



VILLE DE VARENNES

Règlement de plan d'urbanisme numéro 706

11 Octobre 2024

REGISTRE DES RÉVISIONS ET DES ÉMISSIONS

No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
706-1	20 juillet 2011	Modification au plan des affectations en milieu urbain
706-2	13 octobre 2011	Modification au plan des affectations en milieu rural
706-3	13 octobre 2011	Modification au plan des affectations en milieu urbain
706-4	19 janvier 2012	Modification au plan des affectations du sol en milieu urbain et au plan affectations des sols du programme particulier d'urbanisme
706-5	13 avril 2012	Modification au plan de l'Affectation des sols du programme particulier d'urbanisme de la ville de Varennes
706-6	13 septembre 2013	Révision du réseau cyclable
706-7	28 août 2015	Concordance SAD 162-25

706-8	15 avril 2016	Concordance au SAD 162-26
706-9	15 juillet 2016	Concordance au SAD 162-27
706-10	14 octobre 2016	Concordance au SAD 162-28
706-11	20 sept. 2018	Mise à jour de certaines données et programme d'acquisition d'immeubles
706-12	13 décembre 2019	Modification au plan des affectations en milieu urbain
706-13	14 février 2020	Modification au plan des affectations en milieu urbain
706-14	21 janvier 2021	Modification au plan des affectations en milieu urbain et aux plans du PPU
706-15	11 juin 2021	Modification au plan du PPU
706-16	13 octobre 2023	Modification au plan du PPU
706-17	11 octobre 2024	Modification au contraintes anthropiques

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION.....	1
1.1	HISTORIQUE DU PLAN D'URBANISME	1
1.2	CONTENU DU PLAN D'URBANISME	2
1.3	HORIZON DE PLANIFICATION	2
2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
2.1.1	<i>Titre du règlement</i>	4
2.1.2	<i>Règlement remplacé</i>	4
2.1.3	<i>Territoire assujetti</i>	4
2.1.4	<i>But</i>	4
2.1.5	<i>Documents annexes</i>	4
2.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	6
2.2.1	<i>Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement</i>	6
2.2.2	<i>Terminologie</i>	6
3	PRÉSENTATION DE LA VILLE DE VARENNES	12
3.1	CONTEXTE	12
3.2	PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION.....	16
3.3	PROFIL DU CADRE BÂTI RÉSIDENTIEL.....	17
4	LECTURE DU MILIEU	20
4.1	COMPOSANTES STRUCTURANTES ET IDENTITAIRES	20
4.1.1	<i>Les contraintes particulières à l'occupation du sol</i>	20
4.1.1.1	<i>Les contraintes naturelles</i>	20
4.1.1.2	<i>Les contraintes anthropiques</i>	21
4.1.2	<i>Les sites d'intérêt</i>	23
4.1.3	<i>Les infrastructures de transports et les réseaux d'infrastructures</i>	25
4.1.3.1	<i>Le réseau artériel métropolitain</i>	26
4.1.4	<i>Les équipements publics et communautaires</i>	27
4.1.5	<i>Le Vieux-Varennes –milieu de vie 1</i>	34
4.1.6	<i>Le quartier Sainte-Anne –milieu de vie 2</i>	36
4.1.7	<i>Le quartier René-Gaultier –milieu de vie 3</i>	37
4.1.8	<i>Le quartier de la Marine –milieu de vie 4</i>	38
4.1.9	<i>La zone agricole</i>	39
4.2	SECTEURS À VOCATION ÉCONOMIQUE	41
4.2.1	<i>Les pôles et artères commerciaux</i>	41
4.2.2	<i>Les parcs et secteurs industriels</i>	43

4.2.3	<i>Les activités agricoles</i>	44
4.2.4	<i>Les secteurs à qualifier et à requalifier</i>	47
4.2.5	<i>La caractérisation des espaces vacants à l'intérieur du périmètre urbain</i>	47
4.2.6	<i>Le développement résidentiel et les besoins futurs</i>	48
5	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	53
5.1	LES GRANDS DÉFIS DU PLAN D'URBANISME	53
5.2	TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES VOIES DE CIRCULATION	56
5.3	AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT ACTIF	56
6	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	61
6.1	ORIENTATION 1 : RÉAFFIRMER LA VOCATION INDUSTRIELLE DU TERRITOIRE	63
6.1.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	64
6.2	ORIENTATION 2 : SAISIR LES OPPORTUNITÉS STRUCTURANTES DE DÉVELOPPEMENT OU DE REDÉVELOPPEMENT	66
6.2.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	67
6.3	ORIENTATION 3 : FAVORISER LA MISE EN VALEUR ET LA MISE EN RÉSEAU DES PARCOURS SIGNIFICATIFS ET IDENTITAIRES	69
6.3.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	70
6.4	ORIENTATION 4 : CONSOLIDER LES MILIEUX DE VIE ET LES PÔLES BIEN ÉTABLIS.....	72
6.4.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	73
6.5	ORIENTATION 5 : VALORISER LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES	74
6.5.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	75
6.6	ORIENTATION 6 : ÉTABLIR UNE VISION ENVIRONNEMENTALE DURABLE	78
6.6.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	79
6.7	ORIENTATION 7 : ASSURER DES RÉSEAUX DE TRANSPORTS EFFICIENTS	82
6.7.1	<i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	84
7	GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	87
7.1	AIRES D'AFFECTATION ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	87
7.1.1	<i>Nomenclature des aires d'affectation</i>	87
7.1.2	<i>Fonctions dominantes et les fonctions complémentaires</i>	88
7.1.3	<i>Indicateurs de densité</i>	88
7.1.4	<i>Délimitation du périmètre d'urbanisation</i>	89
7.2	AFFECTATIONS DU SOL	90
7.2.1	<i>Affectation « Habitation »</i>	90
7.2.1.1	<i>Affectation « Multifonctionnelle »</i>	91
7.2.2	<i>Affectation « Secteur central » (PPU)</i>	92
7.2.3	<i>Affectation « Institutionnelle et administrative »</i>	93
7.2.4	<i>Affectation « Commerciale »</i>	93
7.2.5	<i>Affectation « Industrielle de haute technologie et spécialisée »</i>	94
7.2.6	<i>Affectation « Industrielle lourde »</i>	94
7.2.7	<i>Affectation « Industrielle modérée »</i>	95

7.2.8	<i>Affectation « Récréative »</i>	95
7.2.9	<i>Affectation « Conservation –aire publique »</i>	96
7.2.10	<i>Affectation « Conservation – aire privée »</i>	96
7.2.11	<i>Affectation « Agricole »</i>	97
7.2.12	<i>Affectation « Agricole –résidentielle »</i>	98
7.2.13	<i>Affectation « Agricole –industrielle »</i>	99
7.2.14	<i>Affectation « Agricole –récréation extensive »</i>	100
8	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE	104
8.1	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (SAD) DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE.....	104
8.2	SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE.....	106
8.2.1	<i>Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville</i>	106
8.2.2	<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</i>	107
8.2.3	<i>Plan de gestion environnementale</i>	108
9	ENTRÉE EN VIGUEUR	111

Section 1

INTRODUCTION

1 INTRODUCTION

1.1 Historique du Plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification. Il permet au Conseil municipal :

- de déterminer l'organisation d'ensemble qu'il compte donner au territoire;
- de préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différentes parties du territoire, et ce, en tenant compte des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes ainsi que des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti;
- de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures, en tenant compte des besoins et de la situation financière de la municipalité;
- de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux. Il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel;
- de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et afin de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement régional;
- de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer à l'intérieur des règlements d'urbanisme.

r. 706-7,
28 août 15

Le *Schéma d'aménagement et de développement (SAD)* de la MRC de Marguerite-D'Youville, applicable au territoire de la Ville de Varennes, est entré en vigueur le 14 février 2006. Par conséquent, la Ville de Varennes dispose, en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), d'un délai de deux (2) ans pour réviser son plan et de sa réglementation d'urbanisme. C'est au cours de cette période qu'elle verra à assurer la conformité de ses outils aux orientations d'aménagement, ainsi qu'au document complémentaire, contenus au Schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Ce délai étant échu depuis le 14 février 2008, la Ville de Varennes a demandé à la ministre des Affaires municipales et Régions, en vertu de l'article 239 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), un délai de prolongation d'un an afin de réaliser la refonte de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

1.2 Contenu du Plan d'urbanisme

Le présent règlement de Plan d'urbanisme de la Ville de Varennes comprend les parties suivantes :

- La **présentation de la Ville de Varennes**, soit un survol du *contexte*, des caractéristiques *socioéconomiques de la population* et du profil du *cadre bâti résidentiel* de l'ensemble de la Ville;
- La **lecture du milieu**, soit par l'identification des *composantes structurantes et identitaires*, la définition des *milieux de vie* ainsi que la caractérisation des *secteurs à vocation économique*, permettant ainsi de réaliser un portrait du territoire et de dégager les principaux enjeux;
- Le **concept d'organisation spatiale** présente les orientations et objectifs préconisés devant guider le développement de la Ville. Le concept d'organisation spatiale comprend les *grands projets* ainsi que le *tracé projeté et le type des voies de circulation* ;
- Les **grandes orientations d'aménagement et de développement** expriment une volonté d'action, se concrétisant par le biais d'*enjeux*, d'*orientations*, d'*objectifs* et de *moyens de mise en œuvre*;
- Les **grandes affectations et densités d'occupation du sol** traduisent le concept d'aménagement préconisé. On y spécifie également, par *aire d'affectation*, les *fonctions dominantes*, les *fonctions complémentaires* et les *densités d'occupation du sol* prescrites, par aire d'affectation;
- Les **dispositions particulières et les outils de mise en œuvre** établissent les *dispositions particulières* prévues au *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Marguerite-D'Youville devant être traduites aux règlements d'urbanisme de la Ville de Varennes ainsi que les outils réglementaires à privilégier afin de garantir l'atteinte des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Le **plan d'action** présente une synthèse des *moyens de mise en œuvre* proposés afin d'atteindre les objectifs, de même que les *intervenants ciblés* ainsi que l'*échéance* optimale de réalisation.

r. 706-7,
28 août 15

1.3 Horizon de planification

À l'instar du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Marguerite-D'Youville, l'horizon de planification du plan d'urbanisme s'étend jusqu'à l'an 2016.

Section 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Dispositions déclaratoires

2.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule «*Plan d'urbanisme de la Ville de Varennes*». Un Plan d'urbanisme constitue un règlement municipal adopté et mis en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

2.1.2 Règlement remplacé

Sont remplacées par le présent règlement, les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 463 de la Ville de Varennes et ses amendements.

2.1.3 Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Varennes.

2.1.4 But

L'objet du présent règlement est d'établir les conditions permettant la réalisation concrète des potentiels naturels et humains en ce qui a trait à l'aménagement et au développement harmonieux du territoire de la Ville de Varennes. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions potentielles qui façonneront ce territoire.

2.1.5 Documents annexes

Les documents suivants font partie intégrante de ce règlement :

- Le **plan 1 – Composantes structurantes et identitaires du milieu rural**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;
- Le **plan 2 – Composantes structurantes et identitaires du milieu urbain**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;
- Le **plan 3 – Milieux de vie**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;
- Le **plan 4 – Secteurs à vocation économique**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;
- Le **plan 5 – Le concept d'organisation spatiale**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;

- Le **plan 6 – Affectation du sol – milieu rural**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;
- Le **plan 7 – Affectation du sol – milieu urbain**, 1^{er} juin 2015, préparé par Mylène Élément, technicienne en géomatique, MRC Marguerite-D'Youville;
- Le **Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Varennes**, réalisé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, juillet 2009.

2.2 Dispositions interprétatives

2.2.1 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement de plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

2.2.2 Terminologie

Dans le cadre du présent plan d'urbanisme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions ci-après mentionnés ont, le sens et la signification qui leur sont ci-après attribués :

- 1 ° **Activités récréatives de type extensif.** Activités de loisirs (réseaux et équipements) dont la pratique n'est pas subordonnée à des installations importantes, sauf pour quelques bâtiments accessoires, et qui s'effectuent habituellement sur des territoires étendus (parc, espace de détente, piste cyclable, etc.)
- 2 ° **Activités récréatives de type intensif.** Activités de loisirs (réseaux et équipements) qui se pratiquent en un lieu bien défini et qui requièrent des aménagements et des équipements immobiliers considérables (aréna, gymnase, sites et équipements reliés à la pratique de golf, etc.).
- 3 ° **Aire d'expansion urbaine.** L'aire d'expansion urbaine correspond à la superficie requise en zone agricole pour combler les besoins de la ville d'ici l'an 2026.
- 4 ° **Centre de formation professionnelle.** Un établissement d'enseignement destiné à dispenser les services éducatifs prévus par le régime pédagogique applicable à la formation professionnelle établie par le gouvernement du Québec en vertu de l'article 448 de la *Loi sur l'instruction publique* (L.R.Q., c. I-13.3).
- 5 ° **Commerces agroalimentaires.** Font exclusivement partie de ce type de commerce :
 - a) le conditionnement et la transformation primaire d'un produit de la ferme;
 - b) L'entreposage et la vente (au détail et en gros) d'un produit de la ferme provenant de la transformation de matières résiduelles ou connexes à la production de celle-ci;
 - c) Un service de visites éducatives à la ferme;
 - d) Les tables champêtres et les gîtes à la ferme;
 - e) Un centre de formation en agriculture ou la tenue d'activités de formation à la ferme;
 - f) La préparation et la consommation de repas dans une cabane à sucre reliée à une érablière en production.

- 6 ° **Commerces comportant des nuisances.** Font exclusivement partie de ce type de commerce : les ateliers de mécanique automobile, débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds et autres de même nature, de même que les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (vente de maisons préfabriquées, de maisons mobiles et roulottes, cours à bois, etc.);
- 7 ° **Commerces de support à la fonction industrielle.** Activités de commerce de détail connexes à la fonction dominante. Les produits vendus et les services offerts visent à desservir exclusivement les travailleurs et les usagers des activités industrielles : casse-croûte, restaurant, tabagie, comptoir bancaire, garderie, studio de santé, centre récréatif, etc.;
- 8 ° **Conditionnement et la transformation primaire d'un produit de la ferme.** Ces activités comprennent notamment les usages et pratiques suivants : conditionnement et transformation du lait; couvoir et classification des œufs; conditionnement et transformation de fruits et de légumes, incluant les opérations de tri, le lavage, la classification et l'emballage; la préparation de moulées et de mélanges à base de farine ou céréales mélangées; préparation d'aliments pour animaux; fabrication de pains et autres produits de boulangerie-pâtisserie; extraction d'huile végétale; fabrication d'alcool, de bière, de vin et de cidre; transformation de produits provenant des arbres (par exemple : gomme et écorce), excluant la transformation de bois; conditionnement de tabac en feuilles; conditionnement et transformation de laine; service de battage, de mise en balles et décorticage; transformation des produits de l'érable; conditionnement et transformation du miel et fabrication de compost à partir de matières résiduelles.
- 9 ° **Extraction.** Comprenant toute carrière ou sablière, autorisée en zone agricole, sous réserve du respect des conditions suivantes :
- a) Le droit d'utiliser un terrain à des fins de carrière ou de sablière est limité à l'aire d'exploitation déterminée au certificat d'autorisation émis en vertu du *Règlement sur les carrières et sablières* (L.R.Q., c. Q-2, r.2);
 - b) Malgré l'alinéa a), le droit d'utiliser un terrain à des fins de carrière ou de sablière ne s'applique pas à un lot qui n'appartenait pas, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au propriétaire du fonds de cette terre où cette carrière ou sablière est située;
 - c) Le droit d'utiliser un lot à une fin de carrière ou sablière s'éteint lorsque l'utilisation est interrompue ou abandonnée pour une période d'au moins 365 jours, sauf pour des fins de réhabilitation.
- 10 ° **Foresterie.** Comprenant les usages sylvicoles, les pépinières et les érablières;
- 11 ° **Gestion des matières résiduelles.** Comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la

valorisation ou le recyclage de matières résiduelles générées par une entreprise agricole et un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération ou le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend;

12° **Industrie légère.** Activités industrielles, à l'exception des industries lourdes et des industries spécialisées.

13° **Industrie lourde.** Activités industrielles lourdes privilégiant la fabrication de produits et de préparations chimiques à partir de matières premières organiques et inorganiques, comprenant, de manière non limitative, les sous-secteurs suivants :

- a) Teintures et pigments synthétiques;
- b) Fabrication de résines et de caoutchouc synthétique;
- c) Fabrication d'engrais;
- d) Fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments;
- e) Fabrication d'adhésifs;
- f) Fabrication d'encre d'imprimerie;
- g) Fabrication d'alcalis et de chlore;
- h) Fabrication de fibres et de filaments artificiels et synthétiques;
- i) Fabrication de pesticides et d'autres produits chimiques agricoles;
- j) Fabrication de peintures et de revêtement;
- k) Fabrication de savons, de détachants et de produits de toilette;
- l) Etc.

14° **Industrie spécialisée.** Activités industrielles dont les activités sont liées à la fabrication d'équipements électriques industriels, comprenant, de manière non limitative, les sous-secteurs suivants :

- a) Fabrication de turbines et de groupes turbogénérateurs;
- b) Fabrication de transformateurs de puissance et de distribution et de transformateurs spéciaux;
- c) Fabrication de moteurs et de générateurs;
- d) Fabrication d'appareillage de connexion, de relais et de commandes d'usage industriel;
- e) Fabrication de fils et de câbles électriques et de communication;
- f) Fabrication de dispositifs de câblage;
- g) Fabrication de tous les autres types de matériel et de composantes électriques;
- h) Etc.

r. 706-7,
28 août 15

15 ° **Installation d'intérêt métropolitain.** Bâtiment, local, aménagement ou in espace destiné à produire des biens ou des services qui permettent d'assurer à une population (résidants, travailleurs, entreprises) les services collectifs dont elle a besoin. L'installation d'intérêt métropolitain forme généralement sur le territoire un ensemble bien défini et répond aux critères suivants :

a) **Installation de santé**

Les centres hospitaliers universitaires, les centres affiliés universitaires, les instituts universitaires et les centres hospitaliers affiliés à des universités.

b) **Installation d'éducation**

Les établissements d'éducation de niveau universitaire incluant leurs écoles affiliées, les établissements d'enseignement collégial, incluant les écoles spécialisées et les conservatoires.

c) **Installation sportive, culturelle et touristique**

Les équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent les compétitions nationales et internationales.

Les salles ou les complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de 650 sièges et plus.

Les musées ou les centres d'exposition d'une superficie de 1 000 m² et plus excluant les salles de spectacle.

Les parcs d'attraction attirant un million de visiteurs et plus par année.

Les équipements de tourisme d'affaire pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant 5 000 m² et plus.

16 ° **Transformation de premier niveau des produits de la ferme.** Comprenant les usages suivants, complémentaires à l'usage agricole principal :

a) le conditionnement et la transformation primaire d'un produit de la ferme (transformation du lait; couvoir et classification des œufs; préparation et transformation de fruits et de légumes, incluant le triage, la classification et l'emballage; meunerie et mélanges à base de farine ou de céréales mélangées; préparation d'aliments pour animaux; fabrications de pains et autres produits de boulangerie-pâtisserie; fabrication de sucre à partir de canne et de betterave; moulin à huile végétale; fabrication d'alcool destiné à la consommation, de bière, de vin et de cidre; transformation de produits provenant des arbres, tel la gomme et l'écorce, excluant la transformation du bois; préparation de tabac en feuilles; transformation de laine; service de battage, de mise en balles et décorticage; transformation des produits de l'érable);

b) la vente au détail et en gros et l'entreposage d'un produit de la ferme;

c) la préparation et la consommation de repas dans une cabane à sucre occupant une érablière en production, limitée à la période des sucres.

17° **Usages accessoires à un usage résidentiel situé en zone agricole.** Sont considérés comme des usages accessoires à un usage résidentiel situé dans une aire agricole, les usages suivants, sous réserve du respect des dispositions particulières applicables à chacun :

- a) Les ateliers d'artistes ou d'artisans;
- b) Les services professionnels et personnels;
- c) L'enseignement de la musique, des langues et des arts;
- d) Les services de garde en milieu familial;
- e) La location de chambres;
- f) Les gîtes touristiques;
- g) Les tables champêtres.

18° **Zone industrialo-portuaire.** Zone industrielle à proximité de service portuaires, mais également d'infrastructures routières et ferroviaires. Cette proximité représente un avantage comparatif considérable pour les entreprises, particulièrement celles du secteur manufacturier.

Une zone industrialo-portuaire permet aux entreprises qui s'y implantent un accès facilité à leurs intrants et un transit accéléré de leurs marchandises vers les marchés nord-américains et internationaux.

Section 3

PRÉSENTATION DE LA VILLE DE VARENNES

3 PRÉSENTATION DE LA VILLE DE VARENNES

3.1 Contexte

Localisée en bordure du Fleuve Saint-Laurent, la Ville de Varennes est située à une vingtaine de minutes de Montréal. Située dans la MRC de Marguerite-D'Youville, la Ville de Varennes partage ses limites avec cinq (5) municipalités. En effet, elle est ceinturée par la Municipalité de Verchères au nord, la municipalité de Saint-Amable et la Ville de Sainte-Julie à l'est, la Ville de Montréal à l'ouest et la Ville de Boucherville (agglomération de Longueuil) au sud. La Ville de Varennes fait également partie des quatre-vingt-deux (82) municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Une histoire qui témoigne d'un riche passé

La Ville de Varennes possède des origines qui remontent au milieu du XVII^e siècle. Située entre la Seigneurie de Boucherville et la Seigneurie de Verchères, la Seigneurie de Varennes fut cédée, en 1667, à René Gaultier de Varennes, lieutenant du régiment de Carignan, par Pierre Boucher, constituant la dot pour le mariage avec sa fille, Marie-Ursule Boucher. Au recensement de 1681, la Seigneurie de Varennes était composée de 71 personnes.¹ C'est sur le territoire de Varennes, en 1701, qu'est née Marguerite d'Youville, sous le nom de Marie-Marguerite Dufrost de Lajemmerais (1701-1771), la fondatrice de la Congrégation des Sœurs de la Charité de l'Hôpital Général de Montréal (sœurs grises), béatifiée en 1959.²

La paroisse de Sainte-Anne-de-Varennes a été créée lors de la fusion des cinq (5) seigneuries comprises sur son territoire, soit le cap de Varennes du Seigneur de René Gaultier de Varennes, le cap Saint-Michel du Seigneur Michel Messier, le cap de la Trinité du Seigneur Jacques LeMoyne, la Seigneurie de la Guillardière du Seigneur Laurent Bory dit Grandmaison et celle de l'île Sainte-Thérèse du Seigneur Michel-Sidrac Dugué.³ Faisant partie à l'origine de la mission de Boucherville, la paroisse de Varennes aurait été érigée canoniquement en 1692. L'abbé Claude Volant (1654-1719), fut le premier curé de la paroisse, du moment de la canonisation de la paroisse, en 1692, jusqu'à sa mort en 1719.

