçon 2 : *tronçon à requalifier* (sous-tronçons 2a et 2b) et le Vieux-Varennnes.

Planche 1 Design urbain - tronçon d'ambiance, route Marie-Victorin (route 132)

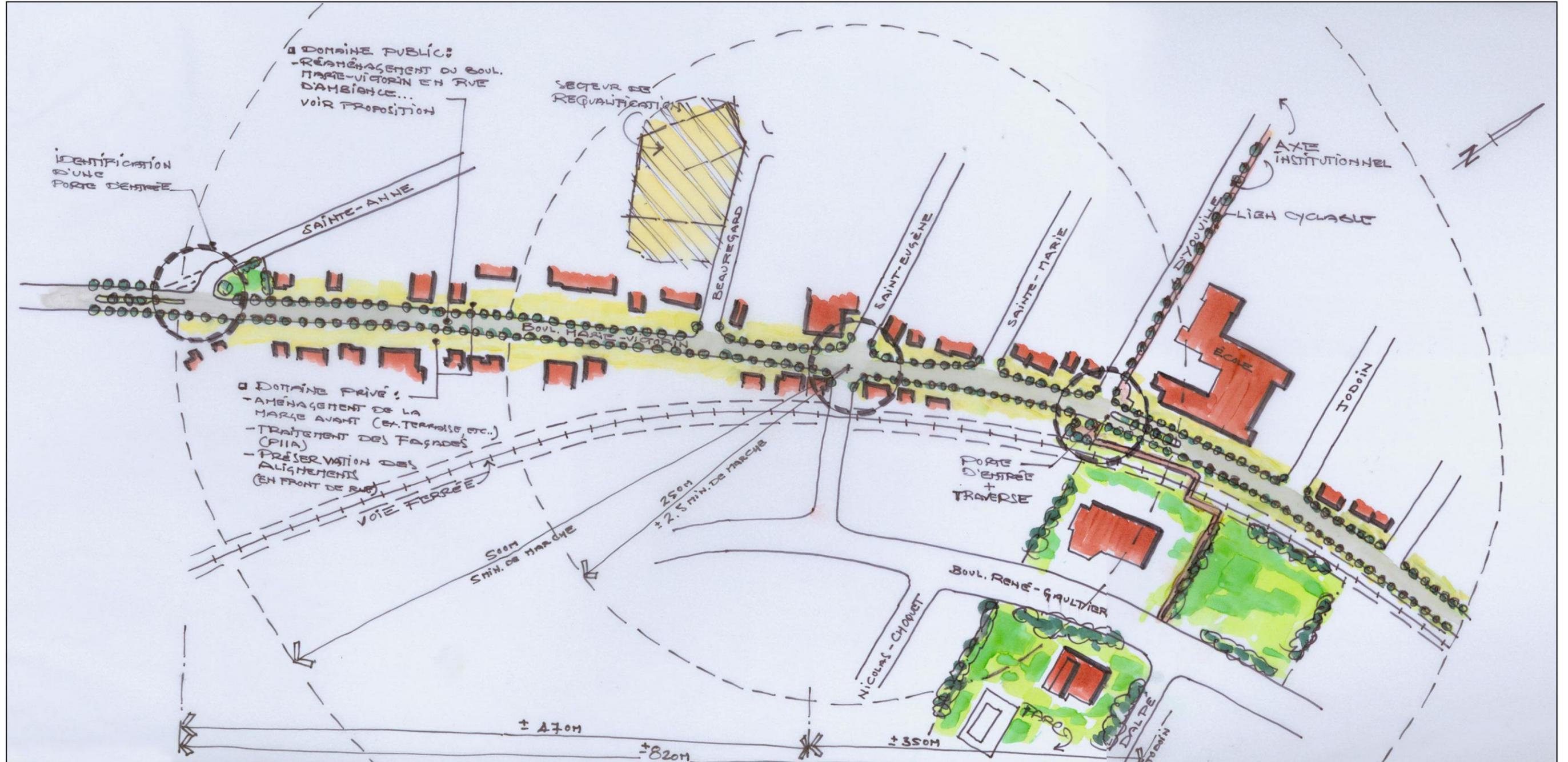


Planche 2 Exemple de traitement de porte d'entrée, intersection de la rue Sainte-Anne et de la route Marie-Victorin (route 132)

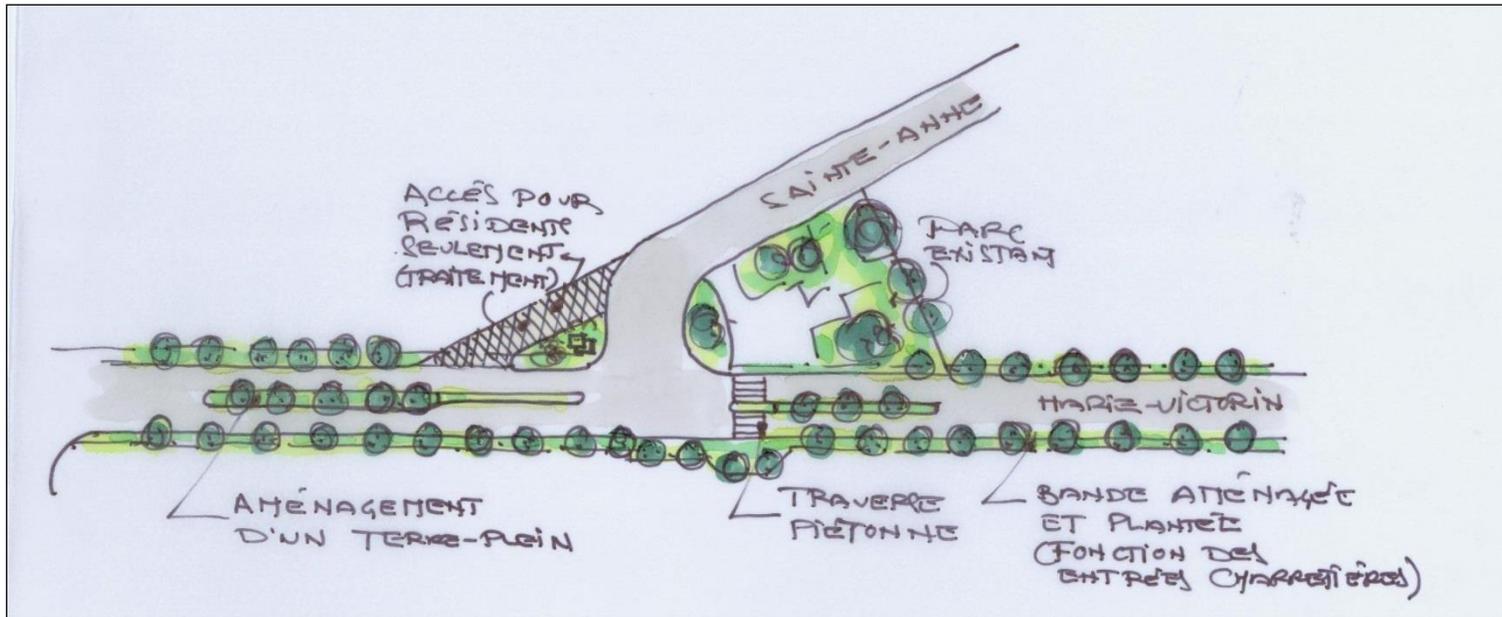


Planche 3 Proposition d'aménagement, intersection de la rue D'Youville et de la route Marie-Victorin (route 132)