¹ Source : Audet, Francis-Joseph (1943) *Varennes. Notes pour servir à l'histoire de cette seigneurie*. Montréal : Éditions les Dix. [en ligne] Nos racines. < <http://www.ourroots.ca/e/toc.aspx?id=4804> > Consulté le : 27 mai 2008

² Source : Bibliothèque et Archives Canada. *Dictionnaire biographique du Canada en ligne*. [en ligne] < <http://www.biographi.ca/FR/ShowBio.asp?Biold=35988> > Consulté le : 27 mai 2008.

³ Source : Paroisse de Sainte-Anne-de-Varennes. Historique de la paroisse. [en ligne] <<http://www.enter-net.com/sainte-anne/sainte-anne/index.html>> Consulté le : 27 mai 2008.

Depuis la fondation de la paroisse, quatre églises ont été érigées. Les travaux de construction de la première église ont débuté en 1718, pour se terminer en 1740. La quatrième église, la basilique Sainte-Anne, a été construite entre 1884-1887, selon les plans réalisés par messieurs Maurice Perreault et Albert Mesnard, architectes. Elle est la troisième église à avoir été érigée sur ces lieux. En 1993, elle a été désignée basilique mineure par le pape Jean-Paul II.⁴

Outre la basilique Sainte-Anne, le territoire varennois est également marqué par la présence d'un calvaire et de deux (2) chapelles de procession. Le site de l'actuel calvaire a été occupé d'une première croix dès 1774. Agrandi en 1790 et endommagé par de forts vents en 1828, le calvaire est reconstruit par le menuisier Ubaldin Richard, qui lui donne son apparence et ses dimensions actuelles.⁵ La construction des deux (2) chapelles suit quelques années plus tard, avec la construction de la première, la chapelle de procession de Saint-Joachim, construite entre 1831-1832. La chapelle de procession de Sainte-Anne, œuvre de Victor Bourgeau, Honoré Colette et Louis-Xavier Leprohon, est construite une trentaine d'années plus tard, soit en 1862.⁶

Cette époque est également marquée par l'établissement d'importantes institutions. En fait, en 1854, les Sœurs de Sainte-Croix s'établissent à Varennes pour assurer l'éducation des filles. Le couvent, construit en 1887, est l'Hôtel de Ville depuis 1972. Le Collège Saint-Paul, devant assurer l'éducation des garçons, a également été fondé en 1854.⁷ Le Collège était sous la responsabilité des Frères de Saint-Joseph.

L'arrivée du 19^e siècle apporte ses lots de changements pour Varennes. Les modifications successives de la législation au Bas-Canada ont causé une période d'ajustements statutaires pour la municipalité. C'est en 1845 que la Paroisse de Varennes est constituée en corporation municipale, dont les pouvoirs doivent être exercés par un Conseil élu.⁸ Deux ans plus tard, le 1^{er} septembre 1847, la nouvelle loi municipale « *Acte pour faire de meilleures dispositions pour l'établissement d'Autorités municipales dans le Bas-Canada* » (10-11 Vict., chap. 7), entré en vigueur et abrogeait celle de 1845,⁹ ayant pour effet d'abolir la Corporation de la Paroisse de Varennes, devenant ainsi partie de la municipalité de comté de Verchères.

⁴ Source : Wikipédia.[en ligne] <<http://fr.wikipedia.org>> Consulté le : 27 mai 2008

⁵ Source : Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. Répertoire du patrimoine culturel du Québec [en ligne] <<http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>> Consulté le : 17 juillet 2008

⁶ IDEM

⁷ Source : Wikipédia.[en ligne] <<http://fr.wikipedia.org>> Consulté le : 27 mai 2008

⁸ Source : Horman, Doris (1972). *Varennes. 1672-1972*. Ottawa : Comité du tricentenaire de Varennes. p.135

⁹ Source : Commission de la toponymie du Québec. *Jalons historiques. Évolution de la toponymie du Québec* [en ligne] <http://www.toponymie.gouv.qc.ca/CT/a_propos/evolution_historique.html> Consulté le : 27 mai 2008

Les résidents du village demandent, par l'intermédiaire du Conseil du comté, une incorporation séparée, de sorte que la municipalité du village de Varennes est créée en 1848.¹⁰ C'est le 1er juillet 1855 qu'entraîne en vigueur la Loi 18 Victoria, chapitre 100, « Acte des Municipalités et des Chemins du Bas-Canada ». ¹¹ Au Bas-Canada, en vertu de cette nouvelle loi municipale, 286 paroisses furent constituées de plein droit en municipalités de paroisse et 113 cantons (« townships ») en municipalités de canton. C'est cette Loi qui a instauré les bases du système municipal en vigueur aujourd'hui au Québec.¹² Le premier maire du village de Varennes sous ce nouveau régime a été Monsieur Joseph-Prime LeMoine de Martigny (1855-1858) tandis que le premier maire de la paroisse a été Monsieur Abraham Richard (1856-1858).¹³

En 1908, avec une population de 2 342 personnes, Varennes possède cinq magasins, un hôtel, une scierie, une manufacture de meubles, une fonderie, des bureaux de télégraphe et de messageries, de même qu'un collège, un couvent et un hospice.¹⁴ Le Sanctuaire Marguerite d'Youville, conçu par l'architecte André Ritchot, a été construit en 1961 sur le site où vivait Marguerite d'Youville. Ce sanctuaire, un lieu de culte et de pèlerinage, est situé près de l'église Sainte-Anne.¹⁵

La municipalité de la paroisse de Sainte-Anne-de-Varennes (1855) et celle du village ont fusionné en 1972 pour former l'actuelle ville de Varennes.¹⁶ L'espace varennois, tel que nous le connaissons aujourd'hui, possède un accès privilégié au fleuve, qui constitue une de ses principales caractéristiques.

Une localisation stratégique gage de son dynamisme

S'étendant aujourd'hui sur une superficie totale de 114,22 km², dont 94,9 km² de superficie terrestre et ayant une population de près de 21 000 habitants, le territoire varennois jouit d'un cadre naturel distinctif hérité de l'époque de sa fondation, de même qu'une localisation stratégique sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La présence du Fleuve Saint-Laurent, de même que l'arrivée d'une importante infrastructure autoroutière, soit un tronçon de l'autoroute de l'Acier (A-30), au cours des années 1970, améliore l'accessibilité de la Ville de Varennes et renforce la vocation industrielle de celle-ci.

¹⁰ Source : Coumoyer, Jean. *La mémoire du Québec*. [en ligne]

<http://www.memoireduquebec.com/wiki/index.php?title=Varennes_%28municipalit%C3%A9_de_ville%29> Consulté le : 27 mai 2008.

¹¹ Source : Commission de la toponymie du Québec. *Jalons historiques. Évolution de la toponymie du Québec* [en ligne] <http://www.toponymie.gouv.qc.ca/CT/a_propos/evolution_historique.html> Consulté le : 27 mai 2008

¹² Source : Commission de la toponymie du Québec. *Jalons historiques. Évolution de la toponymie du Québec* [en ligne] <http://www.toponymie.gouv.qc.ca/CT/a_propos/evolution_historique.html> Consulté le : 27 mai 2008

¹³ Source : Horman, Doris (1972). *Varennes. 1672-1972*. Ottawa : Comité du tricentenaire de Varennes. p.137

¹⁴ Source : Audet, Francis-Joseph (1943) *Varennes. Notes pour servir à l'histoire de cette seigneurie*. Montréal : Éditions les Dix. [en ligne] Nos racines. <<http://www.ourroots.ca/e/toc.aspx?id=4804>> Consulté le : 27 mai 2008

¹⁵ Source : Wikipédia. [en ligne] <<http://fr.wikipedia.org>> Consulté le : 27 mai 2008

¹⁶ Source : Commission de la toponymie. *Topos sur le web. Noms et lieux du Québec* [en ligne] <<http://www.toponymie.gouv.qc.ca/ct/topos/topos.html>> Consulté le : 17 juillet 2008

Ainsi, la facilité et la rapidité d'accès aux marchés de Montréal, de l'Ontario, des provinces atlantiques et du nord-est des États-Unis, ont permis à la Ville de Varennes, au fil des années, d'attirer de nombreuses industries. Quelques importantes industries œuvrant dans le domaine de la pétrochimie et en électricité ont formé, au cours des années, deux (2) importants parcs industriels. D'autre part, la proximité de l'île de Montréal, ainsi que le cadre de vie offrant nature et tranquillité, a permis d'attirer une vaste clientèle résidentielle, dont de nombreuses jeunes familles. Ce pouvoir attractif est sans aucun doute l'un des plus grands potentiels de la Ville de Varennes, qui a permis d'assurer son développement au fil des années.

Aujourd'hui, à l'étape de la révision de son plan d'urbanisme, la Ville de Varennes est aux prises avec les enjeux suivants :

- les limites actuelles du périmètre urbain, le nombre d'espaces restant à développer, tant en ce qui concerne les espaces résidentiels, que commerciaux ou industriels ainsi que la présence de la zone agricole permanente, qui ceinture les milieux urbanisés, limitent la poursuite du développement de la ville;
- le redéveloppement de certains sites industriels en raison de la fermeture d'industries structurantes et stratégiques pour la Ville de Varennes;
- le développement et la mise en valeur de son centre-ville et la restructuration des activités et services le long de la route Marie-Victorin (route 132);
- la mise en valeur de la vitrine fluviale et de son milieu insulaire;

r. 706-7,
28 août 15

3.2 Profil socio-économique de la population

Le tableau 1 ci-contre présente les faits saillants du profil socio-économique de la population de Varennes. Dans l'ensemble, le profil socio-économique de la Ville s'apparente généralement à celui de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ainsi, les données du recensement de 2006 révèlent que la population de Varennes présentait les caractéristiques suivantes :

- Une population totale de **21 466** personnes;
- Une répartition de la population selon les groupes d'âge caractérisée par sa forte **proportion de jeunes** (21,6 % de moins de 15 ans contre 7,4 % de plus de 65 ans);
- 41,2% des personnes âgées de 15 ans et plus détiennent une **scolarité équivalente à un diplôme d'études secondaires**;
- Une proportion plus élevée de **familles monoparentales** (14,7%) par rapport à la MRC de Marguerite-D'Youville;
- Un nombre **moyen de personnes par ménage** (2,7) équivalent au nombre moyen de la MRC de Marguerite-D'Youville.

Sources : Statistique Canada, recensements de 2001 et 2006 et 2011. Institut de la statistique du Québec : Coup d'œil sociodémographique (Février 2015). MAMROT, Décret de la population 2015.

(*) En 1996, le territoire de la MRC Lajemmerais, aujourd'hui nommé MRC de Marguerite-D'Youville, comprenait également le territoire de la Ville de Boucherville, qui a été annexée à la Ville de Longueuil en 2002. C'est pour cette raison que la population de la MRC, en 1996, est beaucoup plus élevée qu'en 2001.

Tableau 1 – Profil socio-économique de la population

	Ville de Varennes	MRC de Marguerite-D'Youville	Province du Québec
Population (2015)	21 466	-	-
Population (2014)	-	76 996	8 214 672
Population (2011)	20 994	74 416	7 903 001
Population (2006)	20 950	69 881	7 546 131
Population (2001)	19 653	64 010	7 237 479
Population (1996)	18 842	95 618(*)	7 138 795
Variation (2011-2015)	2,3%	-	-
Variation (2011-2014)	-	3,5%	3,9%
Variation (2006-2011)	0,2%	6,5%	4,7%
Variation (2001-2006)	6,6%	9,2%	4,3%
Variation (1996-2001)	4,3%	4,9% (*)	1,4%
Superficie (km ²)	94,9 km ²	345,5 km ²	1 356 366,7 km ²
Densité (hab. /km ²)	226,2	202,2	5,6
Grands groupes d'âge			
0-14 ans	21,6%	21,7%	16,5%
15-64 ans	71,0%	70,7%	69,1%
65 ans et plus	7,4%	7,6%	14,3%
Langue maternelle			
Anglais	1,5%	1,4%	7,7%
Français	96,3%	96,4%	79,0%
Anglais et Français	0,2%	0,2%	0,6%
Autre langue	2,0%	2,0%	12,6%
Population immigrante	535 (2,6%)	1 795 (2,6%)	851 555 (11,5%)
Niveau de scolarité			
Aucun diplôme	17,4%	20,9%	25,0%
Diplôme d'études secondaires, d'une école de métiers ou l'équivalent	41,2%	39,2%	37,6%
Diplôme d'un collège ou CEGEP	20,1%	18,9%	16,0%
Diplôme universitaire	21,2%	20,9%	21,4%
Nombre de familles			
Monoparentales	14,7%	12,9%	16,6%
Nombre de ménages			
Nombre moyen de personnes par ménage	2,7	2,7	2,3
Types de ménages			
Couple sans enfants	25,6%	29,3%	28,7%
Couple avec enfants	42,3%	40,0%	25,7%
Une seule personne	18,0%	17,8%	30,7%
Autres types	14,1%	12,8%	14,9%
Revenu médian des ménages	72 731\$	68 562\$	46 419\$
Taux de chômage	3,7%	3,4%	7,0%
Population âgée de 15 ans + selon le mode de transport utilisé entre le domicile et le lieu de travail			
Voiture	89,2%	88,9%	78,2%
Transport en commun	5,6%	5,8%	12,8%
À pied ou à vélo	4,7%	4,9%	8,0%
Autre	0,4%	0,4%	0,9%

Un **revenu médian des ménages** supérieur (72 731\$) au revenu médian québécois (46 419 \$) et au revenu médian de la MRC de Marguerite-D'Youville (58 764\$);

- Un **taux de chômage** plus faible (3,7%) que le taux provincial (7,0%), mais légèrement plus élevé que le taux de la MRC de Marguerite-D'Youville (3,4%);
- Une **forte proportion des travailleurs qui utilisent la voiture pour les déplacements entre le domicile et le travail**, soit **89,2%** de la population âgée de 15 ans et plus. Seulement 5,6% des personnes âgées de 15 ans et plus utilise le transport en commun pour le déplacement pour le travail, ce qui représente une part inférieure à la part de la MRC de Marguerite-D'Youville (6,2%) et le Québec (12,8%).

3.3 Profil du cadre bâti résidentiel

Les données relatives au cadre bâti résidentiel, compilées à partir du recensement de 2006 de Statistique Canada, permettent d'identifier les caractéristiques de l'ensemble du territoire varennois et de la MRC de Marguerite-D'Youville. Le tableau 2 ci-contre présente le profil du cadre bâti résidentiel. Les constats suivants en sont issus :

- Le parc résidentiel qui regroupe **7 620 logements privés**, constituant un poids régional de 30,0 %;
- **81,1% des ménages sont propriétaires** et 18,9% sont locataires;
- Le cadre bâti est caractérisé par une proportion importante de **logements unifamiliaux** (64,6%) et **multifamiliaux** (27,3%);
- **3,6% des logements ont besoin de réparations majeures**, une proportion moins importante que celle de la MRC (4,6%);
- La **valeur moyenne des logements possédés** s'élève à **201 228\$**, ce qui est supérieur à la moyenne québécoise et à la moyenne de la MRC de Marguerite-D'Youville.
- Les mises en chantier résidentielles réalisées entre 1996 et 2005, sont présentées à la figure 2 à la page suivante. L'analyse de ces données démontre **les vagues successives de la construction résidentielle sur le territoire, avec un dernier pic important en 2002.**

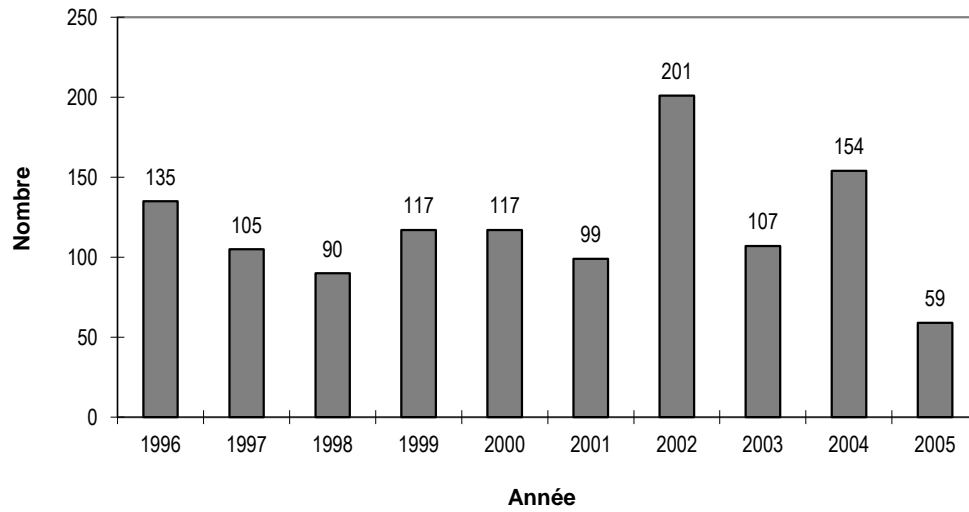
Tableau 2 Profil du cadre bâti résidentiel, 2006

	Ville de Varennes	MRC de Marguerite-D'Youville	Province du Québec
Nombre total de logements privés	7 620	25 685	3 189 345
Possédés	81,1%	81,9%	60,1%
Loués	18,9%	18,1%	39,9%
Typologie résidentielle			
Unifamiliale	64,6%	69,0%	45,7%
Bifamiliale	7,7%	6,5%	4,9%
Multifamiliale	27,3%	23,1%	48,3%
Autres	0,2%	1,3%	1,2%
Période de construction			
Avant 1986	45,4%	50,6%	73,4%
Entre 1986 et 2006	54,5%	49,4%	26,6%
Besoin d'entretien			
Réparations majeures	3,6%	4,6%	7,7%
Valeur des logements			
Valeur moyenne des logements possédés (1)	201 228\$	202 572\$	182 399\$

Source : Statistique Canada, recensement de 2006.

(1) Valeur attribuée par le propriétaire et non de celle qui résulterait véritablement de sa vente.

Figure 1 Mises en chantier résidentielles, Ville de Varennes (1996-2005)



Source : Société Canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), 1996-2005, Centre d'analyse de marché, section des enquêtes.

Section 4

LECTURE DU MILIEU

4 LECTURE DU MILIEU

4.1 Composantes structurantes et identitaires

À la lumière des données recueillies lors de la lecture du milieu, plusieurs éléments donnant à la Ville de Varennes une signature spécifique ont été identifiés. De prime abord, les composantes identitaires permettent d'identifier spécifiquement la Ville de Varennes, tandis que les composantes structurantes font ressortir des éléments qui sont venus façonner et structurer le territoire.

4.1.1 Les contraintes particulières à l'occupation du sol

Le plan d'urbanisme a identifié les contraintes, d'origine naturelle ou anthropique, où l'occupation du sol est soumise à des normes particulières pour des raisons de sécurité publique ou pour des raisons de protection environnementale.

4.1.1.1 Les contraintes naturelles

Le territoire de la Ville de Varennes possède certains secteurs de contraintes naturelles. Le tableau suivant résume ces contraintes :

Tableau 3 Les contraintes naturelles

CONTRAINTES NATURELLES	
Les zones inondables	
Plaine inondable vingtenaire (0-20 ans) Plaine inondable centenaire (20-100 ans)	Fleuve Saint-Laurent
Zones de risque de mouvement de sol et de forte érosion	La Grande Décharge La rivière Saint-Charles La rivière Notre-Dame

r. 706-7,
28 août 15
r. 706-17,
11 octobre
2024

4.1.1.2 Les contraintes anthropiques

Les contraintes de nature anthropique du territoire de la Ville de Varennes sont de natures diverses : les sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux, les terrains contaminés et non réhabilités, les zones sensibles au bruit routier, les carrières et les sablières, les sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles, les prises de captage d'eau souterraine et de surface et les îlots de chaleur. Le tableau suivant résume ces contraintes :

Tableau 4 Les contraintes anthropiques

CONTRAINTES ANTHROPIQUES	
Sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux	Lot 6 224 190
Terrains contaminés et non réhabilités ¹⁷	1850, route Marie-Victorin
	201, chemin du Petit-Bois (lot 6 224 442)
	1600, boul. Lionel-Boulet (lot 6 223 908)
	- ABB – Zone B, secteur des réservoirs d'huiles usées Asea Brown Boveri inc.-1
	3499, route Marie-Victorin (lot 6 489 949)
	3090, chemin de la Baronnie (lot 6 224 620)
	807, chemin du Petit-Bois (lot 6 002 571)
	16, rue du Saint-Laurent (lot 6 147 456)
	4445, route Marie-Victorin (lot 6 224 165)
	Lot 6 506 776 (Éthanol Cellulosique Varennes)
	1760, montée Sainte-Julie (lots 6 223 902 et 6 490 371) Hydro-Québec (C.E.R.V.) usine 2
	3405, route Marie-Victorin (lot 6 224 177)
	Lot 6 224 618 - Ministère des Transports du Québec Pétroles Irving Inc. (Ancien dépôt pétrolier)
	201, chemin de l'Énergie (lot 6 224 563)
	Lot 6 149 694 (Parc de la Commune – réservoir de rétention)
	Rue Jules-Phaneuf (lot 6 147 312) Parc St-Charles – stationnement incitatif
	2931, route Marie-Victorin (lot 6 224 126) - Pétrumont Inc. Secteur EDC-VCM - Secteur des Bassins Secteur Production
3012, chemin de la Baronnie (lot 6 224 619)	
Lot 6 224 186 (Réseau d'égout (ville de Varennes))	

¹⁷ Source : Ministère du Développement durable, Environnement et Parcs (MDDEP). *Répertoire des terrains contaminés*. Consulté le : 21 mars 2024.