Planche 4 Coupe schématique, route Marie-Victorin (route 132) –SITUATION ACTUELLE

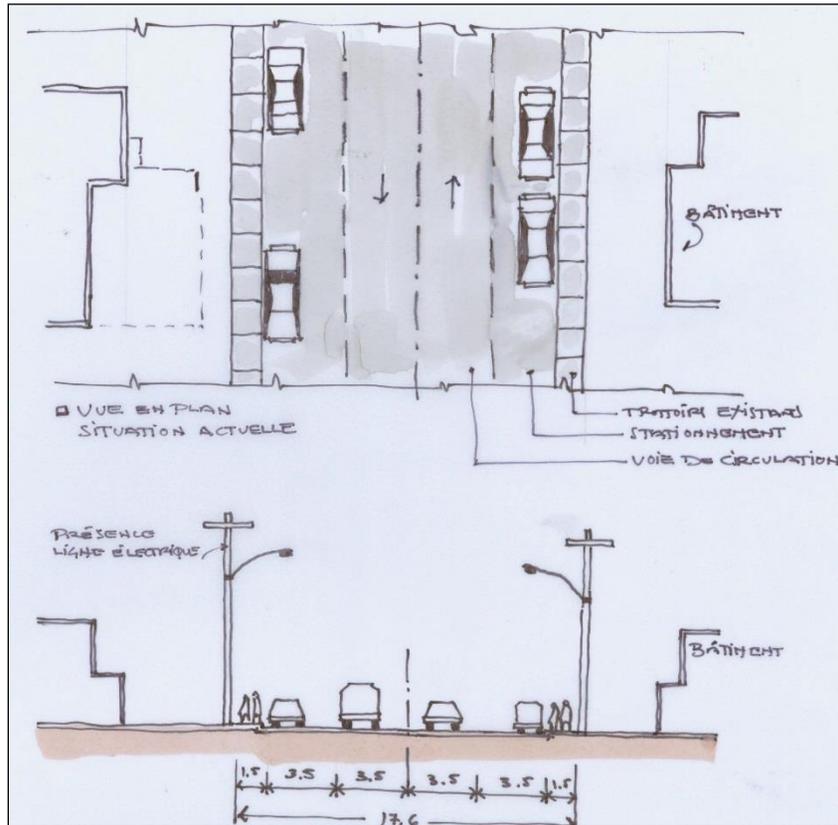


Planche 5 Coupe schématique, route Marie-Victorin (route 132) –PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

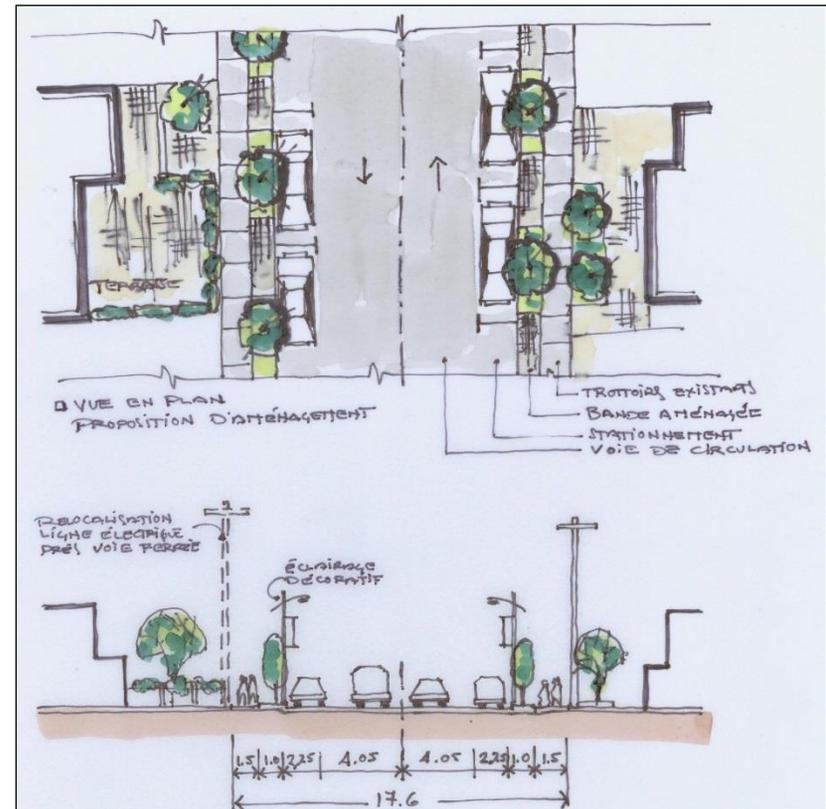


Planche 6 Scénario de développement commercial, route Marie-Victorin (route 132), tronçon 2a.