	80, rue Langlois (lot 6 003 482)
Zones sensibles au bruit routier¹⁸	Abords de la route 132 (route Marie-Victorin)
	Abords de la route 229 (boul. Lionel-Boulet)
	Abords de la montée de Picardie
	Abords de l'autoroute 30
Carrière et sablière	Carrière Tech-Mix (Division BeauVal) située sur les lots 6 223 795 et 6 223 797
Site d'entreposage de matières dangereuses résiduelles	3405 route Marie-Victorin 2931, route Marie-Victorin ¹⁹
Prise de captage d'eau souterraine et de surface	Fleuve Saint-Laurent (près du parc de la Commune)
Zones de contraintes liées aux activités ferroviaires	Secteurs urbanisés situés à proximité d'une voie ferrée
Ilots de chaleur	<p>À l'extérieur du périmètre urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs à vocation commerciale/industrielle le long du boulevard Lionel-Boulet; - Secteurs à vocation industrielle spécifiquement sur les lots 6 223 795; 6 223 797 et 6 224 165 <p>À l'intérieur du périmètre urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs à vocation commerciale situés en bordure de la route 132, de la route Marie-Victorin et du boulevard René-Gaultier; - Secteurs à vocation résidentielle situés près des rues de l'Aqueduc et de part et d'autre du boulevard de la Marine; <p>Secteurs à vocation industrielle et commerciale de nuisance : le parc scientifique identifié au plan 1 et le parc chimique identifié au plan 2.</p>

¹⁸ Dans l'éventualité où l'affectation riveraine actuellement présente serait modifiée pour devenir une zone sensible, les normes minimales à respecter pour les zones sensibles au bruit devront être appliquées. (3.3.6, SAR)

¹⁹ Selon un communiqué de presse publié par l'entreprise, Péтромont a cessé ses activités le 30 avril 2008.

4.1.2 Les sites d'intérêt

r. 706-7,
28 août 15

L'identification des territoires présentant, pour la municipalité, un intérêt d'ordre historique, ou écologique permet de favoriser le maintien, la protection ou la mise en valeur des caractéristiques qui leur sont propres. Les sites d'intérêt sont regroupés à l'intérieur des cinq (5) catégories suivantes : l'ensemble patrimonial d'intérêt métropolitain, les rangs patrimoniaux d'intérêt régional, le site à potentiel archéologique, les bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain et les sites d'intérêts fauniques. Le tableau suivant résume les sites d'intérêt :

Tableau 5 Les sites d'intérêt

SITES D'INTÉRÊT	
Ensemble patrimonial d'intérêt métropolitain	<p>Noyau patrimonial du Vieux-Varennes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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; - Place de l'Église (rue Sainte-Anne) : 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.
Rangs patrimoniaux d'intérêt régional	<p>Chemin du Petit-Bois (entre la rue Jules-Phaneuf et la Montée de Picardie) Rang de Picardie</p>
Site à potentiel archéologique	Île Sainte-Thérèse
Bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain	Bois de Verchères
Sites d'intérêt faunique	<p>Bois de Verchères (en partie) Îles Sainte-Thérèse, Masta, Saint-Patrice, La Grande-île, Îles de Varennes, aux Cabanes, aux Fermiers, au Beurre, au Veau, aux Vaches, aux Asperges, aux Moutons, aux Canards, à la Truie, l'îlet Vert, Deslauriers, Bellegarde, Robinet, Hertel et aux Ragominaires.</p>

Milieux humides	L'archipel des îles situées sur le fleuve Saint-Laurent et sur le territoire de la Ville de Varennes (La Grande-Ile, Ile Masta, île Saint-Patrice, île aux Veaux, île au Boeuf, île aux Vaches, île Sainte-Thérèse, île aux Fermiers, île aux Asperges, île aux Moutons, île aux Canards, île à la Truie, îlet Vert, île Deslauriers, île Bellegarde, île aux Ragominaires, etc.) Marécages Eau peu profonde Marais Prairies humides Tourbières boisées
BÂTIMENTS PATRIMONIAUX²⁰	
Site historique classé	Calvaire de Varennes (depuis 1962-10-17), 2511 rue Sainte-Anne
Aire de protection	Calvaire de Varennes (depuis 1975-06-03), 2511 rue Sainte-Anne
Monuments historiques classés	Chapelle de procession de Sainte-Anne (depuis 1981-12-16), rue Sainte-Anne Chapelle de procession de Saint-Joachim (depuis 1981-12-16), rue Sainte-Anne Hangar à grain Jodoin, 4681, chemin de la Baronnie (depuis 1983-10-03) Maison Joseph-Petit-dit-Beauchemin (depuis 1984-08-16), montée de Picardie

²⁰ Bâtiments ayant une protection en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4)

r. 706-7,
28 août 15

4.1.3 Les infrastructures de transports et les réseaux d'infrastructures

Les équipements et infrastructures de transport de la Ville de Varennes sont regroupés en huit (8) grandes catégories: infrastructures routières, réseau de camionnage lourd de transit, réseau cyclable local, équipements et infrastructures de transport collectif, infrastructures ferroviaires, équipements et infrastructures de filtration et d'épuration des eaux, réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication et le dépôt des neiges usées. Le tableau suivant résume ces infrastructures et réseaux :

Tableau 6 Infrastructures et réseaux

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES	
INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	
Autoroute	Autoroute 30
Route nationale	Route 132 (route Marie-Victorin)
Route régionale, artère ou collectrice principale	Route 229 (boul. Lionel-Boulet), boul. de la Marine, montée de Picardie, montée de la Baronnie et boul. Marie-Victorin (excluant la route 132)
RÉSEAU DE CAMIONNAGE LOURD DE TRANSIT ²¹	
Routes de transit (vert)	Autoroute 30
Routes restreintes (jaune)	Route 132 (route Marie-Victorin) Route 229 (boul. Lionel-Boulet) Montée de la Baronnie
RÉSEAU CYCLABLE LOCAL	Réseau cyclable local existant et prolongé
ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT COLLECTIF	Conseil intermunicipal de Transport (CIT) Sorel-Varennes. Stationnement incitatif
INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES	Chemin de fer du Canadien National (CN)
ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DE FILTRATION ET D'ÉPURATION DES EAUX	Usine de traitement des eaux usées, 2632 rue Sainte-Anne Usine de filtration, 1870 route Marie-Victorin
RÉSEAUX MAJEURS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION	
Ligne de transport d'énergie électrique	
Poste de transport d'énergie électrique	
Gazoduc	
Oléoduc	
Tours émettrices-réceptrices	
DÉPÔT DE NEIGES USÉES	Garage municipal, 1850 route Marie-Victorin

²¹ Source : ministère des Transports du Québec (MTQ). *Atlas des Transports*. <<http://www.mtq.gouv.qc.ca>> Consulté le : 28 avril 2008

r. 706-7,
28 août 15

4.1.3.1 Le réseau artériel métropolitain

La CMM a identifié un réseau artériel métropolitain. Cette classification vise à prescrire les normes minimales de gestion de ce réseau et des normes relatives à l'harmonisation des règles de signalisation et de contrôle de la circulation applicables sur son territoire.

Le réseau artériel métropolitain, désigne des voies de circulation et prévoit trois classes de route qui se décrivent de la façon suivante :

Voie de classe 1 : voie de circulation désignée pour assurer le déplacement entre les municipalités du territoire de la Communauté et avec l'extérieur de ce territoire, en complément du réseau d'autoroutes;

Voie de classe 2 : voie de circulation de substitution à une voie de circulation de classe 1 et aux autoroutes lors d'entraves à la circulation routière;

Voie de classe 3 : voie de circulation qui relie le territoire d'une municipalité à une voie de circulation de classe 1 ou à une autoroute sur le territoire de la Communauté.

Le critère 2.3.2 du PMAD de la CMM identifie les éléments suivants pour qu'un axe routier soit inclus au réseau artériel métropolitain, à savoir :

- Assurer la connectivité des déplacements des personnes et des marchandises à l'échelle de la région et des cinq secteurs de la Communauté tout en servant d'appui à la planification du transport en commun sur le territoire;
- Être complémentaire au réseau routier métropolitain;
- Être de propriété municipale ou géré par le palier municipal;
- Avoir une géométrie et une gestion favorisant la fluidité et la sécurité de la circulation des personnes et des marchandises, en vue de canaliser une grande proportion des déplacements de longue distance, particulièrement durant les périodes de pointe dans les corridors à débits importants de circulation;
- Permettre de canaliser efficacement les véhicules lourds (marchandises ou TC) et la circulation de transit vers un réseau de voies compatibles avec cette fonction;
- Renforcer l'atteinte des objectifs de la Communauté en termes de fonctionnalité des réseaux de transport routier.

Les voies désignées par le CMM sur le territoire de la Ville de Varennes sont :

- La route Marie-Victorin (132) entre la limite municipale et la route 229 (Lionel-Boulet) : Voie de classe 1;
- La route Marie-Victorin (132) à partir de la route 229 (Lionel-Boulet) : Voie de classe 2;

- La route 229 (Lionel-Boulet : Voie de classe 2
- Le chemin du Petit-Bois : Voie de classe 2;
- La montée de Picardie : Voie de classe 2.

4.1.4 Les équipements publics et communautaires

r. 706-7,
28 août 15

Les équipements publics et communautaires doivent être identifiés dans le cadre du présent plan d'urbanisme. Ces équipements peuvent être regroupés selon plusieurs catégories: les équipements de santé et de services sociaux, les équipements scolaires, les services récréatifs et communautaires et les parcs et les espaces verts. Par ailleurs, le Centre Énergie Matériaux Télécommunications de L'INRS (Université du Québec) et le Centre d'études collégiales de Varennes (Cégep de Sorel-Tracy), sont reconnus comme étant des installations d'intérêt métropolitain. Le tableau suivant résume les équipements publics et communautaires présents sur le territoire de la Ville :

Tableau 7 Équipements publics et communautaires

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES	
Équipements de santé et de services sociaux	CLSC des Seigneuries, 2220, boulevard René-Gaultier Centre d'hébergement de Lajemmerais, 60 rue d'Youville Résidence Laferrière (privée), 1894, rue René-Gaultier
Équipements scolaires	<i>PRIMAIRE</i> École de la Source, 239 rue du Fief École du Carrousel, 230, Suzor-Côté École J. P. Labarre (centre de formation) École La Roseraie, 237, rue Mongeau École les Marguerite, 251, rue Beauchamp École Marie-Victorin, 20, rue Vincent Centre éducatif Chante-Plume (privé), 104, boul. de la Marine <i>SECONDAIRE</i> École Le Carrefour, 123, chemin du Petit-Bois Collège Saint-Paul (privé), 235, rue Sainte-Anne <i>COLLÉGIALE</i> Centre d'études collégiales de Varennes (CÉGEP de Sorel-Tracy) <i>UNIVERSITAIRE</i> Le Centre Énergie Matériaux Télécommunications de l'INRS (Université du Québec)
Services récréatifs, communautaires et culturels	Aréna Louis-Philippe-Dalpe, 2000, boul. René-Gaultier Bibliothèque Jacques-Lemoyne-de-Sainte-Marie, 2221, boul. René-Gaultier Centre communautaire, 2016, boul. René-Gaultier

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES	
	<p>Complexe aquatique de Varennes, 131, chemin du Petit-Bois Maison des Aînés, 2016, boul. René-Gaultier Maison des Jeunes, 135, chemin du Petit-Bois Maison St-Louis, 35 rue de la Fabrique École le Carrefour, 123 chemin du Petit-Bois École du Carrousel, 230 rue Suzor-Côté Pataugeoire, parc Marie-Victorin Pavillon du parc de la Commune Pavillon du parc Pré-vert, 2003 rue Jacques-Lemoyne Piscine municipale, parc Prévert Kiosque d'information touristique Pente à glisser Pistes de ski de fond Patinoires extérieures Quais et rampes de mise à l'eau Terrains de soccer Terrains de basket-ball Terrains de volleyball Terrains de balle Terrains de tennis</p>
Parcs et espaces verts	<p>Parc des Ancêtres Parc du Carrousel Parc de la Commune Place El-Jadida Parc J. P. Labarre Parc Ki-Ri Parc-école La Roseraie Parc-école de la Source Parc-école Marie-Victorin Parc des Moussaillons Parc de la Petite-Prairie Parc Pierre-Boucher Parc du Portageur Parc Pré-Vert Parc Saint-Charles Parc du Vallon Parc canin Entre Quatre-Pattes Aire de planche à roulettes Frayère Saint-Charles</p>
Sécurité publique	<p>Caserne des pompiers, 1860 route Marie-Victorin Régie intermunicipale de police Richelieu-Saint-</p>

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES	
	Laurent ²²

Les composantes structurantes et identitaires du territoire de Varennes sont illustrées sur le **plan 1 - Composantes structurantes et identitaires du milieu rural** et sur le **plan 2 - Composantes structurantes et identitaires du milieu urbain**, présentés à la page suivante.

²² La Régie intermunicipale de police Richelieu-Saint-Laurent dessert les municipalités suivantes : Varennes, Verchères, Sainte-Julie, Saint-Amable, Contrecoeur, Calixa-Lavallée, Beloeil, Otterburn Park, Mont-Saint-Hilaire, Chambly, Richelieu, Carignan, McMasterville, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Jean-Baptiste, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Saint-Mathias-sur-Richelieu.

Plan 1 Composantes structurantes et identitaires du milieu rural

Plan 2 *Composantes structurantes et identitaires du milieu urbain*

Milieux de vie

La délimitation de secteurs homogènes, les **milieux de vie**, repose sur différents critères, notamment le profil sociodémographique, la typologie résidentielle, la période de construction, la qualité du cadre bâti et le couvert végétal. Il est bien évident que certains secteurs du territoire ne peuvent, de par leurs caractéristiques, correspondre dans les faits à cette définition. C'est le cas notamment de la vaste zone agricole qui, de par sa superficie, fait partie intégrante de la réalité varennoise. Cet espace est traité, dans le cadre du présent plan d'urbanisme, en considérant qu'il ne peut être autonome et, en raison de ses spécificités, est complémentaire, non pas à un milieu particulier, mais à l'ensemble de la collectivité.

MILIEU DE VIE

La notion de milieu de vie s'apparente à celle d'un quartier, regroupant un secteur résidentiel relativement homogène, desservi par un ensemble d'activités pouvant être commerciales, de services, récréatives ou institutionnelles.

À la base, la partie urbanisée du territoire de la Ville de Varennes peut être divisé en deux (2) parties, puisque la route nationale 132 (route Marie-Victorin), de même que la voie ferrée du Canadien National (CN) viennent la scinder dans un axe nord-sud. Ainsi, cinq (5) subdivisions du territoire sont donc lisibles, celles-ci ayant des caractéristiques identitaires spécifiques. Nous retrouvons quatre (4) milieux de vie ou quartiers et la vaste zone agricole, ayant tous des caractéristiques propres. Cette subdivision en plusieurs milieux de vie permet de rendre le territoire plus transparent pour son développement. Chacun de ces milieux et espaces possède une identité et un profil propres, ce qui met en évidence des besoins particuliers et l'influence de chaque milieu sur le développement de l'ensemble de la collectivité.

Les milieux de vie sont présentés au **plan 3 - Milieux de vie**, à la page suivante.

Plan 3 Milieux de vie

4.1.5 Le Vieux-Varennes –milieu de vie 1

Le premier milieu de vie représente la partie la plus ancienne du territoire, située en bordure du Fleuve Saint-Laurent. Correspondant au Vieux-Varennes, le milieu de vie 1 est délimité par :

- Le chemin de fer du Canadien National (CN) /la route Marie-Victorin (route 132);
- La rue de l'Aqueduc et la limite nord-est du parc de la Commune;
- Le Fleuve Saint-Laurent;
- Les rues Jodoin et Saint-Joseph et une section de la rue Sainte-Anne jusqu'à la rivière Notre-Dame au nord.

Cette portion du territoire est modulée par le tracé du chemin fondateur. Bordant le Fleuve Saint-Laurent, le tracé de la rue Sainte-Anne en est tributaire.

Avec ses fonctions et son caractère patrimonial, le Vieux Varennes est le cœur historique de la Ville. S'articulant autour de la rue Sainte-Anne, le Vieux Varennes est constitué de diverses fonctions, principalement résidentielle et institutionnelle. Ce milieu de vie se distingue par la richesse des typologies architecturales présentes. Nous remarquons la présence de bâtiments d'architecture d'esprit français (XVII^e –XVIII^e siècles), néoclassique (1800-1890), traditionnelle Québécoise d'influence néoclassique, style Second empire (1875-1920), néogothique (1880-1930), néo-roman, néo *Queen Anne*, cottage vernaculaire et des maisons *Boomtown* et cubique, de même que des insertions plus modernes tels que des bungalows des années 1950 et 1960.²³ De fait, cette variété de styles architecturaux témoigne, avec ces diverses insertions, l'évolution de l'occupation du territoire et l'histoire qui y est rattachée. La présence de la Basilique Sainte-Anne marque de façon significative le paysage du Vieux-Varennes.

Le cadre naturel de ce milieu de vie est très marqué et offre plusieurs fenêtres sur le Fleuve Saint-Laurent. La présence du parc de la Commune, de la promenade de la Mère d'Youville, du quai municipal ainsi que de nombreux autres équipements favorise l'accessibilité publique des berges. À cet effet, la Ville de Varennes poursuit ses efforts afin de bonifier les aménagements et les perspectives sur le Fleuve.

Il faut aussi mettre en évidence la présence des nombreuses îles soit Sainte-Thérèse, Masta, Saint-Patrice, La Grande-île, Îles de Varennes, aux Cabanes, aux Fermiers, au Beurre, au Veau, aux Vaches, aux Asperges, aux Moutons, aux Canards, à la Truie, l'îlet Vert, Deslauriers, Bellegarde, Robinet, Hertel et Ragominaires, qui font partie du cadre naturel et qui participent au charme du décor. Le tableau suivant présente la superficie des îles de l'archipel de Varennes.

²³ Patri-Arch (2008). *Inventaire du patrimoine bâti de Varennes*. Rapport synthèse. Le 28 avril 2008.

Tableau 8 Superficie des îles de l'archipel
de Varennes ²⁴

Archipel de Varennes	Superficie (ha)
Île Sainte-Thérèse	573,0 ha
La Grande Île	45,9 ha
Île aux Vaches	29,3 ha
Île aux Fermiers	23,2 ha
Île aux Asperges	21,7 ha
Îlet Vert	19,0 ha
Île Deslauriers	15,6 ha
Île Masta	14,1 ha
Île aux Cabanes	13,7 ha
Île aux Veaux	11,7 ha
Île Saint-Patrice	9,2 ha
Île de Varennes	8,2 ha
Île aux Canards	6,5 ha
Île aux Moutons	4,5 ha
Île Hertel	4,0 ha
Île à la Truie	3,8 ha
Île Bellegarde	3,8 ha
Île au Beurre	1,4 ha
Île aux Ragominaires	0,8 ha
Île Robinet	n/d
TOTAL	809,4 ha

L'île Sainte-Thérèse, la plus grande île de l'archipel, possède plusieurs habitations illégales et de chalets de fortune qui ont été construits au fil des années, bien qu'elle soit difficilement accessible et située en zone agricole permanente. Les autres îles, inhabitées, demeurent pour la plupart à l'état naturel.

Ce milieu de vie comprend également la portion urbaine de la route 132, la route Marie-Victorin, un important axe sur le territoire. À l'heure actuelle, fortement déstructuré, ce tronçon de la route Marie-Victorin subit les effets négatifs du camionnage lourd, d'un important flux de circulation et de la présence de nombreux pôles commerciaux satellites sur le territoire, qui ont notamment contribué à la dévitalisation du secteur.

²⁴ Source : Robitaille, J. (1998). *Bilan régional –Varennes-Contrecoeur. Zone d'intervention prioritaire 10*. Environnement Canada. Région du Québec, Conservation de l'Environnement, Centre Saint-Laurent. [en ligne] <http://www.slv2000.qc.ca/zip/bilans_pdf/bilanzip10_f.pdf> Consulté le : 8 mai 2008

4.1.6 Le quartier Sainte-Anne –milieu de vie 2

Le deuxième milieu de vie se situe dans la partie nord du territoire de la Ville, dans le prolongement du Vieux Varennes. Ce qui identifie physiquement ce milieu est principalement la présence du fleuve Saint-Laurent, qui borde la limite ouest de ce milieu de vie. L'usine de traitement des eaux usées, de même que le champ de pratique de golf, situés sur la rue Sainte-Anne, caractérisent ce milieu de vie aussi de façon bien particulière, étant donné qu'ils occupent des lots privilégiés, en bordure du fleuve Saint-Laurent. La route Marie-Victorin et la voie ferrée bordent à l'est le quartier.

La typologie architecturale du milieu résidentiel est relativement variée. En fait, la typologie résidentielle évolue d'ouest en est, en partant des bâtiments les plus anciens à partir du Vieux-Varennes, dont certains duplex des années 1920, allant jusqu'aux triplex jumelés, plus récents, de la rue Claude-Volant. Le cœur du milieu, quant à lui, ressemble plutôt à une banlieue « typique », c'est-à-dire qu'il est composé essentiellement d'habitations unifamiliales isolées, datant pour la plupart des années 1950 et 1960. Les nombreuses rues constituant ce milieu de vie sont bordées d'arbres et plusieurs résidences sont fleuries.

Des insertions plus récentes, des années 1990 allant jusqu'au début des années 2000, sont présentes dans la partie la plus au nord du quartier, dont les rues d'Iberville, du Calvaire et Claude-Volant, où l'on retrouve des unifamiliales à deux étages (« cottages »), à un étage (« bungalows ») ainsi que des habitations multifamiliales.

Ce milieu de vie est également marqué par la présence de la rivière Notre-Dame, dont le tracé sinueux parcourt l'arrière-lot de plusieurs propriétés ainsi que le parc Ki-Ri. L'imposant Calvaire, situé sur la rue Sainte-Anne, de même que la chapelle Sainte-Anne, sont des témoins qui marquent l'histoire du quartier.