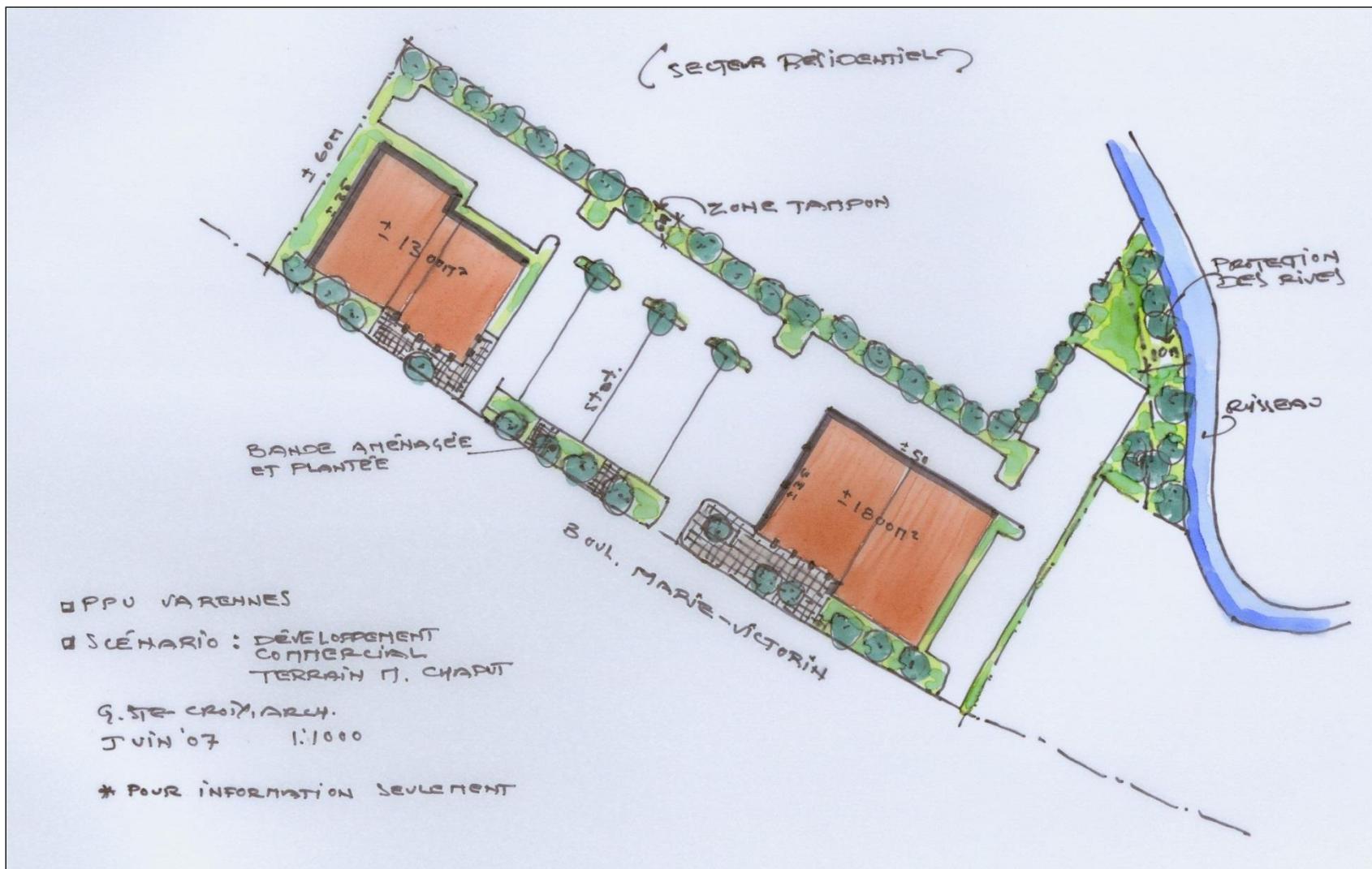


Planche 7 Scénario de redéveloppement résidentiel, route Marie-Victorin (route 132), tronçons 2a et 2b.



3.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

La planification du centre-ville de Varennes est basée sur les enjeux présentés précédemment. En fait, le principal défi pour le secteur assujéti au présent PPU est **de favoriser l'émergence d'un centre-ville dynamique, convivial et intégré**, puisqu'il présente actuellement certains signes d'essoufflement : plus précisément, le cadre historique, les bâtiments patrimoniaux, l'axe commercial et le milieu riverain ne forment pas un tout intégré et valorisé. En ce sens, plusieurs interventions sont requises afin de le redynamiser, d'exploiter son plein potentiel et d'assurer sa mise en valeur.

Dans cette optique, **quatre (4) grandes orientations d'aménagement** établissent la vision d'aménagement et de développement du PPU, soit :

- 1) **requalifier et revitaliser les abords de la route régionale Marie-Victorin (route 132);**
- 2) **mettre en valeur les atouts historiques et patrimoniaux du Vieux-Varennes;**
- 3) **développer le parc de la Commune en tant que pôle récréotouristique d'intérêt régional;**
- 4) **consolider le milieu de vie résidentiel existant.**

Pour chacune de ces orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été identifiés et sont présentés dans la présente section.

3.2.1. *Orientation 1*

REQUALIFIER ET REVITALISER LES ABORDS DE LA ROUTE RÉGIONALE MARIE-VICTORIN (ROUTE 132)



Dans le contexte où la route Marie-Victorin (route 132) est en concurrence avec les nouveaux pôles commerciaux qui se développent ailleurs sur le territoire varennois, certains des commerces et services qui s'y retrouvent à l'heure actuelle sont en perte de vitesse.



La route Marie-Victorin (route 132), qui figure parmi les premières artères commerciales de la Ville, possède des usages commerciaux qui, au fil des années, **n'ont pas su s'adapter au profil et aux besoins changeants de la clientèle varennoise**. De plus, l'achalandage accru de véhicules lourds, le long de cette route, a contribué à aggraver la dévitalisation commerciale et à réduire l'attrait de cette artère.

Afin de redéfinir la desserte commerciale et de revitaliser la route Marie-Victorin, et donc, d'actualiser l'offre commerciale de cet axe commercial, le concept d'organisation spatiale **favorise la requalification et la revitalisation de cette artère afin de mieux définir la vocation de cet axe structurant**.



Par ailleurs, la requalification et la revitalisation de cette artère impliquent la réalisation d'interventions visant à marquer et à améliorer l'image des portes d'entrée qui mènent non seulement vers la partie urbaine de la route 132, mais également vers le Vieux-Varennais. Des interventions telles que l'intégration d'aménagements paysagers et la mise en place d'une signalisation distinctive sont prévues.

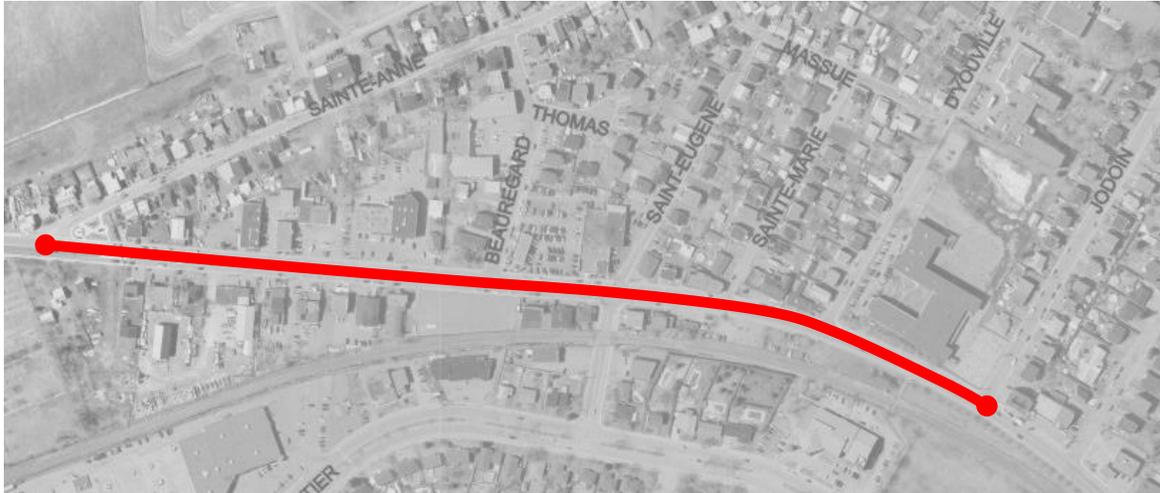


La lecture du territoire a permis d'identifier **deux (2) tronçons de la route Marie-Victorin (route 132)**, compris entre la rue de l'Aqueduc et la rue Sainte-Anne/Montée de Picardie, où le PPU privilégie des interventions visant à l'établissement d'ambiances particulières.

Ces deux (2) tronçons sont présentés à la page suivante.

TRONÇON 1 : Rue commerciale d'ambiance

(entre la rue Sainte-Anne et la rue Jodoïn)



Pour ce tronçon, le PPU privilégie l'établissement d'une **rue commerciale d'ambiance** typique d'un centre-ville.

À cette fin, la requalification des usages présents permettra **d'améliorer la desserte commerciale d'achats semi-courants¹ et réfléchis² et en commerces de restauration et de divertissement** afin de mieux répondre aux besoins et afin de contribuer à réduire les fuites commerciales. D'autre part, la revitalisation et des interventions en aménagement urbain permettront de donner le cachet urbain recherché.