4.1.7 Le quartier René-Gaultier –milieu de vie 3

Le troisième milieu de vie, le plus grand, regroupe la plupart des services et équipements offerts à la population. Situé à l'est du chemin de fer et de la route Marie-Victorin (route 132), ce milieu de vie est délimité comme suit :

- le chemin de fer à l'ouest;
- la montée de Picardie et la zone agricole permanente au nord;
- la rivière Saint-Charles et la zone agricole permanente, au sud et à l'est.

Ce milieu de vie est caractérisé par la présence d'un corridor récréatif et communautaire structurant et identitaire qui se prolonge dans le Vieux-Varennes. Ce lien, composé des grands parcs municipaux, soit Pré-Vert, du Vallon et le parc-école du Carrousel, possède également de nombreux services institutionnels, dont le CLSC des Seigneuries, la bibliothèque municipale et l'école primaire du Carrousel. La présence de cet axe, au cœur du quartier, permet d'accéder facilement à son centre, à pied. Les environs de l'aréna Louis-Philippe-Dalpé, situé sur le boulevard René-Gaultier, comprenant le centre communautaire et le centre des aînés, sont également un important pôle d'équipements et de services offerts à la population.

Le quartier René-Gaultier possède une très bonne desserte commerciale puisqu'on y retrouve trois (3) pôles mixtes de quartier, dont deux (2) pôles qui sont situés sur le boulevard René-Gaultier, ayant de nombreux commerces et services de proximité. Le troisième pôle, situé en bordure de la route Marie-Victorin (route 132), pouvant être plus difficile d'accès, offre également plusieurs commerces et services de proximité.

La trame de rue particulière du milieu de vie constitue également un élément distinctif, puisque le quartier s'est développé autour d'un boulevard de ceinture, le boulevard René-Gaultier. Celui-ci est coupé en son centre par la rue Quévillon, facilitant ainsi l'accès aux différentes cellules résidentielles.

Le quartier est majoritairement composé d'habitations unifamiliales dont la date de construction varie, selon les parties, des années 1960 à 2000, en allant vers le nord-est. Certaines parties du quartier sont marquées par la présence d'habitations multifamiliales, dont certains tronçons du boulevard René-Gaultier et le secteur de la rue de l'Aqueduc.

Ce milieu de vie bénéficie également de la présence de la rivière Saint-Charles, dont les abords sont préservés à des fins publiques, comme le démontre la présence du parc Saint-Charles. Ayant fait l'objet de peu d'interventions, ce parc linéaire, d'une longueur de plus de 4 kilomètres, doit faire l'objet de mises en valeur.

4.1.8 Le quartier de la Marine –milieu de vie 4

Ce milieu de vie se situe dans la partie sud-ouest du territoire, entre le fleuve Saint-Laurent et la route 132. De façon plus précise, il est délimité par :

- La route 132 au nord et à l'est;
- La limite de la zone agricole permanente au sud;
- Le fleuve Saint-Laurent à l'ouest.

Situé en bordure du fleuve Saint-Laurent, à proximité de l'entrée de la ville sur la route 132, le quartier de la Marine est le secteur le plus récent de Varennes. Le boulevard de la Marine, l'épine dorsale du quartier, constitue en fait le principal accès au secteur à partir de la route 132. Cette intersection très achalandée constitue également un important pôle de desserte commerciale, puisque celui-ci est occupé, plus particulièrement du côté nord-ouest, par une série de commerces de desserte locale. Plus au nord, la rue de la Gabelle permet également d'accéder au secteur, malgré le fait que celle-ci soit une rue locale plus étroite. Tout comme le pôle plus au sud, l'intersection de la rue de la Gabelle et de la route 132 comprend également plusieurs commerces de desserte locale.

Les différentes typologies résidentielles que nous y retrouvons reflètent bien les nombreuses étapes du développement du secteur, de sorte que le tissu urbain y résultant est très diversifié. Ainsi, nous y retrouvons plusieurs pochettes résidentielles, comprenant entre autres des secteurs de maisons unifamiliales à deux étages (« cottages »), de condominiums et d'habitations multifamiliales. En 2003, la Ville de Varennes, avec l'appui de la MRC de Marguerite-D'Youville, a adressé une demande d'exclusion de la zone agricole permanente, dans le but d'agrandir le périmètre urbain de la municipalité. Cette demande a été refusée en 2005, de sorte que peu d'espaces demeurent à être développés dans ce milieu de vie.

Au surplus du tissu résidentiel se greffe un réseau de parcs de quartier, de même que les abords du Fleuve Saint-Laurent, devant faire l'objet d'une mise en valeur à des fins écologiques et floristiques.

4.1.9 La zone agricole

La zone agricole permanente, telle que décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1), d'une superficie de 7 650 hectares, occupe plus de 80% du territoire de la Ville de Varennes.²⁵ Ceinturant le milieu urbain, la vaste zone agricole de Varennes est délimitée par :

- le Fleuve Saint-Laurent;
- le périmètre urbain;
- les limites des municipalités de Verchères, Saint-Amable, Sainte-Julie et Boucherville;
- le Parc scientifique et du secteur vacant adjacent à l'autoroute 30.

Le milieu agricole, relativement plat, présente un bassin hydrographique relativement complexe, étant composé principalement de la rivière Saint-Charles, la rivière Notre-Dame, la rivière aux Pins, la Grande-Décharge ainsi que leurs affluents. La vaste zone agricole est également traversée par de nombreux réseaux d'infrastructures, soit une conduite du gazoduc, deux (2) lignes de transport d'énergie d'Hydro-Québec et de l'autoroute de l'Acier (A-30). D'autre part, bien qu'elle soit située dans le Fleuve Saint-Laurent, l'île Sainte-Thérèse fait également partie de la vaste zone agricole permanente.

La zone agricole varennoise se distingue également par ses **nombreux chemins ruraux et patrimoniaux** qui parcourent le territoire, dont le rang de Picardie, la montée de Picardie, le chemin du Petit-Bois, le chemin du Pays-Brûlé, le chemin de la Butte-aux-Renards, pour en nommer quelques-uns, où l'on retrouve de nombreuses habitations d'intérêt patrimonial, dont certaines qui bénéficient d'une reconnaissance par le *ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine* (MCCCF).

La zone agricole de Varennes comprend également, dans la partie située à l'est de l'autoroute 30, le **Bois de Verchères**, qui s'étend sur le territoire des municipalités de Calixa-Lavallée, Verchères, Varennes, Saint-Amable et Sainte-Julie. Ayant une superficie approximative de 3 400 ha,²⁶ dont 850 ha qui sont situés sur le territoire de la Ville de Varennes. Le bois de Verchères est composé, en ordre d'importance, de peuplements feuillus, mixtes et résineux. Les peuplements feuillus sont majoritairement composés d'érables rouges et d'érables à sucre, tandis que les peuplements mixtes sont composés de résineux et de feuillus, dont des érables rouges.²⁷ Les essences présentes dans le Bois de Verchères ont fait en sorte que des entreprises acéricoles,

²⁵ Source : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (2006). Portrait agricole sommaire et évolutif de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). < http://www.mapaq.gouv.qc.ca/NR/rdonlyres/5F80CC0D-0097-49A9-90D9-D6BD39030E05/9369/portrait_agricole_CMM_2006.pdf > Consulté le : 8 mai 2008

²⁶ Source : Nature-Action Québec (2008). *Protection et mise en valeur du Corridor forestier du mont Saint-Bruno*. [en ligne] : <http://www.nature-action.qc.ca/corridor_forestier/projet.html> Consulté le : 8 mai 2008

²⁷ Source : *Idem*.

« (...) à caractère artisanal, familial et récréatif (...) », sont présentes.²⁸ Finalement, les peuplements résineux, plus rares, sont constitués de pruches et sapins baumier et, dans une moindre mesure, de pin blanc et d'épinette rouge.

D'autre part, le bois de Verchères figure parmi les plus importants massifs boisés de la Montérégie, puisqu'il fait notamment partie du corridor forestier du mont Saint-Bruno, qui s'étend, en deux (2) axes, de Contrecoeur jusqu'à La Prairie, en passant par le mont Saint-Bruno, le bois de Longueuil (Brossard)/La Prairie/Carignan, le boisé du Tremblay (Longueuil) et le bois de La Prairie. D'ailleurs, depuis 2003, le Bois de Verchères a été identifié à l'échelle métropolitaine, comme un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain, compte tenu de sa richesse sur le plan environnemental, visuel et récréatif.²⁹

Le territoire possède également cinq **îlots déstructurés en milieu agricole**, reconnus par la MRC de Marguerite-D'Youville. Les îlots identifiés correspondent pour la plupart à des grappes résidentielles. De façon générale, ces îlots présentent une structure foncière morcelée et des entités ponctuelles de superficies restreintes, ont une dominance d'activités non agricoles et sont irrécupérables à des fins agricoles en raison de la faible superficie du terrain ou de diverses contraintes (topographie, présence de cours d'eau, milieux humides, contamination, etc.).

ÎLOT DÉSTRUCTURÉ EN ZONE AGRICOLE

Un secteur situé à l'intérieur de la zone agricole permanente qui rassemble des usages non agricoles, rendant l'activité agricole impraticable.

r. 706-7,
28 août 15

²⁸ Source : MRC Lajemmerais (2006). *Schéma d'aménagement révisé*. [en ligne] <<http://mrc.lajemmerais.ca>> [en ligne] Consulté le : 27 avril 2008.

²⁹ Source : Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (2003). *Règlement de contrôle intérimaire (RCI)*. 17 avril 2003. [en ligne] : <http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/rci.pdf> Consulté le : 7 mai 2008.

4.2 Secteurs à vocation économique

Synonymes de pôles de services et d'emplois, les secteurs à vocation économique se scindent en trois (3) catégories : ceux reliés à l'**activité commerciale**, ceux reliés à l'**activité industrielle** et ceux reliés aux **activités agricoles**. Des appuis à l'économie locale, leur localisation est étroitement liée aux réseaux de circulation. Facteurs déterminants de la qualité de vie, ils contribuent également au rayonnement régional du territoire. L'identification et la caractérisation des secteurs à vocation économique contribuent ainsi à discerner les pôles qui contribuent au dynamisme de la Ville de Varennes. On retrouve également deux **secteurs à qualifier ou à requalifier** sur le territoire.

Les secteurs à vocation économique sont présentés au **plan 3 - Secteurs à vocation économique** à la fin de la présente sous-section.

4.2.1 Les pôles et artères commerciales

Plusieurs pôles et artères assurent la desserte commerciale du territoire varennois : le pôle Lionel-Boulet/de la Marine, le pôle chemin du Petit-Bois/de la Gabelle, la route Marie-Victorin (route 132), le pôle René-Gaultier/de l'Aqueduc, le pôle des Galeries Varennes, le pôle Quévillon/Marie-Victorin. Malgré une dominance résidentielle, la rue Sainte-Anne conserve encore plusieurs commerces actifs.

Pôles commerciaux locaux

Deux pôles locaux sont localisés sur le territoire de Varennes, tous deux le long de la route 132, soit le pôle **Lionel-Boulet/de la Marine** et le pôle **chemin du Petit-Bois /de la Gabelle**.

Ces deux pôles accueillent principalement des commerces de desserte locale, de moyenne et grande surface. On y retrouve principalement les commerces et services suivants : épicerie, fruiterie, banque, pharmacie, salon de coiffure, salon de bronzage, nettoyeur, restauration rapide, etc.. Ces pôles sont constitués pour la plupart de bâtiments isolés (grands, moyens et petits), de même que de petits centres commerciaux linéaires. Dans l'ensemble, le cadre bâti est plutôt récent et le contrôle architectural est adéquat. Les bâtiments étant pour la plupart situés en recul par rapport à la rue, on y retrouve de grandes aires de stationnement en cour avant. Les enseignes communautaires présentes sont situées en bordure de la rue et adaptées à l'échelle de l'artère. Bien que les marges avant soient gazonnées, les traitements paysagers sont limités.

Pôles commerciaux de quartier

Trois pôles de quartier desservent la population de Varennes, soit le **pôle des Galeries de Varennes**, le pôle **René-Gaultier/de l'Aqueduc** et le **pôle Quévillon/Marie-Victorin**. Situés tous trois dans les milieux de vie René-Gaultier, ces pôles accueillent bâtiments de petite et de moyennes surfaces.

Les **pôles des Galeries de Varennes** et **René-Gaultier/de l'Aqueduc**, issus des développements commerciaux de première génération, subissent les contrecoups de l'établissement des pôles commerciaux situés le long de la route 132, plus récents et plus accessibles. Les **Galeries de Varennes**, où l'on retrouve une épicerie, un optométriste, une pharmacie, un club vidéo, entre autres, est un centre commercial de première génération. Les activités commerciales adjacentes, le long du boulevard René-Gaultier, ont également été affaiblies par le développement des pôles le long de la route 132. Ainsi, les commerces et services qui s'y retrouvent sont soit en perte de vitesse ou les locaux sont vacants. Le **pôle René-Gaultier /de l'Aqueduc**, d'autre part, est composé d'un seul bâtiment, de rénovation récente, où l'on retrouve également une épicerie.

Stratégiquement situé à une des portes d'entrée du milieu de vie René-Gaultier, le **pôle Quévillon/Marie-Victorin** regroupe quelques commerces et services qui sont destinés à répondre aux besoins courants de la population du quartier (restauration rapide, station-service, vidéo, services professionnels, etc.)

Artère commerciale déstructurée

La structure commerciale de la **route Marie-Victorin (route 132)**, autrefois le principal axe commercial de la Ville, s'est fortement modifiée, notamment par la concurrence des autres pôles commerciaux établis plus récemment et l'absence de services spécialisés tels que l'on retrouve sur une artère traditionnelle. Ainsi, la route Marie-Victorin possède 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. Au fil des années, celle-ci a perdu une partie de sa gamme de commerces et est passée d'une offre en commerces de détail à une prédominance de commerces lourds, incluant certains usages contraignants (Matol Botanique International ltée, concessionnaire automobile, garages de mécanique, etc.).

L'artère présente un caractère hétérogène, en raison des ruptures de trame, d'échelle et de gabarit des bâtiments ainsi que de l'affichage de taille et de couleur variable. Constituant une vitrine peu représentative du dynamisme de la Ville de Varennes, la route Marie-Victorin doit faire l'objet d'interventions particulières. D'ailleurs, il existe un potentiel intéressant pour un développement commercial d'envergure le long de la route 132.

La route Marie-Victorin (route 132), entre la rue de l'Aqueduc et la montée de Picardie, présente une problématique particulière. Ce tronçon de la route 132, comprise en milieu urbain, constitue la principale voie d'accès au parc chimique. Actuellement, le camionnage lourd à cet endroit cohabite difficilement avec un tronçon commercial en milieu urbain, puisque la portion comprise entre la rue Sainte-Anne et d'Youville possède le potentiel pour devenir la principale rue commerciale « d'ambiance » à Varennes. Il subit toutefois d'importants effets négatifs liés au camionnage lourd.

r. 706-7,
28 août 15

En somme, l'offre commerciale globale de Varennes est peu attrayante et ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins, malgré le pouvoir d'achat considérable des ménages. La population demeure fortement dépendante de la structure commerciale des villes adjacentes. Ainsi, on observe des fuites commerciales considérables au profit des MRC voisines. Outre l'impact économique, cette situation a également un impact sur le dynamisme et la vitalité des noyaux urbains et, par extension, sur la qualité de vie des résidents.

4.2.2 Les parcs et secteurs industriels

La ville de Varennes a su se positionner dans la sphère industrielle québécoise, dès les années 1970, par l'établissement de deux parcs industriels ayant des créneaux bien précis : la pétrochimie et la recherche scientifique (énergie, matériaux et nanotechnologies). Ce sont notamment l'accessibilité aux différents marchés ainsi que l'établissement d'importants chefs de file dans le domaine, soit Pétromont et l'Institut de recherche d'Hydro-Québec (IREQ), qui ont confirmé ces vocations industrielles, par l'établissement du parc chimique et du parc scientifique, les deux (2) principaux parcs industriels de la Ville de Varennes.

Ainsi, au fil des années, le créneau de chacun de ces deux (2) secteurs industriels s'est renforcé par l'établissement d'une multitude d'industries et d'entreprises connexes aux principales vocations pétrochimiques et de la recherche scientifique (énergie, matériaux et nanotechnologies), dont certaines plus petites étant entièrement dépendantes des activités des principales grandes entreprises. En date de juillet 2008, l'activité industrielle sur le territoire de la Ville de Varennes était représentée par plus de **120 entreprises** et offrait plus de **4000 emplois**.

Parc chimique

Les entreprises s'y trouvant œuvrent dans le secteur pétrochimique et des domaines connexes. Au fil des années, des entreprises telles que Pétromont, Kronos Canada, Basell Canada Inc., Air Liquide Canada Ltée, s'y sont installées, marquant ainsi la vocation particulière de ce secteur. Au total, le parc chimique regroupe plus d'une quinzaine d'entreprises qui offrent près de 2 400 emplois. Or, la fermeture définitive de Pétromont, en avril 2008 et la démolition des installations de l'usine de Basell Canada inc., prévue en 2009, ont d'importants impacts dans le secteur.

En 2015, le Gouvernement du Québec a adopté la Stratégie maritime 2015-2030. La zone industrialo-portuaire se situe à l'intérieur du parc chimique. La zone industrialo-portuaire se situe dans la zone industrielle anciennement composée du parc chimique et de la zone en redéveloppement adjacente, donc entre le fleuve Saint-Laurent et la limite du périmètre urbain, au nord de la montée de Picardie. Effectivement, un redéveloppement majeur est prévu suite à l'adoption de la Stratégie maritime du Québec. Le secteur subira une requalification des usages industriels permis. Le développement de ce site doit s'articuler autour d'une vision du développement intégré de la logistique des marchandises conteneurisées (maritimes et ferroviaires).

r. 706-10,
14 oct. 16

Parc scientifique

Le parc scientifique est situé en bordure de l'autoroute 30. En 1971, l'Institut de Recherche en Électricité du Québec (IREQ) s'implante à Varennes, entraînant l'arrivée de nombreuses entreprises liées au domaine de l'énergie – le Centre de la technologie de l'énergie de CANMET (Ressources naturelles Canada), l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Énergie et Matériaux et Asea Brown Boveri (ABB) en sont des exemples –de sorte que Varennes représente aujourd'hui un important pôle d'innovation en technologie énergétique en Amérique du Nord. Les 23 entreprises y offrent 1 270 emplois. Le principal secteur d'activité est la recherche scientifique, principalement liée au domaine de l'énergie.

Autres secteurs industriels

Outre ces deux (2) parcs industriels et le boulevard Lionel-Boulet (route 229), la Ville de Varennes possède deux (2) pochettes industrielles ayant des statuts particuliers. La première, située dans la partie nord du territoire, à l'intersection de la route Marie-Victorin et de la montée de la Baronnie, est une **pochette industrielle, située en zone agricole permanente**. Deux (2) industries y sont implantées, soit SC Johnson & fils Ltée et Dow Chemical Canada inc. Établi avant l'entrée en vigueur de la Loi, ce secteur bénéficie de droits acquis en vertu de la LPTAA.

Le **boulevard Lionel-Boulet** (route 229), entre le parc scientifique et la route Marie-Victorin (route 132) possède également un statut particulier. Correspondant à une bande, en zone agricole, d'une profondeur variant de 100 à 110 mètres, le boulevard Lionel-Boulet bénéficiant de droits acquis en vertu de l'article 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1).³⁰ ON y retrouve des domaines établis en trois (3) tronçons : un premier tronçon commercial artériel lourd (à partir de la route 132), un second tronçon industriel léger et un troisième tronçon industriel lourd correspondant au parc scientifique.

4.2.3 Les activités agricoles

La vaste zone agricole varennoise occupe également une part des activités économiques de la ville. En raison notamment du type de sol, généralement de bonne qualité. En effet, selon *l'Inventaire des terres du Canada*,³¹ qui précise le potentiel du sol à des fins d'agriculture mécanisée, la zone agricole de Varennes possède des sols de classe 2 et 4. De façon générale, la majeure partie du territoire agricole varennois est de classe 2, tandis que le secteur du bois de Verchères est de classe 4. Ces classes de sols ont :

³⁰ Lot adjacent à chemin public.105. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi. (chapitre VII Droits acquis).

³¹ Source : GéoGratis. Ressources naturelles Canada. *Inventaires des terres du Canada. Potentiel agricole des terres*. <http://geogratis.cgdi.gc.ca/ITC/mapping_agriculture.html> Consulté le : 7 mai 2008

- des **limitations modérées** qui restreignent le choix des cultures ou exigent des mesures modérées de conservation –classe 2;
- des **limitations graves** qui restreignent le choix des cultures ou exigent des mesures spéciales de conservation –classe 4.

Les données du *Profil des communautés agricoles 2006*, issues du Recensement de l'agriculture 2006 de Statistique Canada, ³² permettent de dresser un profil agricole sommaire pour la Ville de Varennes. Quelques faits saillants sont présentés au tableau ci-dessous.

r. 706-7,
28 août 15

Tableau 9 *Portrait de la zone agricole de la Ville de Varennes, 2006*

Caractéristiques de la zone agricole	VILLE DE VARENNES
Superficie terrestre totale du territoire	94,9 km ²
Superficie totale des fermes (ha)	5 610 ha (60,6%)
Terres en culture	5 433 ha (96,8%)
Nombre total d'exploitants agricoles	60
Principales cultures (hectares)	
Maïs-grain	1 934 ha
Soja	1 454 ha
Blé de printemps (excluant le blé dur)	909 ha
Luzerne et mélanges de luzerne	479 ha
Tout autre foin cultivé et autres cultures fourragères	380 ha
Bétail (unités)	
Bovins et veaux	746
Porcs	0

En somme, l'activité agricole de Varennes est un moteur économique dans la région, puisqu'elle est génératrice de matières premières dans la sphère économique locale régionale. On y retrouve plusieurs types de cultures réparties selon plusieurs propriétaires, dont les principales étant la culture du maïs et du soja.