¹ **Biens et services semi-courants** : « Les biens et services semi-courants sont consommés occasionnellement. Ce sont les vêtements et accessoires, les livres, les disques, les boutiques-cadeaux, les quincailleries, les services personnels (esthétique, coiffure, bronzage) et cordonneries, etc. » Source : Infocité, enquête sur les artères commerciales [en ligne] < http://www.convercite.org/infocite/enquete_arteres.asp?nav_id=23981&lang_id=F >
Consulté le : 16 août 2007

² **Biens et services réfléchis** : « Les biens et services réfléchis demandent habituellement une période de réflexion avant l'achat. »

TRONÇON 2 : Tronçon à requalifier

(entre la rue Jodoin et la rue Sainte-Anne/Montée de Picardie)



Pour ce tronçon, déstructuré à l'heure actuelle, le PPU privilégie sa requalification, à des fins commerciales et résidentielles, en deux (2) parties distinctes :

- Le **sous-tronçon commercial 2a**, situé entre la rue Jodoin et la rue Quévillon.

Le concept prévoit que les usages commerciaux actuels soient révisés, de sorte à privilégier des usages qui sont compatibles et complémentaires aux usages commerciaux proposés pour la rue commerciale d'ambiance ou qui s'apparentent aux usages d'un réseau artériel (commerces artériels).



- Le **sous-tronçon résidentiel 2b**, situé entre la rue Quévillon et la Montée de Picardie.

Le concept prévoit que les usages présents soient requalifiés à des fins résidentielles, afin d'y ériger des bâtiments du même gabarit que les habitations multifamiliales existantes situées de l'autre côté de la voie de chemin de fer, sur la rue Liébert.



Les objectifs et moyens de mise en œuvre pour chacun de ces tronçons sont présentés aux pages suivantes.

Tableau 1 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 1, objectif 1.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 1.1</p> <p>Réaménager le tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin de créer une ambiance adaptée à un centre-ville (échelle piétonne).</p>	<p>1.1.1.</p> <p>Assurer, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec (MTQ), la réalisation des interventions retenues au centre-ville dans le cadre de <i>l'Étude d'opportunité : corridor A-30 / route 132 sur le territoire de la ville de Varennes</i>, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement d'un carrefour giratoire au carrefour de la route Marie-Victorin (route 132) et la rue de l'Aqueduc. • Maintenir l'interdiction du camionnage sur la portion de la route Marie-Victorin (route 132) passant par le centre-ville; • Le réaménagement de la route Marie-Victorin (route 132) au centre-ville (tronçon 1) à une échelle piétonne afin de la rendre plus conviviale et plus sécuritaire en réduisant la densité d'accès. <p>1.1.2.</p> <p>Réaliser des aménagements, en partenariat avec le Ministère des Transports du Québec (MTQ), afin de faciliter la circulation piétonnière sur le domaine public et de mieux encadrer la rue, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'élargissement des trottoirs et l'aménagement de promenades piétonnes; • l'installation de mobilier urbain incluant un système d'éclairage adéquat pour piétons; • la réalisation de travaux d'aménagement paysager et la plantation d'arbres; <p style="text-align: right;"><i>(suite)</i></p>

r. 706-11, 20
septembre
2018

Tableau 2 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 1, objectif 1.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 1.1 (suite)</p> <p>Réaménager le tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin de créer une ambiance adaptée à un centre-ville (échelle piétonne).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement des aires de stationnement dans les cours arrière, lorsque possible; • etc. <p>1.1.3.</p> <p>Concevoir et mettre en œuvre des projets susceptibles de constituer une signature originale et distinctive en marquant les portes d'entrée vers le centre-ville et le Vieux-Varennnes (ex. aménagement paysager, etc.)</p> <p>1.1.4.</p> <p>Limiter le nombre d'entrées charretières et d'intersections avec la route Marie-Victorin (route 132) afin d'améliorer la sécurité et de maintenir la fluidité de la circulation.</p> <p>1.1.5.</p> <p>Revoir l'aménagement d'intersections clés de la route Marie-Victorin (route 132) afin d'améliorer la sécurité et de marquer l'entrée vers le centre-ville et le Vieux-Varennnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la rue Sainte-Anne, afin de marquer l'entrée au centre-ville et au Vieux-Varennnes, en provenance du sud; • la rue D'Youville, afin de marquer l'entrée au noyau villageois. <p style="text-align: right;"><i>(suite)</i></p>

Tableau 3 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 1, objectif 1.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 1.1 (suite)</p> <p>Réaménager le tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin de créer une ambiance adaptée à un centre-ville (échelle piétonne).</p>	<p>1.1.6.</p> <p>Améliorer l'offre et la qualité du stationnement hors rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire les exigences réglementaires quant aux ratios de stationnement hors-rue; • Prévoir des aires de stationnement publiques. <p>1.1.7.</p> <p>Diversifier l'offre commerciale du tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin d'améliorer la desserte commerciale d'achats semi-courants et réfléchis (commerces d'ambiance, spécialisés, etc.), de restauration et de divertissement, par la modification de la réglementation d'urbanisme.</p> <p>1.1.8.</p> <p> limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance (ex. commerces d'automobiles, stations d'essence, commerces lourds, etc.).</p> <p style="text-align: right;"><i>(suite)</i></p>

Tableau 4 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 1, objectif 1.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 1.1 (suite)</p> <p>Réaménager le tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin de créer une ambiance adaptée à un centre-ville (échelle piétonne).</p>	<p>1.1.9.</p> <p>Rechercher une harmonisation des façades et du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), par des objectifs et critères par rapport aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le lotissement; • la dimension et le volume des constructions; • le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique; • l'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments; • l'aménagement de terrain; • l'affichage. <p>1.1.10.</p> <p>Privilégier l'enfouissement des fils électriques ou leur déplacement en arrière lot.</p> <p>1.1.11.</p> <p>Établir des programmes ou des mesures incitatives pour la rénovation des bâtiments (par exemple : de l'aide financière, un crédit de taxe foncière, etc.)</p>

Tableau 5 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 1, objectif 1.2

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 1.2</p> <p>Requalifier le tronçon 2 : <i>secteur à requalifier</i> de la route Marie-Victorin à des fins commerciales (tronçon 2a) et résidentielles (tronçon 2b).</p>	<p>1.2.1.</p> <p>Tronçon 2a : Réviser les usages autorisés dans le règlement de zonage, de sorte à consolider un tronçon commercial artériel.</p> <p>1.2.2.</p> <p>Tronçon 2b : Favoriser la requalification de ce tronçon de la route Marie-Victorin (route 132) à des fins résidentielles, en privilégiant une moyenne densité ainsi que des aires de stationnement intérieures.</p> <p>1.2.3.</p> <p>Tronçons 2a et 2b : Rechercher une harmonisation des façades et du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), par des objectifs et critères par rapport aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le lotissement; • la dimension et le volume des constructions; • le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique; • l'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments; • l'aménagement de terrain; • l'affichage (tronçon 2a). <p>1.2.4.</p> <p>Favoriser l'aménagement des domaines publics et privés de la route Marie-Victorin (route 132).</p>

3.2.2. *Orientation 2*

METTRE EN VALEUR LES ATOUTS HISTORIQUES ET PATRIMONIAUX DU VIEUX-VARENNES



Le Vieux-Varennés est composé d'un ensemble d'éléments d'intérêt naturel, patrimonial et historique qui lui confère un caractère distinctif. Il s'agit des berges du Fleuve Saint-Laurent et de l'axe institutionnel, où se concentre un ensemble d'équipements municipaux, dont les plus importants : le Collège Saint-Paul, l'Hôtel-de-Ville, le Sanctuaire de mère d'Youville et la Basilique Sainte-Anne. Sillonné par la rue Sainte-Anne, un parcours significatif qui longe le Fleuve Saint-Laurent, le secteur possède également plusieurs habitations témoins de leurs époques. Ces éléments constituent les composantes identitaires du Vieux-Varennés qui lui confèrent sa spécificité.