Dans la partie sud-est du territoire, à proximité de la limite de la Municipalité de Saint-Amable, le secteur agricole de Varennes est également marqué par la présence de la **carrière Demix – Agrégats –Varennes**, une division de Ciment Saint-Laurent et par la compagnie BAUVAL inc., spécialisé dans la fabrication de béton bitumineux. La géologie des terres du St-Laurent fait en sorte que la carrière de Varennes –qui figure parmi les sept (7) carrières de Demix de ce type au Québec –procure des agrégats de grande qualité, qui sont utilisés dans la production de pierre concassée.³³ Située en zone agricole permanente, cette carrière était existante avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. P-41.1), puisqu'elle est opérationnelle depuis la fin des années 1950. Ayant obtenu, au fil des années, plusieurs autorisations d'utilisation à des fins autres que l'agriculture³⁴ par la Commission de la protection

³² Source : Statistique Canada. *Profil des communautés agricoles 2006*.

En ligne : < http://www26.statcan.ca:8080/AgrProfiles/cp06/PlaceSearch.action?request_locale=fr

Consulté le : 7 mai 2008

³³ Source : Demix (filiale de Ciment Saint-Laurent, filiale de Groupe Holcim Inc). [en ligne] <<http://www.holcim.com>>

Consulté le : 8 mai 2008.

³⁴ Source : Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). *Décisions #14262 (22 mai 1980) et #165376 (5 juillet 1990)*. [en ligne] <<http://www.cptaq.gouv.qc.ca>> Consulté le : 8 mai 2008.

du territoire agricole du Québec (CPTAQ), cette carrière est toujours en activité.

Au nord-est de la ville, à proximité de l'autoroute 30, près de 500 hectares de terres situées en zone agricole ont été morcelées avant l'adoption de la LPTAA dans une perspective de développement résidentiel qui n'a jamais vu le jour. Depuis quelques années, la Ville de Varennes a réalisé plusieurs démarches visant à remembrer ces terrains, surnommés « Terres des Américains », afin d'y favoriser la pratique de l'agriculture.

4.2.4 Les secteurs à qualifier et à requalifier

Deux secteurs du territoire de la Ville de Varennes sont disponibles à des fins de développement ou de redéveloppement.

Dans un premier temps, le **grand secteur vacant adjacent au parc scientifique et à l'autoroute 30**, occupant une superficie approximative de 98 hectares, doit faire l'objet d'une qualification. D'autre part, le **parc chimique** devra faire l'objet d'une requalification à des fins industrielles à la suite de la fermeture de l'usine Pétromont, au printemps 2008 et de la démolition de l'usine de Basell Canada Inc. prévue en 2009. Toutefois, la vocation précise de ces deux secteurs n'est pas clairement définie et devra faire l'objet d'une qualification à court ou à moyen terme.

4.2.5 La caractérisation des espaces vacants à l'intérieur du périmètre urbain

En 2010, parmi les 30.5 hectares bruts disponibles à des fins résidentielles, 18.9 hectares sont en développement pour la période 2011-2026. Par ailleurs, 0.3 hectare est retranché comme contrainte en raison de la présence d'une bande de protection en zone de mouvement de sol potentiel.

Caractérisation des espaces vacants Varennes

Espaces bruts disponibles (2010) ³⁵	33.6 ha
Espaces avec contraintes	0.3 ha
Espaces brut disponibles ajustés (2010)	33.3 ha
Espaces construits (2010-2013)	16.7 ha
Logements construits (2010-2013)	584
Densité (2010-2013)	35 log/ha
Espaces bruts disponibles (2013)	16.6 ha

³⁵ Un espace de 3.1 hectares est ajouté en raison d'un changement de zonage de commercial à résidentiel.

4.2.6 Le développement résidentiel et les besoins futurs

Située en bordure du fleuve Saint-Laurent, la Ville de Varennes a connu une forte croissance démographique depuis le début des années 70. Cette forte croissance démographique fait en sorte que la Ville de Varennes dispose actuellement de très peu d'espaces disponibles pour son développement et doit planifier ses besoins futurs.

L'offre actuelle de logements varennois comprend de l'unifamilial et du multifamilial, mais la ville doit répondre à une demande de plus en plus pressante de logements locatifs, afin de combler les besoins des familles qui n'ont pas accès à la propriété.³⁶

Les besoins en espace résidentiel sont aussi attribuables au vieillissement de la main-d'œuvre qui, par attrition ou par départ à la retraite, dépouillera les industries de la moitié de ses effectifs. Cette population ne quittant pas pour autant le territoire varennois, la ville a besoin d'espace résidentiel pour accueillir la nouvelle main-d'œuvre requise dans les industries. En raison du type d'industries présentes sur son territoire, il est primordial que la ville de Varennes offre un bassin de main-d'œuvre suffisant pour maintenir les entreprises à Varennes et soutenir leur croissance.

La nécessité d'agrandir le périmètre d'urbanisation découle également des besoins de nature économique. En effet, la ville estime atteindre un équilibre budgétaire avec une population de 27 000 habitants, minimisant ainsi les coûts de l'amélioration de ses infrastructures et rentabilisant ses équipements collectifs. Dans une perspective d'optimisation des infrastructures d'approvisionnement en eau potable et assainissement des eaux usées, la ville de Varennes a réalisé des investissements majeurs au cours des dernières années. Il est important de préciser que le projet d'augmentation de la capacité de l'usine de filtration a déjà reçu les approbations gouvernementales requises.

Dans l'optique d'assurer, d'une part, le maintien de la qualité des services offerts et, d'autre part, une saine gestion des finances publiques, la Ville de Varennes planifiait, en mai 2004, l'aménagement de l'aire d'expansion urbaine 1 (voir Plan 5). La ville de Varennes précise que *«les aménagements proposés visent à répondre aux besoins des travailleurs, leur offrir la possibilité d'habiter à Varennes, de convaincre les industries à maintenir leurs activités et à y investir davantage à Varennes pour préserver le dynamisme économique au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal, préserver et valoriser le rôle et les possibilités uniques présentes sur le territoire varennois (infrastructures industrielles, superstructures de transport énergétique : gaz, oléoduc et lignes haute tension en hydro-électricité, routes, autoroutes et voies ferrées)»*.³⁷

³⁶ Bureau du président-directeur général SHQ, lettres adressées au maire de Varennes 2003, 2004, 2005 et SHQ, *L'habitation au Québec, Montérégie, profil statistique*, BNQ, 2005.

³⁷ Source : Ville de Varennes, *Projet d'aménagement du territoire pour la demande de gestion de l'urbanisation à la CPTAQ*, page 9, février 2005.

L'aménagement proposé prend en considération, tant les contraintes physique du site, la capacité financière de la municipalité, les prévisions démographiques, la diversité des logements à offrir que les objectifs d'aménagement de la MRC et de la CMM.

Les densités qui y sont proposées vont au-delà des densités préconisées par la MRC et expriment ainsi la volonté de la ville de Varennes d'atteindre de nouveaux standards en matière de planification et de développement durable.

Il est important de préciser que l'identification de l'aire d'expansion urbaine 1 a été faite de concert avec le milieu agricole. En effet, celui-ci a orienté, dès le début de la révision du schéma d'aménagement, le développement futur de la ville vers un secteur de moindre impact pour l'agriculture. En raison, d'une part, du découpage des terres agricoles par les cours d'eau, la voie ferrée, la ligne de transport d'énergie et le gazoduc et, d'autre part, du drainage plus difficile des terres, le milieu agricole recommandait ce secteur.

Malgré les contraintes occasionnées par ce choix (suppression de la station de pompage, surdimensionnement des réseaux d'égouts et d'aqueduc), la Ville de Varennes ne redirigeait son développement futur non plus sur les terres agricoles en face de l'école secondaire, mais dans le secteur recommandé par le milieu agricole.

Le calcul des besoins en espace résidentiel s'est fait sur la base du tableau 2.17, du SAD de la MRC Marguerite-D'Youville, relativement aux projections démographiques des municipalités de la MRC.

Considérant cette disponibilité d'espaces vacants compris dans le périmètre actuel d'urbanisation et la superficie requise pour répondre à la croissance anticipée de la population, une superficie de terrain totalisant 73 hectares est nécessaire afin de répondre à la croissance de la population et à la demande en habitation d'ici 2016.

TABLEAU 2.26
CALCUL DES BESOINS EXPRIMÉS – VARENNES

Population projetée 2016	25 800 h.
Population estimée en 2004	21 820 h.
Ajout de population d'ici 2016	3 990 h.
Nouveaux logements requis (2.6 pers/logement)	1 535 log.
Espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain	180 log.
Espace à trouver par empiètement en zone agricole, soit 73 hectares (moyenne de 18 log/hectare)	1355 log.

Ainsi, l'aire d'expansion urbaine (1) a été identifiée afin de permettre le développement de la fonction résidentielle.

Cette aire d'expansion permettra de mettre en place un parc de logements capable de répondre à une augmentation rapide du bassin de main-d'œuvre, de créer une assiette fiscale suffisante garantissant un maintien de la desserte des équipements institutionnels, communautaires et récréatifs et de consolider le réseau des grandes voies de circulation afin de désenclaver l'aire urbaine existante.

Plan 4 Secteurs à vocation économique

CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

5 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

5.1 Les grands défis du plan d'urbanisme

L'identité actuelle de la Ville de Varennes relève principalement de son caractère industriel, s'étant établie à l'origine aux abords du fleuve Saint-Laurent et de part et d'autre de l'épine dorsale principale (Route 132). Or, aujourd'hui, la ville est confrontée à de nouveaux défis, dont celui de la transformation de sa structure industrielle qui fut, à l'époque, la base de son développement.

Ainsi, la Ville de Varennes doit réaffirmer son identité. À cet égard, Varennes se doit de saisir les multiples opportunités de développement pouvant s'offrir à elle, afin de favoriser une meilleure diversité et mixité des grandes fonctions économiques. Le diagramme ci-après illustre les axes d'intervention.

Figure 2 Grands défis de la Ville de Varennes



Pour relever ces grands défis, le concept d'organisation spatiale vise à structurer l'ensemble du territoire municipal en regard de sept (7) grands projets mobilisateurs. Chacun des grands projets correspond à une grande orientation et vient chapeauter le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Varennes. Le concept d'organisation spatiale se concrétise au **plan 5** – *Concept d'organisation spatiale*, présenté à la page suivante, illustre schématiquement l'organisation générale projetée des différentes composantes de la Ville et les interrelations entre celles-ci.

Plan 5 Concept d'organisation spatiale

r. 706-7,
28 août 15

5.2 Tracé projeté et le type des voies de circulation

Hiérarchie routière

Le Plan d'urbanisme préconise la réalisation à court terme de projets de transport structurants pour la consolidation de ses principaux pôles.

Travaux de réaménagement des voies de circulation

- Réaménagement du carrefour de la route 132 et du boulevard Lionel-Boulet;
- Aménagement d'un nouveau carrefour à feu sur la route 132 (à l'ouest du boulevard de la Marine);
- Aménagement d'un échangeur à l'intersection de l'autoroute 30 et du boulevard Lionel-Boulet;
- Route de contournement pour le trafic lourd;
- Réaménagement de la route 132 au centre-ville;
- Urbanisation du boulevard Lionel-Boulet.

HIÉRARCHIE ROUTIÈRE DE LA VILLE DE VARENNES

Autoroute

Autoroute 30

Route nationale

Boulevard Marie-Victorin (route 132)

Route régionale

Boulevard Lionel-Boulet (route 229)

Artère ou collectrice principale

Boulevard de la Marine

Route Marie-Victorin

Montée de la Baronnie

Montée de Picardie

Réseau de transport collectif

- Augmentation de la fréquence des circuits d'autobus pour répondre aux besoins croissants des usagers;
- Amélioration de la desserte en autobus pour les travailleurs du boulevard Lionel-Boulet;
- Deux sites potentiels identifiés pour un stationnement incitatif pour le transport en commun :
 - Secteur de la rue Aqueduc et de la route 132;
 - Route 132 (au nouveau carrefour projeté).

Réseau récréatif

- Consolidation et amélioration du réseau cyclable existant.

5.3 Aménagement intégré des infrastructures de transport et développement du transport actif

r. 706-7,
28 août 15

Afin de favoriser un aménagement intégré des infrastructures de transport et de développement du transport actif, la Ville compte mettre en place les mesures suivantes :

5.3.1 Planification du réseau routier et transport collectif

Lors de la planification de tout nouveau secteur à urbaniser, les principes d'aménagement suivants seront observés :

- 1° planifier la hiérarchisation de la trame routière;
- 2° favoriser la continuité des collectrices et des artères d'un quartier à l'autre;
- 3° favoriser le raccordement au réseau de transport collectif existant et projeté;
- 4° prévoir la localisation des arrêts de transport en commun le plus tôt possible dans le processus de planification du secteur à urbaniser (voie de refuge, quai de débarquement, abribus, banc, éclairage, aménagement des trottoirs, etc.).

5.3.2 Conception du réseau routier et transport collectif

Lors de la conception du réseau routier de tout nouveau secteur à urbaniser, la ville va promouvoir un aménagement polyvalent de l'emprise publique de toute collectrice ou artère de façon à recevoir un circuit de transport collectif. Les principes et critères suivants pourront guider leur conception :

- 1° évaluer le type de rue à mettre en place selon les caractéristiques de la hiérarchie routière. Les rues destinées à recevoir les parcours d'autobus doivent être conçues selon les normes de collectrices ou d'artères;
- 2° s'inspirer des critères de conception géométrique des rues où le passage des autobus est prévu;
- 3° développer une trame de rue adaptée au transport en commun. L'espacement des collectrices doit permettre une couverture de service en transport en commun pour les usagers en deçà d'une distance de marche maximale équivalant à environ 600 m;
- 4° privilégier un design de rues locales et le recours à des aménagements urbains favorisant un accès direct aux axes de transport collectif et les intégrer aux réseaux cyclables et piétonniers. Ainsi, il est donc recommandé d'implanter des passages piétonniers depuis le réseau local vers la collectrice ou l'artère où le circuit de transport en commun transite afin de réduire la distance de marche des résidents pour atteindre un point de contact avec le transport collectif;
- 5° optimiser l'emplacement des arrêts d'autobus en respect de la distance de marche maximale d'environ 600 m;
- 6° orienter les bâtiments vers la rue et à proximité de celle-ci afin de favoriser la création d'un environnement convivial pour les piétons;
- 7° prioriser la sécurité et le confort du piéton et du cycliste lors de l'aménagement des espaces publics et du réseau routier.

5.3.3 Corridor de transport collectif et stationnement incitatif

Dans les corridors de transport collectif localisés à l'intérieur des périmètres urbains, la ville compte réfléchir à la mise en place des principes d'aménagement suivants :

- 1° implanter les usages générateurs de déplacement à proximité des tracés du transport en commun;
- 2° favoriser l'implantation des infrastructures communautaires et sociales à proximité des parcours de transport en commun;
- 3° encourager le développement ou le redéveloppement des terrains riverains et favoriser l'augmentation des densités;
- 4° assurer une connectivité entre les circuits de transport collectifs et les stationnements incitatifs.

5.3.4 Gestion des projets générateurs de déplacements des personnes

Tout nouveau projet de développement ou de redéveloppement générant des flux significatifs de déplacements de personnes devra, avant d'être autorisé par la Ville, être appuyé par les analyses suivantes :

- 1° une évaluation de la desserte en transport afin d'y assurer l'accessibilité par divers modes de transport (collectif, actif, etc.) et ses aménagements inhérents (abribus, espace de rangement pour bicyclettes, banc, trottoir, etc.);
- 2° une évaluation des impacts relatifs à la fluidité et à la sécurité des échanges avec le réseau routier et à sa capacité de les gérer.

5.3.5 Développement du transport actif

Dans le but de favoriser le développement du transport actif, une réflexion stratégique sur le sujet sera effectuée. Cette réflexion comprendra les éléments suivants :

- 1° réalisation d'un diagnostic à l'égard des cheminements piétonniers et des pistes cyclables existantes;
- 2° identification des secteurs ou des points à raccorder, notamment en fonction des services de proximité, des pôles d'emplois, ou d'enseignement, d'activités ou des corridors et des points de transfert modal du réseau de transport collectif;
- 3° choix des instruments de planification et de réglementation à privilégier;
 - a) définition d'objectifs au plan d'urbanisme, intégration des concepts de transport actif et emprise routière polyvalente dans la planification des infrastructures de transport terrestre, etc.;

- b) modalités d'aménagement des voies de circulation par les différents outils réglementaires;
- 4° prévoir une programmation des actions à entreprendre dans le temps.

GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

6 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

À la lumière de l'analyse et de la caractérisation du territoire, l'exercice d'élaboration du nouveau Plan d'urbanisme s'articule autour d'un grand principe :

« Réaffirmer l'identité de la Ville de Varennes »

Les orientations préconisées par ce document prennent la forme de grands projets, lui conférant un statut plus opérationnel. La détermination de ces grands projets mobilisateurs découle d'une série de constats qui ont également contribué à identifier les objectifs qui s'y rattachent. Elles constituent les lignes directrices du Plan d'urbanisme de la Ville de Varennes et font figure de cadre de référence pour la refonte réglementaire ainsi que pour toute décision qui devra être prise en matière de développement et d'aménagement du territoire. À l'image de la nouvelle génération d'outils de planification, ces grandes orientations peuvent aisément se traduire en projets. Cette démarche permet de concrétiser davantage la planification et de la rendre plus opérationnelle. Une série d'objectifs est associée à chacune des grandes orientations. Différentes stratégies et interventions permettront leur atteinte, tel que des politiques, programmes, projets d'immobilisation, planifications détaillées et des positions réglementaires.

Les grandes orientations, élaborées en fonction du grand principe, se déclinent et se déclinent en sept (7) thèmes, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés pour la Ville de Varennes:

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Réaffirmer la vocation industrielle du territoire

DÉVELOPPEMENT

Saisir les opportunités structurantes de développement ou de redéveloppement

PARCOURS SIGNIFICATIFS ET IDENTITAIRES

Favoriser la mise en valeur et la mise en réseau des parcours significatifs et identitaires

MILIEUX DE VIE

Consolider les milieux de vie et les pôles de services bien établis

TERRITOIRE ET ACTIVITÉS AGRICOLES

Valoriser le territoire et les activités agricoles

ENVIRONNEMENT ET CONTRAINTES

Établir une vision environnementale durable

TRANSPORTS

Assurer des réseaux de transports efficaces

La première orientation du plan d'urbanisme a pour but de réaffirmer la vocation industrielle sur le territoire de Varennes. Les deux (2) secteurs industriels, les parcs chimique et scientifique, s'insèrent dans la continuité de la vocation « industrielle » de la Ville de Varennes. En ce sens, afin de planifier les activités industrielles sur le territoire, plusieurs objectifs et moyens de mise œuvre sont proposés.

6.1 ORIENTATION 1 : Réaffirmer la vocation industrielle du territoire

r. 706-7,
28 août 15

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'impact des activités industrielles sur l'identité de la Ville de Varennes dans l'imaginaire collectif; ▪ La viabilité, à long terme, des grappes industrielles œuvrant dans des créneaux spécialisés, soit la pétrochimie et la recherche scientifique (énergie, matériaux et nanotechnologies); ▪ La diversification des activités industrielles et commerciales lourdes présentes sur le territoire, notamment sur le boulevard Lionel-Boulet (route 229); ▪ L'évaluation de l'opportunité de requalifier la vocation du parc chimique, compte tenu de la fermeture des entreprises Pétromont et Basell Canada inc. et des contraintes du secteur (terrains fortement contaminés, présence d'une zone inondable, capacité de la desserte en services municipaux, grandes superficies vacantes, mais non disponibles, etc.); ▪ L'affaiblissement de la principale vocation économique du territoire, étant donné que, jusqu'à tout récemment, le parc chimique était le principal pôle d'emploi de la Ville; ▪ L'amélioration de l'accessibilité et du positionnement du parc scientifique et du boulevard Lionel-Boulet à partir de l'autoroute 30, ainsi que la mise en valeur des principales portes d'entrée (A-30 et l'intersection de la route 132/boulevard Lionel-Boulet); ▪ La mise en place de mesures visant à favoriser la relocalisation de certaines entreprises, actuellement situées dans la portion urbaine de la route Marie-Victorin (route 132), sur le boulevard Lionel-Boulet (route 229); ▪ L'amélioration de la fluidité et de la sécurité de la circulation vers le boulevard Lionel-Boulet et le parc scientifique (porte d'entrée autoroutière A-30 non optimale et porte d'entrée régionale R-132 non aménagée); ▪ La maximisation de l'occupation du parc scientifique, étant donné que le propriétaire de la majorité des terrains vacants a levé un moratoire pour la vente desdits terrains.

6.1.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 10 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 1

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 1.1 Favoriser la réutilisation ou le redéveloppement, le cas échéant, du Parc chimique de Varennes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une planification détaillée du parc chimique afin de structurer la réutilisation ou le redéveloppement à des fins industrielles de ce secteur en transformation; ▪ Élaborer, pour le parc chimique, une <i>Étude de positionnement stratégique</i> ou un <i>Plan de redéveloppement</i> dans l'optique d'identifier les créneaux et les grappes industrielles à favoriser pour la réutilisation ou le redéveloppement du parc, en partenariat avec les organismes municipaux et régionaux concernés; ▪ Favoriser, pour la réutilisation ou le redéveloppement du parc chimique, la mise en place d'une structure de concertation publique/privée, en misant sur la participation des paliers provincial, métropolitain, régional et local; ▪ Mandater une firme spécialisée afin de réaliser une caractérisation détaillée du site, notamment pour la réalisation d'inventaires particuliers (terrains contaminés, etc.); ▪ Assurer, par la mise à jour des dispositions normatives contenues aux règlements d'urbanisme, la gestion adéquate des terrains contaminés présents sur le site; ▪ Considérer la possibilité d'implanter le trajet d'une route de contournement dans le parc chimique.
<p>Objectif 1.2 Consolider et hiérarchiser les activités industrielles et commerciales du Parc scientifique et du boulevard Lionel-Boulet</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les usages actuellement autorisés afin de maintenir et de consolider la vocation industrielle scientifique et commerciale lourde de ce secteur; ▪ Élaborer et mettre en œuvre un <i>Programme d'aménagement du domaine public</i>, par des aménagements distinctifs et de qualité (entre autres : plantation, mobilier urbain, aménagements paysagers, affichage intégré, etc.), afin de mettre en valeur les principales portes d'entrée (route 132/Lionel-Boulet, A-30) au secteur industriel; ▪ Améliorer le PIA actuel en vigueur sur le boulevard Lionel-Boulet afin de soigner l'image des bâtiments industriels situés sur ce boulevard, en prévoyant des objectifs et critères relatifs au lotissement, à l'implantation des bâtiments, à l'architecture des bâtiments, à l'affichage et à l'aménagement de terrain; ▪ Modifier le PIA actuel afin de soigner la vitrine industrielle sur l'A-30, en prévoyant des objectifs et critères relatifs au lotissement, à l'implantation des bâtiments, à l'architecture des bâtiments, à l'affichage et à l'aménagement de terrain; ▪ Assurer des représentations, auprès du ministère des Transports du Québec (MTQ), afin d'assurer la réalisation d'un accès est de l'A-30, afin de desservir le boulevard Lionel-Boulet; ▪ Assurer la mise en œuvre d'interventions, dans le cadre du <i>Programme triennal d'immobilisations (PTI)</i>, visant à la réfection du boulevard Lionel-Boulet (par exemple : révision de la géométrie, de l'emprise, des aménagements, etc.).
<p>Objectif 1.3 Favoriser la mise en valeur d'équipements structurants dans la</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'essaimage et le développement d'entreprises et d'institutions à haut contenu de savoir et oeuvrant dans le secteur de la recherche fondamentale et appliquée;

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
perspective d'un développement des filières industrielles, notamment la filière logistique de transport.	<ul style="list-style-type: none">▪ Appuyer la consolidation des filières industrielles par une série d'usages compatibles entre eux;▪ Assurer une localisation adéquate des aires industrielles en prenant compte, notamment de :<ul style="list-style-type: none">▪ L'homogénéité des aires industrielles;▪ Leur fonctionnalité par rapport aux équipements et infrastructures de transport et autres services municipaux, notamment en améliorant la fluidité et les accès au réseau de transport routier métropolitain;▪ Leur autonomie au plan visuel et leur aménagement vis-à-vis des activités urbaines dont notamment la résidence;▪ Leur intégration sur les plans architectural et urbain;▪ Favoriser le développement de nouvelles filières dans les secteurs comportant des avantages comparatifs;▪ Identifier les aires industrielles en fonction de leur desserte par des infrastructures de services et équipements afin de combler prioritairement des espaces vacants et accessibles;▪ Convenir d'une stratégie de développement industriel visant notamment la complémentarité intermunicipale et interrégionale;▪ Assurer la promotion et le développement des activités industrielles en partenariat avec les organismes municipaux et régionaux concernés et soutenir les efforts consentis en vue de renforcer les maillages industriels et la formation continue de la main d'œuvre.

r. 706-7,
28 août 15

6.2 ORIENTATION 2 : Saisir les opportunités structurantes de développement ou de redéveloppement

La deuxième orientation du plan d'urbanisme a pour but de permettre la poursuite du développement du territoire de Varennes, bien que les espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont de plus en plus rares. À cette fin, le plan d'urbanisme mise sur le développement ou le redéveloppement de secteurs situés à des endroits stratégiques sur le territoire de la municipalité. Ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière, puisqu'ils ont été identifiés en tant que secteurs de planification détaillée. En ce sens, afin de traduire cette orientation, plusieurs objectifs et moyens de mise œuvre sont proposés.

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement ordonné et séquentiel du territoire urbain, dans le contexte de la rareté des espaces; ▪ L'optimisation de l'utilisation du sol, notamment par l'identification de mesures visant à favoriser le développement de terrains situés à des endroits stratégiques sur le territoire; ▪ La forme linéaire de développement résidentiel privilégié, qui se dirige peu à peu vers les limites de la Ville de Boucherville; ▪ La mise en valeur de la vitrine sur l'autoroute 30 (carrefour de l'A-30, du boulevard Lionel-Boulet et du chemin du Lac), étant donné la localisation stratégique sur le territoire de la Ville de Varennes (près de l'A-30, entièrement en zone blanche) et sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville (porte d'entrée); ▪ La revitalisation de la route Marie-Victorin (route 132), notamment par : la mise en valeur et l'aménagement des entrées de ville; l'identification d'une vocation en fonction des tronçons; la réfection et aménagement de l'infrastructure et la gestion du camionnage lourd (tracé alternatif); ▪ L'opportunité de donner une ambiance urbaine à la portion de la route Marie-Victorin (route 132) qui traverse le milieu urbain, plus particulièrement entre le chemin du Petit-Bois et la montée de Picardie; ▪ L'absence d'un centre-ville « traditionnel », compte tenu de la présence de plusieurs petits pôles de desserte; ▪ Le potentiel de développement que représente l'aire d'expansion urbaine (secteur adjacent au périmètre urbain existant, diversification des typologies résidentielles, etc.), faisant l'objet d'une demande d'exclusion auprès de la <i>Commission de la protection du territoire et des activités agricoles du Québec</i> (CPTAQ).

r. 706-7,
28 août 15

6.2.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 11 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 2

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 2.1 Établir une stratégie afin d'assurer le développement optimal du secteur vacant situé au carrefour de l'A-30, du boulevard Lionel-Boulet et du chemin du Lac, compte tenu de sa localisation stratégique sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une planification détaillée du secteur afin d'assurer le développement optimal de ce secteur vacant, dans le contexte de la rareté d'espaces; ▪ Effectuer un exercice de positionnement afin d'identifier les types d'activités (pôle mixte, etc.) et des mesures de design urbain à privilégier; ▪ Assurer une gestion adéquate du développement du secteur par la mise en place des outils réglementaires appropriés tels qu'un <i>Programme particulier d'urbanisme</i> (PPU), un <i>Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble</i> (PAE), un <i>Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale</i> (PIIA) ou un <i>Règlement sur les usages conditionnels</i>, le cas échéant; ▪ Prévoir, dans la réglementation d'urbanisme, une densité d'occupation du sol plus élevée que le cadre bâti actuel du territoire (augmentation de l'occupation du sol, typologies privilégiées, etc.)
<p>Objectif 2.2 Affirmer la présence du « centre-ville » en tant que cœur villageois dynamique et animé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la mise en œuvre du <i>Programme particulier d'urbanisme</i> (PPU) du centre-ville de Varennes.
<p>Objectif 2.3 Établir une signature distinctive de la route 132</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une planification détaillée de la route 132, en tenant compte des particularités de chacun des tronçons, afin d'assurer sa fonctionnalité et sa mise en valeur; ▪ Élaborer et mettre en œuvre un <i>Programme d'aménagement du domaine public</i>, par des aménagements distinctifs et de qualité (entre autres : carrefour giratoire, plantation, mobilier urbain, aménagements paysagers, affichage intégré, etc.), afin de mettre en valeur les principales portes d'entrée (route 132/Lionel-Boulet, A-30) et certaines intersections structurantes comme l'intersection de la montée de Picardie/ route 132; ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les usages autorisés le long de la route 132, afin de favoriser une hiérarchisation des activités autorisées en fonction des vocations par tronçon, soit : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le tronçon paysager-agricole, entre la limite municipale (Boucherville) et le chemin du Petit-Bois; ▪ Le « Centre-ville », entre le chemin du Petit-Bois et la montée de Picardie; ▪ Le tronçon industriel, entre la montée de Picardie et la limite du parc chimique; ▪ Le tronçon agricole-résidentiel, entre la limite du parc chimique et la limite municipale (Verchères). ▪ Assurer la mise en œuvre, dans le cadre du <i>Programme triennal d'immobilisations</i>, d'interventions visant à la révision de l'emprise de R-132, à la réalisation du carrefour giratoire (intersection de la route 132/de l'Aqueduc) et à l'identification d'un tracé alternatif au camionnage lourd.

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 2.4</p> <p>Assurer la disponibilité d'espaces vacants à des fins de développement résidentiel par la poursuite des démarches auprès de la CPTAQ pour l'aire d'expansion urbaine identifiée au Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Marguerite-D'Youville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une planification détaillée de l'aire d'expansion urbaine identifiée au schéma d'aménagement de la MRC de Marguerite-D'Youville, afin d'assurer le développement optimal de ce secteur à des fins résidentielles; ▪ Poursuivre, en collaboration avec la MRC de Marguerite-D'Youville, les démarches de la demande d'exclusion de l'aire d'expansion urbaine déposée auprès de la <i>Commission de la protection du territoire et des activités agricoles du Québec</i> (CPTAQ); ▪ Assujettir l'aire d'expansion urbaine, advenant un avis favorable de la CPTAQ, à la réalisation d'un plan d'aménagement détaillé et de planifier, entre autres, les paramètres suivants : la densité résidentielle projetée (plus forte que la densité actuelle sur le territoire), l'implantation des bâtiments, le prolongement des infrastructures de transport, le réseau cyclable, la desserte en infrastructures municipales, la mise en œuvre de mesures d'économie d'énergie, etc.
<p>Objectif 2.5</p> <p>Optimiser le développement et l'occupation du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolider le milieu urbain en structurant les divers pôles d'activités conformément au concept d'organisation spatiale; ▪ Assurer prioritairement un développement urbain ordonné et séquentiel en bordure des noyaux urbains existants afin d'éviter une sous utilisation du territoire et des infrastructures du périmètre urbain; ▪ Favoriser les mesures visant l'économie d'énergie, telles que la densité, l'ensoleillement, la proximité aux réseaux de transports et autres; ▪ Harmoniser le développement des différentes zones d'activités spécifiques pour favoriser sans contrainte l'expansion qui leur est alloué; ▪ Assurer des espaces propices pour le développement et le redéveloppement de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation; ▪ Concevoir le développement résidentiel dans un contexte métropolitain en considérant les nouvelles tendances de développement urbain (smart growth, growing greener, écoquartier, politique de développement, etc.); ▪ Orienter 40% de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant; ▪ Augmenter les densités d'occupation aux critères de densification résidentielle selon les particularités du milieu dans les nouveaux secteurs résidentiels et, plus particulièrement, autour des infrastructures de transport collectif (TOD) et des équipements scolaires et de santé; ▪ Favoriser la mixité des usages dans les aires TOD.

6.3 ORIENTATION 3 : Favoriser la mise en valeur et la mise en réseau des parcours significatifs et identitaires

La Ville de Varennes bénéficie d'un cadre naturel d'intérêt qui mérite d'être davantage mis en valeur, puisqu'il contribue à créer un environnement champêtre de qualité.

En effet, quatre (4) parcours significatifs ont été identifiés : le parcours fluvial et riverain, le parcours institutionnel, culturel et administratif, le parcours récréatif et le parcours patrimonial. Ces parcours qui contribuent à forger l'identité de Varennes doivent faire l'objet d'initiatives de mise en valeur et de mise en réseau. À cette fin, la troisième orientation du plan d'urbanisme a pour but de favoriser la mise en valeur et la mise en réseau des parcours significatifs et identitaires de la Ville de Varennes.

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise en place d'un réseau intégré de pistes cyclables et de réseaux récréatifs; ▪ La mise en valeur de la vitrine sur le fleuve Saint-Laurent, plus particulièrement le parc de la Commune (renforcement des aménagements, amélioration de l'accessibilité à partir de la route 132, présence de zones inondables, etc.); ▪ La mise en valeur du parc de la Commune à des fins récréatives et récréotouristiques (festivités, navette fluviale, etc.); ▪ La présence de la zone inondable le long de la rive du parc de la Commune, une zone sensible qui doit faire l'objet d'une protection et d'une considération, notamment dans le contexte de la mise en valeur du parc; ▪ La sauvegarde et la mise en valeur de l'île Sainte-Thérèse à des fins récréotouristiques, archéologiques et historiques; ▪ L'identification de mesures afin de gérer les habitations illégales situées sur l'île Sainte-Thérèse; ▪ Le maintien et le renforcement des activités culturelles, institutionnelles et communautaires situées dans l'axe du parcours institutionnel (rue D'Youville, parc Pré-vert et parc-école du Carrousel); ▪ La mise en valeur du parcours sinueux qu'offre le parc Saint-Charles à des fins récréatives, notamment dans l'optique de boucler le réseau existant; ▪ L'absence de liens entre les différents milieux de vie de la ville, plus particulièrement des liens cyclables, étant donné la présence de barrières physiques (route 132 et le chemin de fer); ▪ La préservation et la mise en valeur des composantes historiques et patrimoniales du Vieux Varennes; ▪ L'intégration du réseau cyclable à la Route Verte.

6.3.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

r. 706-7,
28 août 15

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 12 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 3

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 3.1 Favoriser la mise en valeur du parcours fluvial et riverain à des fins récréatives et récréotouristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser et adopter un <i>Plan directeur d'aménagement du parc de la Commune et des milieux riverains</i> visant à guider les aménagements dans ce grand parc municipal; ▪ Établir, en partenariat avec les intervenants clés, une <i>stratégie de développement récréotouristique</i> afin de mettre en valeur le parcours fluvial et riverain de la Ville de Varennes à des fins municipales et régionales; ▪ Maintenir le caractère naturel et agricole de l'île Sainte-Thérèse, tout en permettant que soit réalisés des ouvrages destinés à la sauvegarde et à la mise en valeur du potentiel récréotouristique, archéologique et historique de l'île; ▪ Assurer la mise à jour, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives applicables aux zones inondables; ▪ Assurer la mise en œuvre, dans le cadre du <i>Programme triennal d'immobilisations</i>, d'interventions visant à améliorer l'accès au parc de la Commune à partir de la route 132.
<p>Objectif 3.2 Consolider les équipements collectifs situés au sein du parcours institutionnel, culturel et administratif</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les usages autorisés afin de promouvoir des usages institutionnels, culturels et administratifs visant à consolider la vocation de ce parcours; ▪ Privilégier, pour tout nouvel équipement collectif, une localisation au sein du parcours institutionnel, culturel et administratif; ▪ Élaborer et mettre en œuvre, pour les bâtiments municipaux situés au sein de ce parcours, un <i>Programme d'entretien des immeubles</i> visant à assurer leur conservation et leur mise en valeur; ▪ Élaborer et mettre en œuvre un <i>Programme d'aménagement du domaine public</i>, par des aménagements distinctifs et de qualité (entre autres : promenade institutionnelle, amélioration des traverses de la route 132 et de la voie ferrée, plantation, mobilier urbain, aménagements paysagers, affichage intégré, etc.), afin de signaler et de mettre en valeur ce parcours; ▪ Assurer la réalisation des objectifs et des moyens de mise en œuvre préconisés dans le cadre du <i>Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Varennes</i> relatifs au parcours institutionnel, culturel et administratif.
<p>Objectif 3.3 Développer la vocation récréative et améliorer l'accessibilité du parcours récréatif</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser et mettre en œuvre un <i>Plan directeur des parcs et des espaces verts</i> (incluant réseau cyclable) et assurer sa mise à jour annuellement; ▪ Assurer la mise en œuvre d'aménagements proposés pour le Parc de la rivière Saint-Charles (piste multifonctionnelle, etc.); ▪ Réaliser un sentier cyclable et pédestre sur les boulevards de la Marine et Lionel-Boulet, dans le cadre du projet de la Communauté métropolitaine de Montréal visant la valorisation de la trame verte et bleue allant d'Oka à Mont-St-Hilaire. (r.706-6, 13 septembre 2013)
<p>Objectif 3.4 Protéger et mettre en valeur les bâtiments situés au sein du parcours patrimonial (rue Sainte-Anne), dans les rangs patrimoniaux d'intérêt et dans</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer, pour les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'une caractérisation, de la mise en œuvre des recommandations formulées par la firme Patri-Arch; ▪ Adopter des dispositions au règlement de zonage visant les bâtiments d'intérêt patrimonial, portant notamment sur : les usages

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
l'ensemble patrimonial d'intérêt métropolitain	<p>complémentaires, les travaux de rénovation, l'affichage, etc..</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir les dispositions du <i>règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</i>, afin d'intégrer des objectifs et critères visant la préservation et la rénovation de bâtiments d'intérêt patrimonial, poursuivant les objectifs et critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ préserver le caractère d'origine des bâtiments d'intérêt; ▪ empêcher la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt; ▪ assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants par des critères relatifs à : l'implantation du bâtiment, la superficie d'occupation au sol; la volumétrie, la dimension et composition des façades; la hauteur des bâtiments et la pente des toits; la localisation des bâtiments accessoires; le stationnement; la proportion des agrandissements; les matériaux de revêtement extérieur. ▪ assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant des critères minimaux relatifs à l'affichage commercial, à la coupe des arbres et à l'aménagement des terrains. ▪ Élaborer et mettre en œuvre, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un <i>Programme de subvention pour la réalisation de travaux de restauration ou de rénovation</i>, etc.. ▪ Évaluer l'opportunité et la pertinence, en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4), d'adopter un règlement de citation de certains bâtiments d'intérêt patrimonial en tant que monument historique; ▪ Mettre sur pied un programme de signalisation des bâtiments d'intérêt patrimonial (par exemple : enseignes d'interprétation) et jumeler cette signalétique à un sentier d'interprétation (cyclable, piétonnier, etc.); ▪ Évaluer l'opportunité d'adopter un règlement constituant un site du patrimoine pour le secteur de l'hôtel de ville et de la basilique Sainte-Anne; ▪ Assurer un équilibre des fonctions urbaines dans les noyaux patrimoniaux, dans la perspective d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine; ▪ Permettre que seuls des usages compatibles au caractère patrimonial du milieu soient intégrés dans les noyaux et rangs patrimoniaux; ▪ Assurer une protection et une mise en valeur des ensembles patrimoniaux d'intérêt métropolitain.

6.4 ORIENTATION 4 : Consolider les milieux de vie et les pôles bien établis

La quatrième orientation du plan d'urbanisme a pour but de consolider les milieux de vie existants et les pôles bien établis, en misant principalement sur le renforcement des fonctions existantes situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Il s'agit plus particulièrement d'assurer la préservation des quartiers résidentiels déjà bien établis. En ce sens, afin de consolider les milieux de vie bien établis, plusieurs objectifs et moyens de mise œuvre sont proposés.

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ L'occupation optimale du territoire varennois dans un contexte de rareté des espaces;▪ L'absence de typologies résidentielles adaptées aux besoins des jeunes, des premiers acheteurs et des couples retraités;▪ La consolidation, la revitalisation, la rénovation et la densification de la trame résidentielle existante;▪ La difficulté de desservir les milieux de vie en commerces et services, compte tenu de l'étendue du milieu urbanisé;▪ L'absence d'un « centre-ville », c'est-à-dire un noyau commercial dynamique et viable;▪ Le maintien d'une offre adéquate en services communautaires et culturels offerts aux citoyens, tout en limitant les coûts collectifs liés au développement;▪ L'identification d'une vocation pour certains secteurs vacants situés à des endroits stratégiques à l'intérieur de la trame urbaine existante :<ul style="list-style-type: none">▪ Secteur 2 : l'îlot délimité par la rue du Souvenir, la rue de l'Aqueduc et le chemin de fer du CN.

6.4.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

r. 706-7,
28 août 15

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 13 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 4

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 4.1 Consolider la trame résidentielle existante</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Évaluer l'opportunité de requalifier, à des fins résidentielles, l'îlot délimité par la rue du Souvenir, la rue de l'Aqueduc et le chemin de fer du CN (possibilité de résidences pour personnes âgées); ▪ Favoriser la consolidation de la trame résidentielle existante par la mise en place de certaines mesures telles que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'augmentation de la densité résidentielle; ▪ l'identification de stratégies de relocalisation des activités existantes; ▪ la gestion des droits acquis; ▪ le remembrement et de l'acquisition de terrains; ▪ l'adhésion à des programmes gouvernementaux; ▪ etc.. ▪ Assujettir le secteur à requalifier à un <i>règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</i> afin de contrôler la qualité des aménagements et l'insertion dans la trame existante, en prévoyant des objectifs et critères relatifs au lotissement, à l'implantation des bâtiments, à l'architecture des bâtiments et à l'aménagement de terrain; ▪ Assurer le développement et le redéveloppement de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation; ▪ Effectuer un suivi du développement des périmètres urbains notamment par la mise en place d'un processus continu de modulation de l'urbanisation (monitoring).
<p>Objectif 4.2 Établir une structure commerciale des pôles commerciaux en fonction de leur rayonnement et de leur complémentarité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir les dispositions du règlement de zonage (usages, densité, normes, etc.) afin de privilégier, entre autres, la complémentarité et la mixité des usages commerciaux en fonction des différents pôles (pôle du chemin du Petit-Bois/de la Gabelle, centre-ville, pôle des Galeries de Varennes); ▪ Assurer, par le biais du <i>Programme triennal d'immobilisation</i>, la réfection des infrastructures; ▪ Mettre en œuvre un <i>programme d'embellissement</i> (aménagement paysager, mobilier urbain, etc.) pour les différents pôles commerciaux de la Ville, en prévoyant des aménagements adaptés au contexte du lieu.

6.5 ORIENTATION 5 : Valoriser le territoire et les activités agricoles

La cinquième orientation du plan d'urbanisme a pour but de valoriser le territoire et les activités agricoles. La Ville de Varennes possède une zone agricole dynamique qui représente plus de 80% de la superficie du territoire municipal. Cette composante contribue à façonner l'identité de Varennes et à créer un environnement de qualité, de là l'importance de valoriser le territoire et les activités agricoles.

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ La protection et la mise en valeur des activités agricoles en zone agricole;▪ L'aménagement et le développement du territoire agricole dans une perspective de développement durable;▪ La mise en œuvre de mesures visant à favoriser la cohabitation des usages agricoles et non agricoles et à atténuer les impacts relatifs aux activités agricoles sur le milieu urbain;▪ La gestion des activités non agricoles (îlots déstructurés, activités industrielles, carrière, etc.) et la mise en place de mesures adéquates de gestion;▪ La mise en place de mesures visant à favoriser la valorisation et la protection du Bois de Verchères;▪ La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti le long des rangs patrimoniaux, soit le chemin du Petit-Bois (entre la rue Jules-Phaneuf et la montée de Picardie) et le rang de Picardie.