Le concept d'organisation spatiale vise à **mettre en valeur les atouts historiques et patrimoniaux du Vieux-Varennés**. En ce sens, plusieurs interventions sont prévues afin de protéger et mettre en valeur les lieux porteurs d'historicité, de permettre une meilleure accessibilité au Vieux-Varennés et d'assurer le rayonnement du lieu à des fins récréotouristiques.



Les objectifs et moyens de mise en œuvre pour le Vieux-Varennés sont présentés aux pages suivantes.



Tableau 6 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 2, objectif 2.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 2.1</p> <p>Consolider et mettre en valeur l'axe institutionnel (épine dorsale structurante et témoin historique).</p>	<p>2.1.1.</p> <p>Maintenir la vocation et les usages institutionnels, publics et culturels de cet axe.</p> <p>2.1.2.</p> <p>Distinguer l'intersection structurante au carrefour de l'axe institutionnel (entre les rues d'Youville et Jodoïn) et du tronçon d'ambiance (route Marie-Victorin).</p> <p>2.1.3.</p> <p>Favoriser l'aménagement des domaines publics et privés à l'intersection structurante de la route Marie-Victorin et la rue d'Youville : aménagement d'une placette, aménagement d'une halte d'attente pour autobus, marquage au sol, mobilier urbain, affichage signalétique, etc.</p> <p>2.1.4.</p> <p>Déplacer le feu de circulation existant, situé devant l'école J.P.-Labarre, à l'intersection de la rue D'Youville.</p> <p>2.1.5.</p> <p>Souligner le caractère distinctif de l'axe institutionnel de la rue d'Youville, notamment par l'aménagement paysager et le traitement des espaces publics et privés.</p> <p style="text-align: right;"><i>(suite)</i></p>

Tableau 7 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 2, objectif 2.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 2.1</p> <p>Consolider et mettre en valeur l'axe institutionnel (épine dorsale structurante et témoin historique).</p>	<p>2.1.6.</p> <p>Favoriser la mise en réseau du Vieux-Varennes avec le pôle récréatif du parc de la Commune et le tronçon d'ambiance de la route Marie-Victorin, par le prolongement du réseau cyclable dans l'axe institutionnel.</p>

Tableau 8 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 2, objectif 2.2

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 2.2</p> <p>Consolider la trame urbaine traditionnelle du Vieux-Varennnes.</p>	<p>2.2.1.</p> <p>Requalifier les insertions commerciales à des fins résidentielles, dans l'optique de préserver les caractéristiques du secteur (architecture, marge, gabarits, hauteur, etc.).</p> <p>2.2.2.</p> <p>Mettre en valeur le parcours significatif de la rue Sainte-Anne (voie de ceinture historique).</p> <p>2.2.3.</p> <p>Développer un affichage intégré, éducatif et représentatif du Vieux-Varennnes.</p> <p>2.2.4.</p> <p>Préserver l'intégrité des bâtiments patrimoniaux, par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou d'un règlement de citation.</p> <p>2.2.5.</p> <p>Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur de circulation et de réfection des infrastructures.</p> <p>2.2.6.</p> <p>Évaluer la possibilité d'adopter un règlement de citation pour le secteur de la Basilique et de l'hôtel de ville.</p>

3.2.3. *Orientation 3*

DÉVELOPPER LE PARC DE LA COMMUNE EN TANT QUE PÔLE RÉCRÉOTOURISTIQUE D'INTÉRÊT RÉGIONAL

r. 706-11, 20
septembre
2018



En raison de la proximité du Fleuve Saint-Laurent, des îles Sainte-Thérèse et de Boucherville, le Vieux-Varennnes et un tronçon de la Route verte, le parc de la Commune **possède un grand potentiel récréotouristique à l'échelle régionale**, qui est sous-développé à l'heure actuelle.



Le concept d'organisation spatiale vise à **mettre en valeur les atouts du parc de la Commune à des fins récréotouristiques**. Dans cette optique, plusieurs interventions d'aménagement pourront être réalisées afin d'assurer son rayonnement à l'échelle régionale, d'accroître son attractivité et sa visibilité, tant pour les résidants que pour les touristes, d'améliorer son accessibilité (routière et cyclable), de compléter les liens avec le Vieux-Varennnes et de promouvoir sa mise en valeur.



Tableau 6 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 3, objectif 3.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 3.1 Valoriser davantage le site du parc de la Commune.</p>	<p>3.1.1. Établir un plan directeur d'aménagement du parc de la Commune de manière à optimiser le programme d'activités, les équipements et les infrastructures du parc.</p> <p>3.1.2. Évaluer la possibilité de mettre en œuvre un service de navette fluviale vers les îles de Varennes.</p> <p>3.1.3. abrogé</p> <p>3.1.4. Réaménager les aires de stationnement existantes.</p> <p>3.1.5. Prolonger le réseau cyclable existant vers le sud et dans le Vieux-Varennes, de manière à offrir un réseau continu et intégré à la Route Verte sur le territoire de la Ville.</p>

r. 706-11, 20
septembre
2018

3.2.4 Orientation 4

CONSOLIDER LE MILIEU DE VIE RÉSIDENTIEL EXISTANT

r. 706-11, 20
septembre
2018



Le secteur visé par le PPU possède un milieu de vie qui s'est développé, au fil des années, à partir du Vieux-Varennnes et de la rue Sainte-Anne. À l'opposé de la trame urbaine serrée du Vieux-Varennnes, ce secteur résidentiel possède une trame urbaine typique de la banlieue, tout en ayant quelques sous-ensembles homogènes caractérisés par l'architecture, l'implantation des bâtiments et la densité résidentielle.



La rue Sainte-Anne, parallèle au Fleuve Saint-Laurent, quant à elle, relie les différents secteurs établis, dont le secteur résidentiel et le Vieux-Varennnes. Compte tenu de l'histoire qui y est rattachée, la rue Sainte-Anne possède un statut bien particulier, comme le témoignent les bâtiments qu'on y retrouve, dont la Chapelle Sainte-Anne et le Calvaire de Varennnes.



Le concept d'organisation spatiale vise à **consolider le milieu de vie résidentiel existant**. Pour ce faire, la conservation des acquis et l'encadrement de la construction et de la rénovation résidentielle sont privilégiés. Par ailleurs, la finalisation du développement résidentiel sur le terrain vacant situé près de l'usine d'épuration s'avère un enjeu important.



Tableau 7 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 4, objectif 4.1

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 4.1 Consolider le milieu de vie existant.</p>	<p>4.1.1. Maintenir et réviser, le cas échéant, les dispositions réglementaires de manière à maintenir l'homogénéité des sous-ensembles résidentiels (densité, gabarits, volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, etc.) et afin d'assurer un contrôle des travaux de rénovation et d'agrandissement (respect des matériaux de revêtement, des éléments ornementaux, etc.).</p>

Tableau 8 Objectifs et moyens de mise en œuvre –orientation 4, objectif 4.2

r. 706-11, 20
septembre
2018

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p>Objectif 4.2</p> <p>Continuer la requalification à des fins résidentielles du terrain vacant situé près de l'usine d'épuration et des rues du Parcours et Victor-Bourgeau.</p>	<p>4.2.1.</p> <p>Poursuivre les pourparlers avec les promoteurs afin d'optimiser les solutions visant la mise en œuvre d'ouvrages et/ou aménagements réduisant les nuisances générées par la proximité de l'usine d'épuration et ses équipements.</p>

CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL

4. CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL

4.1 Affectations du sol et densités d'occupation

Afin d'assurer l'atteinte des objectifs et la réalisation des principes et balises d'aménagement, les affectations du sol et les densités d'occupation présentées aux tableaux suivants permettront d'encadrer la réglementation de zonage en vigueur.

Le centre-ville est divisé en **huit (8) affectations** pour lesquelles des fonctions précises sont autorisées :

- 1) L'affectation « **Habitation de faible densité** » (**H1**) correspond au secteur résidentiel existant, bien établi et situé au nord de la rue Jodoin, entre la route Marie-Victorin et le fleuve Saint-Laurent;
- 2) L'affectation « **Habitation de moyenne densité** » (**H2**) correspond aux secteurs résidentiels du Vieux-Varennnes et en bordure de la rue Sainte-Anne, de même qu'au milieu riverain;
- 3) L'affectation « **Habitation de forte densité** » (**H3**) correspond aux secteurs à requalifier à des fins résidentielles de moyenne densité, soit le tronçon 2b de la route Marie-Victorin (route 132), entre la rue Quévillon et la montée de Picardie;
- 4) L'affectation « **Commerce d'ambiance** » (**C**) correspond au secteur commercial existant situé sur la route Marie-Victorin (route 132). L'affectation comprend l'ensemble des terrains ayant front sur la route 132, situés dans le tronçon 1, entre les rues Sainte-Anne et d'Youville. L'affectation vise à requalifier ce tronçon de la route Marie-Victorin (route 132) en y autorisant des usages commerciaux contribuant à l'ambiance et à l'animation du centre-ville;
- 5) L'affectation « **Mixte 1** » (**M1**) correspond à la portion de la route Marie-Victorin (route 132) comprise entre les rues de l'Aqueduc et la rue Sainte-Anne. L'affectation vise à requalifier ce tronçon de la route Marie-Victorin (route 132) en y autorisant des usages institutionnels, résidentiels haute densité et commerciaux complémentaires au tronçon d'ambiance;

- 6) L'affectation « **Mixte** » (**M2**) correspond au tronçon 2a de la route Marie-Victorin (route 132) situé entre les rues Jodoin et Quévillon. L'affectation vise à requalifier ces secteurs à des fins commerciales complémentaires au tronçon d'ambiance et à des fins résidentielles de moyenne densité;
- 7) L'affectation « **Institutionnel et administratif** » (**I**) correspond à l'axe civique et institutionnel existant, situé entre les rues d'Youville et Jodoin, au pôle du parc Marie-Victorin ainsi que l'usine de traitement des eaux usées. L'affectation vise à consolider et à maintenir la vocation institutionnelle et administrative de l'axe institutionnel et de cette infrastructure municipale;
- 8) L'affectation « **Récréatif** » (**R**) correspond au parc de la Commune. L'affectation vise à consolider la vocation récréative de ce grand parc municipal;
- 9) L'affectation « **Commercial récréatif** » (**CR**) correspond au secteur situé en bordure du fleuve Saint-Laurent et qui est adjacent à l'usine d'épuration des eaux usées. L'affectation vise à maintenir la vocation commerciale récréative.

Le plan 3, à la page suivante, présente les affectations des sols du secteur du PPU.

Les fonctions dominantes et les fonctions complémentaires pour chacune des affectations sont présentées au tableau 9.

Pour chacune des aires d'affectation illustrées au plan d'affectation des sols (plan 3), la densité d'occupation du sol, présentée au tableau 9 suivant, repose sur cinq facteurs, soit :

- La typologie d'habitation autorisée;
- Le mode d'implantation autorisé (isolé, jumelé, contigu);
- Le nombre d'étages hors sol;
- La densité d'occupation du sol. Ce paramètre est exprimé en nombre moyen de logements par hectare, pour l'ensemble de la zone d'affectation concernée, ou par un coefficient d'occupation du sol (COS). Le COS correspond au rapport entre la superficie totale de plancher de chacun des étages hors sol du bâtiment principal et la superficie totale du terrain sur lequel il est érigé;
- La superficie de plancher minimale ou maximale.

Plan 3 - Affectation des sols

(voir plan intitulé « Affectation des sols »)

Tableau 9 Affectations du sol

Affectations	Fonctions dominantes	Indicateurs de densité	Fonction complémentaires
HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ (H1)	Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal : 0,8 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 3 ▪ Mode d'implantation : isolé, jumelé, contigu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique; ▪ Usages additionnels commerciaux de faible intensité à l'intérieur des habitations.
HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ (H2)	Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre minimal de logements à l'hectare : 17 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 3 ▪ Mode d'implantation : isolé, jumelé, contigu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique; ▪ Usages additionnels commerciaux de faibles nuisances à l'intérieur des habitations; ▪ Commerces de remplacement de faible nuisance dans les immeubles bénéficiant de droits acquis pour un usage autre que l'habitation; ▪ Équipement ou service communautaire de proximité tels une garderie, un centre de la petite enfance (CPE), une église, etc..
HABITATION DE FORTE DENSITÉ (H3)	Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre minimal de logements à l'hectare : 30 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 3 ▪ Mode d'implantation : isolé, jumelé, contigu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif ou intensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique; ▪ Commerces de détail ou de services (faibles nuisances); ▪ Commerce de détail ou de services (faibles nuisances), en mixité ou comme usage additionnel à l'intérieur des habitations; ▪ Équipement ou service communautaire de proximité tels une garderie, un centre de la petite enfance (CPE), etc..