6.5.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

r. 706-7,
28 août 15

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 14 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 5

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 5.1 Soutenir la pratique de l'agriculture en accordant la priorité aux activités et aux exploitations agricoles en zone agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer et mettre en œuvre, en collaboration avec des intervenants clés, un <i>Plan de développement stratégique de mise en valeur de la zone et des activités agricoles</i>, visant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement des exploitations agricoles; ▪ La réhabilitation des terres en friches et décapées; ▪ La remise sur le marché des terres inexploitées à des fins agricoles ou ayant peu de potentiel pour la culture (superficie restreinte, topographie accidentée, etc.); ▪ La mise en place de différents mécanismes propres à l'agriculture (drainage souterrain, brise-vent, système d'irrigation); ▪ Le remembrement de certains terrains subdivisés avant l'entrée en vigueur de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1); ▪ La transformation sur place de la production locale; ▪ L'exploitation optimale des terres; ▪ La sensibilisation de la relève aux potentiels d'exploitation; ▪ La diversification des exploitations agricoles. ▪ Assurer la gestion des impacts des usages en zone agricole sur le milieu urbain par la mise à jour des dispositions normatives de la réglementation d'urbanisme relatives aux distances séparatrices, aux nouvelles installations d'élevage, au contingentement des installations d'élevage porcin, etc.; ▪ Conscientiser les agriculteurs à l'application des principes du développement durable aux activités agricoles; ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives applicables à l'îlot industriel situé en zone agricole permanente, afin de circonscrire les activités et empêcher leur étalement; ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives applicables aux îlots déstructurés, afin d'assurer un meilleur encadrement des usages autorisés ainsi que des dispositions particulières applicables; ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives applicables aux réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications en zone agricole afin de favoriser : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres; ▪ l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures; ▪ la protection des terres drainées souterrainement; ▪ la protection des érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. ▪ Collaborer avec la MRC à l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA) visant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La réhabilitation des terres en friche et décapées et l'atteinte de l'augmentation de 6 % de la superficie globale des terres cultivées à l'échelle métropolitaine; ▪ La remise sur le marché des terres inexploitées à des fins agricoles;

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise en place de différents mécanismes propres à l'agriculture (brise-vent, entretien des cours d'eau, etc.); ▪ le remembrement de certains terrains subdivisés avant l'entrée en vigueur de la loi; ▪ la transformation sur place de la production locale; ▪ l'exploitation optimale des terres; ▪ la sensibilisation de la relève aux potentiels d'exploitation; ▪ la diversification des exploitations agricoles.
<p>Objectif 5.2 Favoriser le développement d'activités agrotouristiques en zone agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En collaboration avec les intervenants clés, établir une stratégie de mise en valeur du territoire agricole à des fins agrotouristiques (par exemple : visite et animation à la ferme, tables champêtres, gîtes, circuit thématique, etc.) et de la promotion d'activités saisonnières. ▪ Favoriser l'implantation d'entreprises agrotouristiques, par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'adoption de dispositions normatives concernant les usages agrotouristiques en zone agricole; ▪ La mise en place d'un mécanisme d'appui pour ce secteur.
<p>Objectif 5.3 Assurer la protection et la mise en valeur des bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain et des îles de Varennes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Participer, avec les municipalités concernées et la MRC de Marguerite-D'Youville, à une démarche de reconnaissance du bois de Verchères à des fins régionales, afin de le caractériser (essences, habitats fauniques, etc.), de sensibiliser les intervenants concernés, de proposer des interventions appropriées (mode de tenure foncière, évaluation foncière, etc.) et d'assurer une protection adéquate (analyse de préfaisabilité technique et financière, concept de mise en valeur, scénarios de financement, etc.); ▪ Assurer la protection du bois de Verchères par la mise à jour des dispositions normatives de la réglementation d'urbanisme afin de régir, notamment, les types de travaux autorisés et les conditions d'abattage d'arbres, etc.; ▪ Assurer la protection des bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain présents dans la zone agricole en encadrant les usages permis ainsi que l'abattage d'arbres; ▪ Assurer la protection et la gestion des îles de Varennes par la mise à jour des dispositions normatives de la réglementation d'urbanisme, afin de régir de façon plus stricte les usages, les habitations illégales, etc.; ▪ Mettre en place des mesures visant à protéger les habitats fauniques et les espaces présentant un potentiel floristique et les milieux naturels fragiles.
<p>Objectif 5.4 Protéger et mettre en valeur le caractère rural et la morphologie typique des rangs patrimoniaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer, pour les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'une caractérisation, de la mise en œuvre des recommandations formulées par la firme Patri-Arch; ▪ Revoir les dispositions du <i>règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</i>, afin d'intégrer des objectifs et critères visant la protection et à la préservation des rangs patrimoniaux et des bâtiments s'y retrouvant; ▪ Adopter des dispositions au règlement de zonage visant les rangs patrimoniaux et les bâtiments s'y retrouvant, portant notamment sur les travaux de rénovation et d'agrandissement, etc.; ▪ Évaluer l'opportunité et la pertinence, en vertu de la <i>Loi sur les biens culturels</i> (L.R.Q., c. B-4), d'adopter un règlement de citation de certains bâtiments d'intérêt patrimonial situés le long des rangs patrimoniaux;

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none">▪ Mettre sur pied un programme de signalisation des rangs patrimoniaux et des bâtiments s'y retrouvant (enseignes d'interprétation) et jumeler cette signalétique au réseau récréatif municipal.
Objectif 5.5 limiter les activités d'extraction en zone agricole aux sites d'extraction existants	<ul style="list-style-type: none">▪ Assurer la gestion, par droits acquis, des activités de la carrière;▪ Mettre à jour les dispositions normatives visant à :<ul style="list-style-type: none">▪ prévoir des normes relatives à la gestion de l'expansion des activités existantes;▪ contrôler l'occupation du sol à proximité de la carrière existante.▪ Prévoir, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives afin de régir la réhabilitation éventuelle du site.

r. 706-17,
11 octobre
24

6.6 ORIENTATION 6 : Établir une vision environnementale durable

La sixième orientation du plan d'urbanisme a pour but d'établir une vision environnementale durable pour le développement et l'aménagement du territoire. La mise en œuvre d'une *Politique environnementale* constitue l'outil fondamental de cette grande orientation. D'autre part, une meilleure gestion des contraintes anthropiques et naturelles présentes sur le territoire permettra de rehausser le cadre environnemental de la Ville. En ce sens, plusieurs objectifs et moyens de mise œuvre sont proposés.

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ La mise en place d'une <i>Politique environnementale</i> afin de promouvoir des mesures concrètes de développement durable, notamment dans les processus de gestion, d'administration et d'aménagement de la Ville;▪ La possibilité d'adopter l'image d'une Ville verte, à l'image de la mesure du « Conseil sans papiers »;▪ La gestion des contraintes liées à la présence de zones sensibles (zones sujettes à des inondations et aux mouvements de sols, cours d'eau, espèces menacées ou vulnérables, etc.);▪ La gestion des nuisances liées à la présence de contraintes anthropiques (réseaux et infrastructures, zones sensibles au bruit routier, carrières et sablières, site d'entreposage de matières dangereuses résiduelles, îlots de chaleur, etc.);▪ La gestion des risques à des fins de santé et de sécurité publique;▪ La problématique de l'érosion des berges dans les îles et tout le long des rives du Fleuve, incluant celles du Parc de la Commune.

6.6.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

r. 706-7,
28 août 15
r. 706-17
11 octobre
24

Tableau 15 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 6

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 6.1 Saisir toutes les opportunités afin de rehausser le cadre environnemental de la Ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer et mettre en œuvre une <i>Politique environnementale et de développement durable</i>, portant notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La gestion des pesticides; ▪ La réduction d'utilisation de l'énergie; ▪ La gestion du paysage; ▪ La problématique du chauffage au bois; ▪ L'utilisation de l'eau potable; ▪ La gestion intégrée de l'eau; ▪ La gestion des matières résiduelles; ▪ La distribution aux citoyens d'un guide environnemental; ▪ La conservation des composantes naturelles d'intérêt et leur mise en valeur; ▪ L'aménagement des zones tampons; ▪ Les interventions et la sensibilisation par rapport à l'herbe à poux et autres plantes allergènes; ▪ L'encadrement des activités liées aux neiges usées; ▪ Le suivi et la rentabilisation des terrains contaminés; ▪ Le respect du seuil de tolérance de l'écosystème; ▪ La gestion des risques environnementaux. ▪ Évaluer l'opportunité d'établir un profil vert de la Ville en y intégrant des indices de performance. ▪ Bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives spécifiques concernant la plantation et l'abattage d'arbres. ▪ Élaborer un Programme de plantation des domaines privé et public. ▪ Implanter une approche environnementale basée sur un système de gestion environnementale applicable au contexte municipal (Agenda 21, ISO 14 001, etc.); ▪ Protéger les îles contre l'érosion.
<p>Objectif 6.2 Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les interfaces sensibles et la cohabitation des usages (terrains contaminés, voies de circulation contraignantes, corridor de transport d'énergie, îlots de chaleur, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduire ou bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, le cas échéant, des dispositions normatives afin de gérer les nuisances associées aux contraintes anthropiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux; ▪ Les terrains contaminés; ▪ Les zones sensibles au bruit autoroutier; ▪ Les carrières et sablières; ▪ Les sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles; ▪ Les prises de captage d'eau souterraine et de surface; <p style="text-align: right;">(...suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir, dans la réglementation d'urbanisme, l'aménagement d'une zone tampon aux limites de tout site industriel adjacent à une zone résidentielle, institutionnelle et récréative; ▪ Assurer la mise à jour et la bonification du règlement sur les nuisances; ▪ Participer, en collaboration avec les municipalités de la MRC Marguerite-D'Youville, à l'élaboration d'un schéma de couverture de risques en sécurité civile.

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonifier la réglementation d'urbanisme afin d'introduire le concept d'indice de réflectance solaire et de fixer des normes minimales à respecter; ▪ Introduire dans la réglementation d'urbanisme des dispositions relatives à l'indice de canopée pour les aires minéralisées
<p>Objectif 6.3</p> <p>Assurer la sécurité publique par la gestion des contraintes naturelles (zones à risque de mouvement de terrain, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduire ou bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, le cas échéant, des dispositions normatives afin de gérer les nuisances associées aux contraintes naturelles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones inondables; ▪ Les zones de risque de mouvement de sol et de forte érosion; ▪ Les cours d'eau. ▪ Mettre à jour la cartographie des zones inondables et des zones à risque de mouvement de sol et de forte érosion en collaboration avec les acteurs concernés; ▪ Introduire, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives visant à la protection des espèces menacées ou vulnérables; ▪ Évaluer la possibilité de mettre à jour les cotes des zones inondables, notamment dans le secteur du parc chimique.
<p>Objectif 6.4</p> <p>Prévoir des mesures afin de stabiliser la Rive et protéger l'ensemble des bandes riveraines</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibiliser les intervenants concernés pour le respect des normes ou politiques relatives à la vitesse de circulation des bateaux dans la voie Maritime du Saint-Laurent.
<p>Objectif 6.5</p> <p>Favoriser la préservation des parcs et espaces verts existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les usages autorisés dans les parcs, en particulier dans le parc de la Commune et dans le parc Saint-Charles, afin d'en assurer la conservation à des fins exclusives de parcs et espaces verts.
<p>Objectif 6.6</p> <p>Protéger et mettre en valeur les sites naturels d'intérêt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer une protection adéquate aux superficies boisées d'intérêt des bois et corridors forestiers métropolitains et régionaux, notamment en contrôlant les usages autorisés et en régissant l'abattage d'arbres; ▪ Protéger les zones de conservation, soit les habitats fauniques et les espaces présentant un potentiel floristique, de même que les milieux naturels fragiles; ▪ Permettre la préservation et la régénération des bois et des corridors forestiers; ▪ Limiter les usages autorisés dans les espaces boisés à ceux qui sont compatibles avec leur protection; ▪ Mettre en valeur le milieu naturel par le développement d'activités récréatives compatibles dans les secteurs moins fragiles du territoire et en améliorer les accès; ▪ Prévoir des mesures visant l'encadrement des milieux humides notamment un plan de conservation.
<p>Objectif 6.7</p> <p>Mettre en valeur et reconnaître l'importance des paysages d'intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer l'identification et la protection des paysages d'intérêt; ▪ Reconnaître la contribution du paysage à la biodiversité; ▪ Reconnaître la valeur identitaire des paysages d'intérêt métropolitain à l'échelle de la Ville; ▪ Assurer le respect des éléments structurants des paysages d'intérêt métropolitain; ▪ Maintenir l'accès aux panoramas et aux points d'intérêt métropolitain; ▪ Reconnaître les avantages socioéconomiques des paysages;

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none">▪ Reconnaître la valeur identitaire des paysages d'intérêt métropolitain;▪ Assurer le respect des éléments structurant des paysages d'intérêt métropolitain;▪ Maintenir l'accès aux panoramas et aux points d'intérêt métropolitain;▪ Reconnaître les avantages socioéconomiques des paysages.

6.7 ORIENTATION 7 : Assurer des réseaux de transports efficaces

r. 706-7,
28 août 15

La septième orientation du plan d'urbanisme a pour but d'assurer des réseaux de transport efficaces. Les principaux axes de transport de la Ville de Varennes sont constitués de l'autoroute 30, de la route nationale 132, de la route régionale 229 (boulevard Lionel-Boulet) et de plusieurs voies collectrices et locales. La vitesse de la circulation et l'achalandage accru sur ces principales voies de circulation complexifient l'identification explicite des portes d'entrée de la Ville. De plus, l'image projetée par certains axes reflète peu le caractère distinctif de la Ville. C'est pourquoi le plan d'urbanisme prévoit des interventions qui visent à améliorer la fonctionnalité et l'image des axes de transports. De plus, la section 5.2 présente le *Tracé projeté et le type des voies de circulation* de la Ville.

Les enjeux relatifs à cette orientation sont les suivants :

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ L'absence d'un accès direct, à partir de l'autoroute 30, vers le parc scientifique;▪ La mise en place de mesures visant à améliorer la fluidité et la sécurité de la circulation sur le boulevard Lionel-Boulet (route 229), notamment aux intersections de la route 132 et l'autoroute 30;▪ La mise en place, à l'intersection de la route 132 et de rue de l'Aqueduc, du carrefour identitaire, afin de marquer l'entrée de la Ville;▪ La problématique liée à la capacité d'accueil du réseau routier (congestion), notamment l'intersection du boulevard Lionel-Boulet (route 229) et la route 132, advenant le développement, à des fins résidentielles, du secteur visé par la demande d'exclusion de la zone agricole permanente;▪ La gestion des nuisances liées à la circulation lourde de transit qui circule sur la route Marie-Victorin (route 132), plus particulièrement dans la portion urbanisée;▪ L'évaluation d'un tracé alternatif pour la circulation lourde de transit;▪ L'absence d'un lien routier direct entre la route Marie-Victorin (route 132) et la rue Sainte-Thérèse, vers le parc de la Commune;▪ La promotion et la consolidation du réseau de transport en commun du CIT Sorel-Varennes;

Enjeux

- L'évaluation de l'opportunité de développer d'autres moyens visant à favoriser l'utilisation du transport en commun;
- Le transport ferroviaire de matières dangereuses, au cœur de la partie urbaine du territoire;
- La réalisation, à plus long terme, selon les recommandations du Rapport Nicolet (2003), d'un lien routier (pont) entre la Ville de Varennes et la Ville de Repentigny, ce qui constituerait une voie de contournement de l'île de Montréal, de même qu'un important lien économique;
- Le maintien de la fluidité des déplacements et des personnes, l'accessibilité et la sécurité des pôles générateurs de déplacements;
- Le développement du réseau de transport ferroviaire qui dessert actuellement exclusivement plusieurs secteurs industriels. Certains éléments, tels que la proximité des quartiers résidentiels, la planification des passages à niveau et la nature de certains produits transportés doivent cependant être considérés.

6.7.1 Objectifs et moyens de mise en œuvre

r. 706-7,
28 août 15

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 16 Objectifs et moyens de mise en œuvre –ORIENTATION 7

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 7.1 Assurer la gestion et la fonctionnalité des corridors routiers et des liens de transit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer des représentations, auprès du ministère des Transports du Québec (MTQ), afin d'assurer la réalisation d'un accès à l'A-30, pour mieux desservir le boulevard Lionel-Boulet; ▪ Évaluer les opportunités et assurer la mise en œuvre, dans le cadre du <i>Programme triennal d'immobilisations</i> (PTI), des interventions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> ▪ La révision de la géométrie du chemin de la Côte-Bissonnette dans le secteur du parc chimique; ▪ La mise en œuvre de mesures afin d'assurer le traitement distinctif des portes d'entrée (carrefour giratoire, etc.); ▪ L'aménagement d'un accès au parc de la Commune à partir de la route 132; ▪ La reconfiguration des intersections structurantes; ▪ L'amélioration du réseau de voies de circulation existantes. ▪ Assurer un accès multimodal aux centres urbains et aux pôles de développement; ▪ Améliorer la fluidité et la sécurité des axes routiers régionaux; ▪ Améliorer et compléter le réseau de voies de circulation; ▪ Prévoir au plan de transport des mesures d'intervention pour bonifier le réseau routier; ▪ Favoriser un aménagement et un développement intégrés visant l'accessibilité, la fluidité et la sécurité des pôles générateurs de déplacements et ce, par divers modes de transport.
<p>Objectif 7.2 Revoir le réseau de camionnage actuel afin de privilégier un tracé ayant le moins d'impacts sur le milieu urbain existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effectuer des démarches, auprès du ministère des Transports (MTQ), afin de modifier la carte du réseau de camionnage lourd, dans l'optique de restreindre le camionnage lourd (route restreinte) de la portion de la route Marie-Victorin (route 132) qui traverse le milieu urbanisé. ▪ Assurer l'identification et la mise en œuvre, dans le cadre du <i>Programme triennal d'immobilisations</i> (PTI) d'une voie de contournement du camionnage lourd.
<p>Objectif 7.3 Améliorer la desserte en transport en commun sur le territoire pour favoriser l'utilisation du transport en commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effectuer des représentations auprès du Conseil intermunicipal de Transport (CIT) de Sorel-Varennes afin de consolider le réseau de transport en commun existant (heures prolongées de service, secteurs desservis, transport adapté, etc.); ▪ Rendre plus accessibles les secteurs industriels, commerciaux et résidentiels par le transport en commun, tout en assurant un contrôle adéquat des occupations du sol et des densités appropriées à proximité des accès et du réseau routier; ▪ Promouvoir le transport en commun et sensibiliser la population à son utilisation; ▪ Mettre en place et développer un service de transport adapté sur tout le territoire de la ville;

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effectuer des représentations, auprès de l'Agence métropolitaine des Transports (AMT), afin d'aménager, à un endroit stratégique sur le territoire, un stationnement incitatif.
<p>Objectif 7.4 Développer le réseau ferroviaire et garantir la sécurité de la population, en lien avec le transport de matières dangereuses</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer l'efficacité d'un lien ferroviaire fonctionnel et sécuritaire à des fins de desserte d'une éventuelle plate-forme logistique de transport; ▪ Étudier la possibilité d'utiliser la voie ferroviaire traversant le territoire de la ville à des fins de transport en commun; ▪ Intégrer au règlement d'urbanisme des normes de construction, de lotissement et d'implantation pour les secteurs situés à proximité des voies ferrées; ▪ Collaborer avec la MRC et les autres municipalités afin d'arrimer les plans des mesures d'urgence, dans l'éventualité d'un incident ferroviaire.

GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

7 GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

r. 706-7,
28 août 15
r. 706-9
15 juillet 16

7.1 Aires d'affectation et densités d'occupation du sol

7.1.1 Nomenclature des aires d'affectation

Les aires d'affectation du sol visent à **définir**, de façon générale, **la vocation dominante** des parties du territoire de la Ville, de façon à répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement. Elles constituent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement. En plus de considérer les **grands principes d'aménagement** qui sous-tendent le plan d'urbanisme, les aires d'affectation tiennent compte des contraintes physiques, des caractéristiques socio-économiques ainsi que des volontés locales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Les aires d'affectation respectent les grandes affectations prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Marguerite-D'Youville, qui précise, à l'échelle régionale, les fonctions dominantes et complémentaires pour chacun des secteurs du territoire.

Les grandes orientations et les objectifs d'aménagement se concrétisent aux **plans 6 et 7 - Affectations du sol – milieu rural et milieu urbain**, qui en délimitent les aires. Le tableau suivant présente l'identification de ces quinze aires d'affectation.

Habitation	Conservation –aire publique
Secteur central (PPU)	Conservation –aire privée
Institutionnelle et administrative	Agricole
Commerciale	Agricole –résidentielle
Multifonctionnelle	Agricole –industrielle
Industrielle de haute technologie et spécialisée	Agricole –récréation extensive
Industrielle lourde	Récréative
Industrielle modérée	

7.1.2 Fonctions dominantes et les fonctions complémentaires

Pour chacune des aires d'affectation, les usages autorisés sont précisés selon deux catégories : fonctions dominantes et fonctions complémentaires.

1. Fonctions dominantes

Les fonctions dominantes correspondent à la majorité de l'espace de plancher constructible auquel sont consacrées les aires d'affectation. « *La notion de dominance implique qu'un minimum de 60 % de la superficie brute au sol d'une aire d'affectation soit utilisé par la fonction dominante permise dans l'aire d'affectation.* »³⁸

2. Fonctions complémentaires

Les fonctions complémentaires, quant à eux, contribuent à appuyer le développement ou la pérennité des fonctions dominantes. Pouvant être de natures diverses, ces usages peuvent être assujettis à certaines balises. « *La ou les fonctions complémentaires autorisées par aire d'affectation ne doivent utiliser plus de 40 % de la superficie brute au sol d'une aire d'affectation.* »³⁹

Les fonctions dominantes et complémentaires pour chacune des aires d'affectation, ainsi que les dispositions particulières s'appliquant, le cas échéant, sont spécifiées aux sections suivantes.