Affectations	Fonctions dominantes	Indicateurs de densité	Fonction complémentaires
<p>COMMERCE D'AMBIANCE (C)</p>	<p>Commerce de détail ou de services Commerces et services contribuant à l'ambiance et à l'animation du centre-ville, tels que des commerces spécialisés, café-terrasse, fleuriste, fruiterie, tabagie, bar-laitier, restaurant, etc..</p> <p>Services professionnels, personnels, communautaires ou administratifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal : 0,4 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 3 ▪ Mode d'implantation : isolé, jumelé, contigu ▪ La superficie de plancher réservée aux commerces ou aux services est limitée à 4000m². 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation (logements à l'étage seulement); ▪ Commerce de détail ou de services (faibles nuisances), en mixité ou comme usage additionnel à l'intérieur des habitations; ▪ Activités récréatives de type extensif ou intensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique; ▪ Équipement ou service communautaire de proximité tels une garderie, un centre de la petite enfance (CPE), etc..
<p>MIXTE 1 (M1)</p>	<p>Habitation</p> <p>Commerce de détail ou de services Commerces et services de faibles nuisances</p> <p>Institutionnelle et administrative Équipement communautaire non structurant tels une garderie, un CPE, une résidence pour personnes âgées, etc..</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal (commerce et service seulement): 0,2 ▪ Nombre minimal de logements à l'hectare : 50 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 6 ▪ Mode d'implantation : isolé ▪ La superficie de plancher réservée aux commerces ou aux services est limitée à 4000m². 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif ou intensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique. ▪ Commerce de détail ou de services (faibles nuisances), en mixité ou comme usage additionnel à l'intérieur des habitations.
<p>MIXTE 2 (M2)</p>	<p>Commerce de détail ou de services Commerces et services de faibles nuisances</p> <p>Commerce artériel</p> <p>Habitation Habitations comportant 3 logements ou plus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal (commerce et service seulement): 0,2 ▪ Nombre minimal de logements à l'hectare : 30 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 3 ▪ Mode d'implantation : isolé 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif ou intensif; ▪ Commerce de détail ou de services (faibles nuisances), en mixité ou comme usage additionnel à l'intérieur des habitations; ▪ Industries non polluantes; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique; ▪ Équipement ou service communautaire de proximité tels une garderie, un centre de la petite enfance (CPE), etc..

Affectations	Fonctions dominantes	Indicateurs de densité	Fonction complémentaires
<p>INSTITUTIONNEL ET ADMINISTRATIF (I)</p>	<p>Institutionnelle et administrative Tout équipement communautaire de nature publique, structurant et non structurant, utilisé aux fins d'éducation, de culture, de santé, de bien-être, de loisir ou d'administration. De façon non limitative, ces usages peuvent comprendre un hôtel de ville, une église, une garderie, un CPE, une école primaire ou secondaire, centre de formation, résidence pour personnes âgées, etc..</p> <p>Récréation intensive Activités récréatives incluant, notamment, les musées, théâtres, cinémas, salles de spectacles, salles de réunion, etc..</p> <p>Assainissement ou gestion pour une usine d'épuration d'eaux usées municipales</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal (commerce et service seulement): 0,2 ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 4 ▪ Mode d'implantation : isolé 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux et services professionnels ▪ Activités récréatives de type extensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique.
<p>RÉCRÉATIF (R)</p>	<p>Récréation Activités récréatives de toutes catégories, incluant les activités récréatives intensives et extensives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal : s.o. ▪ Nombre d'étages hors-sol : s.o. ▪ Mode d'implantation : s.o. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Activités communautaires, institutionnelles et administratives; ▪ Commerces de support à la récréation exclusivement (jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation); ▪ Voies de circulation; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique.
<p>COMMERCIAL RÉCRÉATIF (CR)</p>	<p>Récréation Activités récréatives intensives, incluant un golf, une marina, etc..</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal : s.o. ▪ Nombre d'étages hors-sol : 1 à 3 ▪ Mode d'implantation : isolé, jumelé, configu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation; ▪ Commerces de support à la récréation exclusivement (jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation); ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique.

s.o. : sans objet

4.2 Règles particulières d'aménagement

Les **règles particulières d'aménagement** applicables au secteur du PPU sont présentées ci-après :

Programme d'acquisition d'immeubles

Dans le but de favoriser l'atteinte des objectifs prévus et les fins visées au présent programme particulier d'urbanisme, la Ville de Varennes peut acquérir tout immeuble inclus aux zones «Commerce d'ambiance (C)» et «Habitation forte densité (H3)» telles que décrites au «Plan 3 – Affectation des sols» en vue de leur alinéation ou de leur location.

Les règlements de zonage et de lotissement

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, des modifications sont requises aux règlements de zonage et de lotissement, de manière à traduire le concept retenu pour le centre-ville. De façon non limitative, ces règlements pourraient faire l'objet des modifications suivantes :

- les limites de certaines zones au plan de zonage;
- les usages autorisés à l'intérieur des zones;
- le pourcentage d'occupation des terrains;
- les différentes marges de recul applicables à l'érection de bâtiments;
- les normes diverses d'implantation (stationnement hors rue, aménagement de terrain, etc.);
- la hauteur des bâtiments;
- les dimensions des terrains;
- le traitement des interfaces (zones tampons) entre usages incompatibles;
- les travaux de rénovation et d'agrandissement d'un bâtiment principal.

Le contingentement des usages similaires ou identiques

Dans le but de préserver la mixité commerciale de la route Marie-Victorin (route 132) et d'encadrer l'implantation d'usages pouvant générer certaines nuisances, le PPU recommande l'introduction de la notion de contingentement de certains usages dans le règlement de zonage.

Le contingentement permet le contrôle, par zone, du nombre maximal d'établissements destinés à des usages identiques ou similaires, de la distance qui doit séparer de tels établissements ou encore de la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à ces usages. Les normes de contingentement, contenues dans le règlement de zonage, peuvent varier par zone, par groupe de zones contiguës et selon les usages similaires ou identiques autorisés dans la zone. Le pouvoir habilitant se trouve à l'article 113, paragraphe 4.1 du deuxième alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

La Ville de Varennes peut donc utiliser ce pouvoir afin d'éviter une trop forte concentration d'établissements commerciaux semblables, plus particulièrement sur la route Marie-Victorin (route 132).

Plan d'implantation et intégration architecturale (PIIA)

Le PPU recommande de maintenir la réglementation relative au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le secteur du centre-ville et de la route Marie-Victorin (route 132) afin d'assurer une meilleure harmonisation des façades et des gabarits du cadre bâti existant.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) permet à la Ville de Varennes de rendre l'émission des permis de lotissement et de construction conditionnelle à l'approbation de plans par le Conseil municipal.

Des objectifs et critères précis doivent être maintenus relativement à la dimension et au volume des constructions, à l'apparence des bâtiments et à l'affichage pour le tronçon d'ambiance du centre-ville. Des objectifs et critères précis doivent également être conservés pour encadrer les travaux de rénovation et d'agrandissement des bâtiments situés dans les milieux de vie résidentiels existants, de même afin d'encadrer les secteurs à requalifier, dans le but de préciser les gabarits et les critères d'aménagement qui devront être respectés dans le cadre du redéveloppement de ces secteurs.

PLAN D'ACTION

5. PLAN D'ACTION

Orientations	Objectifs	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier	
				Court terme (0-5 ans)	Moyen et long termes (5 ans et plus)
<p>Orientation 1 REQUALIFIER ET REVITALISER LES ABORDS DE LA ROUTE RÉGIONALE MARIE-VICTORIN (ROUTE 132)</p>	<p>Objectif 1.1 Réaménager le tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin de créer une ambiance adaptée à un centre-ville (échelle piétonne).</p>	1. Assurer, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec (MTQ), la réalisation des interventions retenues dans le cadre de l' <i>Étude d'opportunité : corridor A-30 / route 132 sur le territoire de la Ville de Varennes</i> , notamment : le carrefour giratoire, l'interdiction du camionnage et le réaménagement complet de la route Marie-Victorin.	Ville et MTQ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		2. Réaliser des aménagements, en partenariat avec le ministère des Transports du Québec (MTQ), afin de faciliter la circulation piétonnière sur le domaine public et afin de mieux encadrer la rue (élargissement des trottoirs, mobilier urbain, système d'éclairage, aménagement paysager, aires de stationnement en cour arrière, etc.).	Ville et MTQ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		3. Concevoir et mettre en œuvre des projets susceptibles de constituer une signature originale et distinctive en marquant les portes d'entrée vers le centre-ville et le Vieux-Varennes (ex. aménagement paysager, etc.).	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		4. Limiter le nombre d'entrées charretières et d'intersections avec la route Marie-Victorin (route 132) afin d'améliorer la sécurité et maintenir la fluidité de la circulation.	Ville et partenaires privés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		5. Revoir l'aménagement d'intersections clés de la route Marie-Victorin (route 132) afin d'améliorer la sécurité et de marquer l'entrée vers le centre-ville et le Vieux-Varennes, aux endroits suivants : la rue Sainte-Anne et la rue D'Youville.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6. Améliorer l'offre et la qualité du stationnement hors rue, en réduisant les exigences réglementaires quant aux ratios de cases de stationnement et en prévoyant des aires de stationnement publiques.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		7. Diversifier l'offre commerciale du tronçon 1 : <i>rue commerciale d'ambiance</i> de la route Marie-Victorin (route 132) afin d'améliorer la desserte commerciale d'achats semi-courants et réfléchis, de restauration et de divertissement, par la modification de la réglementation d'urbanisme.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
		8. Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance (ex. commerces d'automobiles, stations d'essence, commerces lourds, etc.).	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
		9. Rechercher une harmonisation des façades et du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les PIIA, par des objectifs et critères par rapport aux aspects suivants : le lotissement, la dimension et le volume des constructions, le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique, l'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments, l'aménagement de terrain et l'affichage.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
		10. Privilégier l'enfouissement des fils électriques ou leur déplacement en arrière-lot.	Ville et Hydro-Québec	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		11. Établir des programmes ou des mesures incitatives pour la rénovation des bâtiments (aide financière, crédit de taxe foncière, etc.).	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	

Orientations	Objectifs	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier		
				Court terme (0-5 ans) Court terme (0-5 ans)	Moyen et long termes (5 ans et plus) Moyen et long termes (5 ans et plus)	
<p>Orientation 1</p> <p>REQUALIFIER ET REVITALISER LES ABORDS DE LA ROUTE RÉGIONALE MARIE-VICTORIN (ROUTE 132)</p> <p>Orientation 2</p> <p>METTRE EN VALEUR LES ATOUTS HISTORIQUES ET PATRIMONIAUX DU VIEUX-VARENNES</p>	Objectif 2.1	1. Maintenir la vocation et les usages institutionnels, publics et culturels de cet axe.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Consolider et mettre en valeur l'axe institutionnel (épine dorsale structurante)	2. Distinguer l'intersection structurante au carrefour de l'axe institutionnel (entre les rues d'Youville et Jodoin) et du tronçon d'ambiance (route Marie-Victorin).	Ville Ville	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
		3. Favoriser l'aménagement des domaines publics et privés à l'intersection ainsi que des abords de la route Marie-Victorin et la rue D'Youville : aménagement d'une placette, aménagement d'une halte d'attente pour autobus, marquage au sol, mobilier urbain, affichage signalétique, etc.	Ville Ville et partenaires privés	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Objectif 1.2	2. Tronçon 2a : Réviser les usages autorisés dans le règlement de zonage, de sorte à consolider l'intersection structurante au carrefour.	Ville et MTQ Ville	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
		3. Tronçons 2a et 2b : Rechercher une harmonisation des façades du cadre bâti par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) ou d'un règlement de citation.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Requalifier le tronçon 2 : secteur à requalifier de la route Marie-Victorin (route 132) à des fins commerciales (tronçon 2a) et résidentielles (tronçon 2b).	4. Déterminer par l'analyse des existants et en tenant compte de l'intensité de densité, la dimension et le volume des constructions, le recul des bâtiments et l'alignement par rapport à la ligne d'emprise de la voie publique, la hauteur caractéristique de l'axe institutionnel.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		5. Définir le caractère patrimonial des bâtiments et l'aménagement paysager et le traitement des espaces publics et privés.	Ville et partenaires privés Ville	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Objectif 2.2	Consolider la trame urbaine traditionnelle du Vieux-Varennnes	4. Favoriser l'aménagement des domaines publics et privés de la route Marie-Victorin (route 132).	Ville et partenaires privés Ville	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
			6. Favoriser l'insertion du réseau du Vieux-Varennnes avec le pôle récréatif du parc de la Commune et le tronçon d'ambiance de la route Marie-Victorin, par le prolongement du réseau cyclable dans l'axe institutionnel.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
			1. Requalifier les insertions commerciales à des fins résidentielles, dans l'optique de préserver les caractéristiques du secteur (architecture, marge, gabarits, hauteur, etc.).	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
2. Mettre en valeur le parcours significatif de la rue Sainte-Anne (voie de ceinture historique).			Ville	<input checked="" type="checkbox"/>		
3. Développer un affichage intégré, éducatif et représentatif du Vieux-Varennnes.			Ville		<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Préserver l'intégrité des bâtiments patrimoniaux, par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou d'un règlement de citation.			Ville	<input checked="" type="checkbox"/>		
5. Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur de circulation et de réfection des infrastructures.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>				
6. Évaluer la possibilité d'adopter un règlement de citation pour le secteur de la Basilique et de l'hôtel de ville.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>				

Orientations	Objectifs	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier	
				Court terme (0-5 ans)	Moyen et long termes (5 ans et plus)
Orientation 3 DÉVELOPPER LE PARC DE LA COMMUNE EN TANT QUE PÔLE RÉCRÉOTOURISTIQUE D'INTÉRÊT RÉGIONAL	Objectif 3.1 Valoriser davantage le site du parc de la Commune.	1. Établir un plan directeur d'aménagement du parc de la Commune, de manière à optimiser le programme d'activités, les équipements et les infrastructures du parc.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
		2. Évaluer la possibilité de mettre en œuvre un service de navette fluviale vers les îles de Varennes.	Ville, MRC Lajemmerais et partenaires privés	<input checked="" type="checkbox"/>	
		3. Étudier l'opportunité et la faisabilité d'aménager une entrée principale structurante à proximité de la route 132.	Ville et MTQ	<input checked="" type="checkbox"/>	
		4. Réaménager les aires de stationnement existantes.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
		5. Prolonger le réseau cyclable existant vers le sud et dans le Vieux-Varennes, de manière à offrir un réseau continu et intégré au réseau de la Route Verte sur le territoire de la Ville.	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
Orientation 4 CONSOLIDER LE MILIEU DE VIE RÉSIDENTIEL EXISTANT	Objectif 4.1 Consolider le milieu de vie existant.	1. Maintenir et réviser, le cas échéant, les dispositions réglementaires de manière à maintenir l'homogénéité des sous-ensembles résidentiels (densité, gabarits, volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, etc.) et afin d'assurer un contrôle des travaux de rénovation et d'agrandissement (respect des matériaux de revêtement, des éléments ornementaux, etc.).	Ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Objectif 4.2 Évaluer l'opportunité de requalifier le terrain situé entre la rue Sainte-Anne, le Fleuve Saint-Laurent et les bassins d'épuration à des fins résidentielles	Cet objectif a été abandonné suite aux consultations publiques qui ont été menées dans le cadre du processus d'adoption du plan d'urbanisme.			