7.1.3 Indicateurs de densité

La densité d'occupation du sol des **aires d'affectation résidentielles** est prescrite par un **nombre minimal ou maximal de logements à l'hectare**. Par ailleurs, l'intensité d'occupation des **autres aires d'affectation** est déterminée par un **coefficient d'occupation du sol (C.O.S)**, se définissant comme le rapport minimal et/ou maximal permis entre la superficie brute totale de plancher de chacun des étages des bâtiments principaux et accessoires et la superficie nette du terrain sur lequel ils sont érigés.

Les densités d'occupation du sol pour chacune des aires d'affectation, ainsi que les dispositions particulières s'appliquant, sont spécifiées aux sections suivantes.

³⁸ MRC LAJEMMERAIS (2006). *Schéma d'aménagement révisé. Document complémentaire*. 3.2.1 Terminologie, p. 120

³⁹ Idem.

7.1.4 Délimitation du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation de Varennes correspond aux limites de la zone agricole, telle que décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1), en excluant le secteur industriel compris entre l'autoroute 30, le chemin du Lac et les limites de la ville de Boucherville. Ce dernier secteur (secteur industriel scientifique), de même que les terrains adjacents au boulevard Lionel-Boulet (sur une profondeur de près de 120 m) bénéficient tout de même d'une reconnaissance particulière du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Marguerite-D'Youville, en raison de leur importance et de leur potentiel de développement.

7.2 Affectations du sol

Les tableaux suivants présentent les fonctions dominantes, les fonctions complémentaires ainsi que la densité et l'intensité d'occupation pour chacune des aires d'affectation du sol. Certains des usages autorisés dans les différentes aires d'affectation sont définis à la section 2.2.2 intitulée « Terminologie » du présent plan d'urbanisme.

r. 706-7,
28 août 15

7.2.1 Affectation « Habitation »

Tableau 17 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Habitation »

AFFECTATION « HABITATION »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Habitation. Typologies : « unifamiliales », « multiplex » (deux ou trois logements) et « multifamiliales » (plus de trois logements), de structure isolée, jumelée ou contiguë.</p>	<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; ▪ Usages additionnels commerciaux de faible intensité à l'intérieur des habitations; ▪ Usages additionnels commerciaux compatibles avec l'usage résidentiel en autant qu'il soit situé au rez-de-chaussée du bâtiment.
DENSITÉ D'OCCUPATION	
<p>a) Terrains résidentiels non développés qui ne sont pas situés à proximité des équipements et infrastructures existants ou projetés mentionnés aux points b) et c).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La densité résidentielle brute moyenne ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc lorsque ceux-ci sont disponibles dans la municipalité. <p>b) Terrains résidentiels non développés qui sont situés dans un rayon de 500 mètres d'une institution scolaire primaire, secondaire ou collégiale, un centre local de services communautaires (CLSC), un centre hospitalier, que ces infrastructures et équipements soient existants ou projetés à l'intérieur d'un document de planification (ex. : plan triennal d'immobilisation) adopté par l'organisation qui en a la responsabilité.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La densité résidentielle brute moyenne ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc. 3. La mixité des types de logements est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée. <p>c) Terrains résidentiels non développés qui sont situés à proximité des infrastructures de transport collectif (terminus, gare, stationnement incitatif) existants ou projetés à l'intérieur d'un document de planification (ex. : plan triennal d'immobilisation) adopté par l'Agence métropolitaine de transport.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La densité résidentielle brute moyenne des terrains situés à moins de 250 mètres d'un terminus d'autobus ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 2. La densité résidentielle brute moyenne des terrains situés à plus de 250 mètres et à moins de 500 mètres d'un terminus d'autobus ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 3. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc. 4. La mixité des types de logements est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée. 	

7.2.1.1 Affectation «Multifonctionnelle»

Tableau 17.1 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation «Multifonctionnelle»

AFFECTATION « MULTIFONCTIONNELLE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Habitation. Typologies : « unifamiliales », « multiplex » (deux ou trois logements) et « multifamiliales » (plus de trois logements), habitation mixte (activité commerciale au rez-de-chaussée) et habitation collective, de structure isolée, jumelée ou contigüe.</p> <p>Communautaire, 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, etc.</p> <p>Commerce de détail, service personnel ou professionnel Toutes les catégories de commerce.</p>	<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;
DENSITÉ D'OCCUPATION	
<p>a) Terrains résidentiels non développés qui ne sont pas situés à proximité des équipements et infrastructures existants ou projetés mentionnés aux points b) et c).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La densité résidentielle brute moyenne ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc lorsque ceux-ci sont disponibles dans la municipalité. <p>b) Terrains résidentiels non développés qui sont situés dans un rayon de 500 mètres d'une institution scolaire primaire, secondaire ou collégiale, un centre local de services communautaires (CLSC), un centre hospitalier, que ces infrastructures et équipements soient existants ou projetés à l'intérieur d'un document de planification (ex. : plan triennal d'immobilisation) adopté par l'organisation qui en a la responsabilité.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La densité résidentielle brute moyenne ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc. 3. La mixité des types de logements est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée. <p>c) Terrains résidentiels non développés qui sont situés à proximité des infrastructures de transport collectif (terminus, gare, stationnement incitatif) existants ou projetés à l'intérieur d'un document de planification (ex. : plan triennal d'immobilisation) adopté par l'Agence métropolitaine de transport.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La densité résidentielle brute moyenne des terrains situés à moins de 250 mètres d'un terminus d'autobus ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 2. La densité résidentielle brute moyenne des terrains situés à plus de 250 mètres et à moins de 500 mètres d'un terminus d'autobus ne doit pas être inférieure à 30 logements à l'hectare. 3. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc. 4. La mixité des types de logements est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée. 	

7.2.2 Affectation « Secteur central » (PPU)

Tableau 18 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Secteur central »

AFFECTATION « SECTEUR CENTRAL »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
Voir le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc (GGBB), en juillet 2009, de l'annexe « A ».	

7.2.3 Affectation « Institutionnelle et administrative »

Tableau 19 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Institutionnelle et administrative »

AFFECTATION « INSTITUTIONNELLE ET ADMINISTRATIVE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Communautaire, 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, une résidence pour personnes âgées, etc..</p>	<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; ▪ Gestion des matières résiduelles, si elle est exploitée par une municipalité ou une MRC;
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.4 Affectation « Commerciale »

Tableau 20 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Commerciale »

AFFECTATION « COMMERCIALE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Commerce de détail, service personnel ou professionnel Toutes les catégories de commerces. La superficie de plancher est limitée à moins de 4 000 m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif ou intensif; ▪ Communautaire, institutionnelle et administrative (équipement non structurant); ▪ Commerces et services locaux d'envergure (aux espaces prévus à cet effet); ▪ Industries non polluantes et ne présentant aucun risque pour la sécurité des personnes à proximité; ▪ 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;
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal (commerce et service seulement): 0,1	

7.2.5 Affectation « Industrielle de haute technologie et spécialisée »

Tableau 21 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Industrielle de haute technologie et spécialisée »

r. 706-8,
15 avril 16

AFFECTATION « INDUSTRIELLE DE HAUTE TECHNOLOGIE ET SPÉCIALISÉE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Industrie de haute technologie Comprenant, de façon non limitative, les établissements de recherche et de développement scientifique ou technologique, les industries de haute technologie, etc..</p> <p>Industrie spécialisée</p> <p>Dans le secteur industriel situé dans les 200 premiers mètres, à l'est de la route 229 aux abords de l'autoroute 30, des activités de type commercial pourront être permises en support aux fonctions industrielles environnantes et pour desservir les employés du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie légère connexe ou de support à la fonction industrielle dominante; ▪ Commerce de support à la fonction industrielle dominante ▪ Commerce de gros, commerce d'appoint et commerce comportant des nuisances; ▪ Centre de formation professionnelle; ▪ Culture du sol (sans bâtiment agricole); ▪ 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.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.6 Affectation « Industrielle lourde »

Tableau 22 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Industrielle lourde »

r. 706-10,
14 oct. 16

AFFECTATION « INDUSTRIELLE LOURDE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Industrie lourde</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie légère; ▪ Commerce de support à la fonction industrielle dominante, commerce de gros, commerce d'appoint et commerce comportant des nuisances; ▪ Centre de formation professionnelle; ▪ Culture du sol (sans bâtiment agricole); ▪ Gestion des matières résiduelles; ▪ 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; ▪ Industries connexes avec les services portuaires et les industries maritimes (industries manufacturières, de transport et de transformation).
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N / A	

7.2.7 Affectation « Industrielle modérée »

Tableau 23 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Industrielle modérée »

AFFECTATION « INDUSTRIELLE MODÉRÉE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Industrie légère</p> <p>Commerce de support à la fonction industrielle, commerce de gros, commerce d'appoint et commerce comportant des nuisances;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service professionnel ou administratif; ▪ 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.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal (industrie, commerce et service seulement): 0,05	

7.2.8 Affectation « Récréative »

Tableau 24 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Récréative »

AFFECTATION « RÉCRÉATIVE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Activités récréatives de type extensif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type intensif; ▪ Commerce de support aux activités récréatives (jusqu'à concurrence de 10 % de la superficie de l'aire d'affectation); ▪ Communautaire, institutionnelle et administrative (équipement non structurant); ▪ 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.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.9 Affectation « Conservation –aire publique »

Tableau 25 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Conservation –aire publique»

AFFECTATION « CONSERVATION –AIRE PUBLIQUE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales</p> <p>Activités visant la protection intégrale du milieu naturel, excluant le prélèvement des ressources, à moins que cela soit prescrit par un cadre de gestion environnementale approprié. Les activités de nettoyage, d'entretien et les ouvrages écologiques à des fins de soutien du milieu naturel sont notamment autorisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Équipements et réseaux majeurs d'utilité publique. Cependant, dans la mesure du possible, l'implantation de nouveaux réseaux doit être évitée dans les aires d'affectation « Conservation –aire publique ».
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.10 Affectation « Conservation – aire privée »

Tableau 26 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Conservation – aire privée»

AFFECTATION « CONSERVATION –AIRE PRIVÉE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales</p> <p>Activités visant la protection intégrale du milieu naturel, excluant le prélèvement des ressources, à moins que cela soit prescrit par un cadre de gestion environnementale approprié. Les activités de nettoyage, d'entretien et les ouvrages écologiques à des fins de soutien du milieu naturel sont notamment autorisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif. ▪ Équipements et réseaux majeurs d'utilité publique. Cependant, dans la mesure du possible, l'implantation de nouveaux réseaux doit être évitée dans les aires d'affectation « Conservation –aire privée ».
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.11 Affectation « Agricole »

Tableau 27 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Agricole »

AFFECTATION « AGRICOLE »	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Activité agricole Activités agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1).</p> <p>Habitation Les usages résidentiels de typologie « unifamiliale » isolée <i>seulement</i>, à moins d'indication contraire, sont autorisés, à condition de répondre à une des exigences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> habitation pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, selon les dispositions prévues à l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1); habitation, autre que celle de l'exploitant, bénéficiant de privilèges et de droits acquis selon les dispositions prévues aux articles 31.1 et 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1). Dans un tel cas, la superficie totale du lot ne doit pas excéder 5 000 mètres carrés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation à une fin autre que l'agriculture ayant fait l'objet d'une autorisation émanant de la <i>Commission de protection du territoire agricole du Québec</i> (CPTAQ), émise avant le 22 juillet 2003; ▪ Utilisation à une fin autre que l'agriculture (autre que résidentielle unifamiliale) bénéficiant de droits acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1); ▪ Commerce agroalimentaire; ▪ Foresterie; ▪ Centre équestre; ▪ Usage additionnel commercial de faible intensité, à l'intérieur d'une habitation, en autant qu'il n'y ait pas d'impacts additionnels sur les distances séparatrices; ▪ Activités récréatives de type extensif; ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation. Dans la mesure du possible, celles-ci doivent être localisées à la limite des lots et ne doivent pas avoir pour effet de scinder les terres en partie; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique, en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres; en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures; en protégeant les terres drainées souterrainement; en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement.
DENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.12 Affectation « Agricole –résidentielle »

Tableau 28 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Agricole -Résidentielle»

AFFECTATION « AGRICOLE -RÉSIDENTIELLE»	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Activités agricoles Activités agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1), excluant les établissements d'élevage.</p> <p>Habitation Habitation unifamiliale isolée;</p> <p>Habitation unifamiliale isolée pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, selon les dispositions prévues à l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1);</p> <p>Habitation unifamiliale isolée, autre que celle de l'exploitant, bénéficiant de privilèges et de droits acquis selon les dispositions prévues aux articles 31.1 et 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation à une fin autre que l'agriculture ayant fait l'objet d'une autorisation émanant de la <i>Commission de protection du territoire agricole du Québec</i> (CPTAQ), émise avant le 22 juillet 2003; ▪ Utilisation à une fin autre que l'agriculture (autre que résidentielle unifamiliale) bénéficiant de droits acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1); ▪ Usage additionnel commercial de faible intensité, à l'intérieur d'une habitation, en autant qu'il n'y ait pas d'impacts additionnels sur les distances séparatrices; ▪ 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; ▪ Foresterie;
DENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

7.2.13 Affectation « Agricole –industrielle »

r. 706-9,
15 juillet 16

Tableau 29 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Agricole -Industrielle»

AFFECTATION « AGRICOLE -INDUSTRIELLE»	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Industrie légère Commerce d'appoint et commerce de gros; Commerce comportant des nuisances</p> <p>Service professionnel ou administratif Font exclusivement partie de ce type de commerce, les bureaux de professionnels (tels les bureaux d'architectes, ingénieurs, avocats, etc.) et les services d'administration (tels un bureau administratif, bureau d'organismes ou d'organisations, etc.).</p> <p>Carrière et sablière Autorisées uniquement sur les sites existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement et limitées à l'aire d'exploitation déterminée au certificat d'autorisation émis en vertu du <i>Règlement sur les carrières et sablières</i> (L.R.Q., c. Q-2, r.2).</p> <p>Nonobstant les dispositions précédentes, dans le secteur agricole – industriel situé dans les 550 premiers mètres de la route 229 aux abords de la route 132, des activités de type commercial pourront être permises tel les commerces de détail, les services personnels ou professionnels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives de type extensif; ▪ Culture du sol (sans bâtiment agricole); ▪ 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.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal (industrie, commerce et service, mais excluant les carrières): 0,1	

7.2.14 Affectation « Agricole –récréation extensive »

Tableau 30 Synthèse des fonctions dominantes et complémentaires – Affectation « Agricole –récréation extensive»

AFFECTATION « AGRICOLE –RÉCRÉATION EXTENSIVE»	
FONCTION(S) DOMINANTE(S)	FONCTION(S) COMPLÉMENTAIRE(S)
<p>Activité agricole Activités agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1).</p> <p>Habitation Habitation unifamiliale isolée pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, selon les dispositions prévues à l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., c. P-41.1);</p> <p>Activités récréatives de type extensif</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales; ▪ Voies de circulation. Dans la mesure du possible, celles-ci doivent être localisées à la limite des lots et ne doivent pas avoir pour effet de scinder les terres en partie; ▪ Équipements et réseaux d'utilité publique, en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres; en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures; en protégeant les terres drainées souterrainement; en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement; ▪ Foresterie; ▪ Centre équestre.
DENSITÉ D'OCCUPATION	
N / A	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N / A	

Plan 6 *Affectation du sol- milieu rural*

Plan 7 *Affectation du sol – milieu urbain*

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

8 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

8.1 Dispositions particulières du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC de Marguerite-D'Youville

Outre les normes générales prévues au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Marguerite-D'Youville, le plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Varennes intègrent les dispositions particulières applicables du document complémentaire :

Les **dispositions administratives** relatives à :

- Terminologie (sous-section 3.2.1).

Les **normes minimales** relatives aux :

- Zones sujettes à des inondations (sous-section 3.3.1) ;
- Zones sujettes à des mouvements de sol (sous-section 3.3.2);
- Dimensions minimales des lots (sous-section 3.3.3);
- Maisons mobiles et roulottes (sous-section 3.3.4);
- Constructions à proximité des cours d'eau (sous-section 3.3.5);
- Zones de niveau sonore élevé (sous-section 3.3.6).

Les **normes générales** relatives aux :

- Usages en zone agricole (sous-section 3.4.1);
- Commerces et services locaux d'envergure (sous-section 3.4.2);
- Sites industriels (sous-section 3.4.3);
- Routes nationales et régionales (sous-section 3.4.4);
- Corridors routiers (sous-section 3.4.5) ;
- Sites de carcasses d'automobiles (sous-section 3.4.6);
- Carrières et sablières (sous-section 3.4.7);
- Lieux d'élimination des neiges usées (sous-section 3.4.8);
- Lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux et les terrains contaminés (sous-section 3.4.9);
- Systèmes de gestion des matières résiduelles (sous-section 3.4.10);
- Habitats fauniques (sous-section 3.4.11);
- Abattage d'arbres (sous-section 3.4.12);
- Noyaux et rangs patrimoniaux (sous-section 3.4.13);
- Sites archéologiques (sous-section 3.4.14);
- Percées visuelles (sous-section 3.4.15);
- Réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications (sous-section 3.4.16);

- Prises de captage d'eau souterraine et de surface (sous-section 3.4.17);
- Critères de densification résidentielle (sous-section 3.4.18).

Les **dispositions finales** relatives aux :

- Droits acquis (sous-section 3.5.1).

8.2 Secteurs de planification détaillée

La Ville de Varennes identifie les secteurs ou sites d'intervention sur son territoire qui requièrent une planification détaillée en raison des problématiques d'aménagement particulières ainsi que des enjeux de consolidation ou de requalification qui y sont observés.

Pour favoriser la mise en valeur de ces secteurs et sites, le plan d'urbanisme favorise la détermination de stratégies diverses adaptées aux problématiques particulières de chacun d'eux (plan d'aménagement détaillé, esquisse d'aménagement, programme particulier d'urbanisme, stratégies réglementaires, programmes d'acquisition, etc.).

Les secteurs et sites structurants devant faire l'objet d'une planification détaillée sont les suivants :

- Le centre-ville;
- Le carrefour de l'A-30, du boulevard Lionel-Boulet et du chemin du lac;
- Le parc chimique;
- L'aire d'expansion urbaine.

8.2.1 Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville

La Ville de Varennes peut se doter, pour les secteurs faisant l'objet de préoccupations particulières, d'un *Programme particulier d'urbanisme* (PPU), lui permettant de planifier son aménagement de façon plus précise. Ainsi, conformément aux grandes orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre du plan d'urbanisme de la Ville de Varennes, le centre-ville est assujéti à la réalisation d'un *Programme particulier d'urbanisme* (PPU).

Le **PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME** (PPU) est un outil réglementaire qui vient préciser les objectifs du Plan d'urbanisme. 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.

Ce programme particulier d'urbanisme porte une attention particulière au Vieux-Varennes, en lien avec la route Marie-Victorin et les quartiers résidentiels aux abords du Fleuve Saint-Laurent. Aux fins d'application d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU), ce secteur est désigné de « centre-ville » en vertu des articles 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.

Le *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) du centre-ville, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc (GGBB), en mars 2009, est joint au présent plan d'urbanisme à titre d'annexe « A », pour en faire partie intégrante.

8.2.2 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

r. 706-7,
28 août 15

Comme l'exige le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Marguerite-D'Youville (SAD), la ville de Varennes devra adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant minimalement les aspects inscrits au tableau qui suit.

Objets visés par le PIIA	Articles du SAR
Assujettir l'implantation des commerces et services locaux d'envergure au PIIA.	3.4.2
Toute nouvelle implantation ou agrandissement d'un établissement à vocation industrielle, dans une zone comprise dans l'aire multifonctionnelle identifiée au SAR, devra être assujettie au PIIA.	3.4.3.2
Prévoir des objectifs et critères au règlement de PIIA, afin de : <ul style="list-style-type: none"> • restreindre et contrôler le nombre et la localisation des rues municipales et intermunicipales qui interceptent le réseau national et régional, et ce, en intégrant le réseau routier déjà existant; • assurer l'accès aux lots privés, de manière à obliger le regroupement des entrées charretières privées adjacentes aux réseaux national et régional et à permettre un second accès via le réseau de rues municipales adjacent; • régir les implantations de bâtiments et d'accès privés, de même que l'implantation de rues municipales, de manière à dégager les échangeurs autoroutiers et à éviter que l'implantation de projets privés ne vienne diminuer la capacité de l'échangeur et son niveau de service par la localisation d'entrées charretières inadéquates ou l'accès de rues municipales à distance trop rapprochée de l'échangeur autoroutier. 	3.4.5
Assujettir les rangs patrimoniaux d'intérêt régional et les ensembles patrimoniaux d'intérêt métropolitain à un PIIA, dans le but d'assurer une protection et une mise en valeur du patrimoine architectural.	3.4.13 et 2.1.8
Intégrer des objectifs et critères visant la préservation et la rénovation	

<p>de bâtiments d'intérêt patrimonial, poursuivant les objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ préserver le caractère d'origine des bâtiments d'intérêt; ▪ empêcher la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt; ▪ assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants par des critères relatifs à l'implantation du bâtiment, la superficie d'occupation au sol, la volumétrie, la dimension et composition des façades, la hauteur des bâtiments et la pente des toits, la localisation des bâtiments accessoires, le stationnement, la proportion des agrandissements, les matériaux de revêtement extérieur; ▪ assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant des critères relatifs à l'affichage commercial, à la coupe des arbres et à l'aménagement des terrains. 	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

8.2.3 Plan de gestion environnementale

Comme le prévoit l'article 3.4.11 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Marguerite-D'Youville (SAD), les sites d'intérêt faunique, les boisés, les bois et les corridors forestiers d'intérêt métropolitain visés au SAD, hormis les boisés compris dans la zone urbaine, devront faire l'objet d'un plan de gestion environnementale.

Le plan de gestion environnementale devra :

- identifier les ouvrages de mise en valeur faunique et les ouvrages de mise en valeur récréo-éducative;
- régir ou restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la gestion de la matière ligneuse et tout travaux de déblai et de remblai;
- régir ou restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
- régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
- prescrire, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
- régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;

- exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

Section 9

ENTRÉE EN VIGUEUR

9 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Maire

Greffier

Date

ANNEXE A PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU CENTRE-VILLE
