

Les portions de textes surlignées en gris le sont à des fins administratives seulement. Elles présentent généralement des renseignements à être confirmés.

Toute question relativement aux aspects juridiques de ce règlement doit être adressée au Service du greffe et du contentieux.



VILLE DE SAINT-LAZARE
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1183
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 770 AUX FINS D'Y INTÉGRER
LES PLANS PARTICULIERS
D'URBANISME (PPU) DU NOYAU
VILLAGEOIS ET DU SECTEUR DE LA
CITÉ-DES-JEUNES**

- ATTENDU QUE le noyau villageois et le secteur de la route de la Cité-des-Jeunes comprennent plusieurs terrains vacants ou construits présentant un potentiel de développement ou de redéveloppement;
- ATTENDU l'ouverture de l'hôpital de Vaudreuil-Soulanges, prévue pour 2027;
- ATTENDU le projet de mise à niveau des infrastructures d'évacuation des eaux usées du noyau villageois et l'ajout récent de ces infrastructures dans le secteur de la route de la Cité-des-Jeunes;
- ATTENDU les retombées envisagées à la suite de la mise à niveau des infrastructures et l'inauguration du nouvel hôpital, ainsi que le potentiel de développement du territoire, le noyau villageois et le secteur de la route de la Cité-des-Jeunes connaîtront d'importants changements dans les prochaines années;

- ATTENDU les principes d'aménagement durable des milieux de vie énoncés au schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;
- ATTENDU la vision et les actions de la Ville de Saint-Lazare visant l'aménagement durable des milieux de vie inscrits dans les nombreux plans et politiques, notamment le *Plan de développement durable*, le *Plan directeur de conservation* et le *Plan directeur des parcs et espaces verts et des équipements récréatifs et sportifs*;
- ATTENDU QUE la Ville souhaite se doter d'un outil de planification détaillé afin d'encadrer le développement prochain du noyau villageois et du secteur de la route de la Cité-des-Jeunes;
- ATTENDU QU' en vertu de l'article 84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.9, la Ville peut intégrer à même son plan d'urbanisme, un plan particulier d'urbanisme (PPU) visant une planification détaillée d'une partie de son territoire. Cette option est d'ailleurs inscrite au règlement du plan d'urbanisme numéro 770 depuis 2008;
- ATTENDU la vaste démarche de consultation publique concernant les plans particuliers d'urbanisme (PPU) tenue de l'automne 2022 à l'été 2025, incluant des sondages en ligne, une activité de participation citoyenne, la création d'un onglet dédié sur le site Internet municipal et d'un courriel unique, une présentation publique et de nombreuses rencontres avec les personnes intéressées;
- ATTENDU l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le 2 février 2023;
- ATTENDU QU' en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1, la Ville doit adopter tout règlement de concordance dans un délai de deux ans suivant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement. Or, la Ville souhaite profiter de l'adoption de deux plans particuliers d'urbanisme (PPU) visant des secteurs névralgiques de son territoire afin d'assurer la concordance de plusieurs dispositions du plan

d'urbanisme au SADR3;

ATTENDU QU' un projet de règlement a été adopté le 5 août 2025, conformément à l'article 109.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 5 août 2025, la mairesse Geneviève Lachance a donné un avis de motion de ce règlement. Le projet a également été déposé;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 15 septembre 2025, conformément aux articles 109.2 et 109.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1;

ATTENDU QUE la greffière a mentionné l'objet du règlement et sa portée au cours de la présente séance;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé :

D'adopter le règlement numéro 1183. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

Article 1	Objet
Article 2	Modification de l'article 2.2.2 « Plans »
Article 3	Modification de l'article 2.2.3
Article 4	Abrogation du chapitre 4
Article 5	Modification de l'article 5.3.
Article 6	Modification de l'article 5.3.1
Article 7	Modification de l'article 5.3.2
Article 8	Modification de l'article 5.6.1
Article 9	Modification de l'article 6.1.1
Article 10	Modification de l'article 6.1.2
Article 11	Remplacement du plan 1
Article 12	Modification de l'article 6.2.1
Article 13	Modification de l'article 6.3
Article 14	Remplacement du plan 3
Article 15	Modification de l'article 6.4.1
Article 16	Modification de l'article 6.4.2
Article 17	Remplacement du plan 4
Article 18	Modification de l'article 6.5.1
Article 19	Modification de l'article 6.5.2
Article 20	Remplacement du plan 5
Article 21	Remplacement du plan 6
Article 22	Remplacement du plan 8
Article 23	Modification de l'article 6.9.2

Article 24	Remplacement de l'article 8.2
Article 25	Modification de l'article 8.4
Article 26	Remplacement du plan 10
Article 27	Modification de l'article 9.1
Article 28	Remplacement de l'article 9.3
Article 29	Ajout de l'article 9.4
Article 30	Modification de l'annexe 1
Article 31	Remplacement de l'annexe 4
Article 32	Ajout des annexes 5 et 6

Article 1 **Objet**

Le présent règlement a pour objet d'apporter les modifications suivantes au règlement numéro 770 portant sur le plan d'urbanisme révisé :

- [1.] intégrer le plan particulier d'urbanisme (PPU) du noyau villageois;
- [2.] intégrer le plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur de la Cité-des-Jeunes;
- [3.] apporter certaines modifications afin d'assurer sa concordance avec le schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Article 2 **Modification de l'article 2.2.2 « Plans »**

L'article 2.2.2 « Plans » du règlement numéro 770 est remplacé par celui-ci :

Les plans suivants font partie intégrante du présent règlement :

- 1. Le plan 1 - *Milieux de vie*
- 2. Le plan 2 – (abrogé)
- 3. Le plan 3 – *Secteurs d'activités économiques*
- 4. Le plan 4 – *Réseaux de transport*
- 5. Le plan 5 – *Réseau récréatif*
- 6. Le plan 6 – *Patrimoine*
- 7. Le plan 7 – *Territoire agricole*
- 8. Le plan 8 – *Environnement*
- 9. Le plan 9 – *Concept d'organisation spatiale*
- 10. Le plan 10 – *Aires d'affectation*

11. Le plan 11 – *Zones potentiellement exposées aux glissements de terrain*

12. Le plan 12 – *Zones potentiellement exposées aux glissements de terrain fortement rétrogressifs.*

Article 3 Modification de l'article 2.2.3

L'article 2.2.3 « Annexes » du règlement numéro 770 est modifié :

[1.] par le remplacement de la désignation de l'annexe 4 par celle-ci : « ***L'Annexe 4 - Répartition des espaces vacants et à redévelopper*** ». La nouvelle version de l'annexe est jointe au présent règlement;

[2.] par l'ajout des annexes 5 et 6, désignées comme suit :

a) ***L'Annexe 5 – Plan particulier d'urbanisme – Le noyau villageois***

b) ***L'Annexe 6 – Plan particulier d'urbanisme – Le secteur de la Cité-des-Jeunes***

Ces nouvelles annexes sont jointes à l'annexe 3 du présent règlement.

Article 4 Abrogation du chapitre 4

Le chapitre 4 « Contexte de planification » du règlement numéro 770 est abrogé.

Aux fins de la codification administrative, la mention de chapitre est conservée et une note est ajoutée afin d'éviter une renumérotation.

Article 5 Modification de l'article 5.3.

L'article 5.3. « Milieux de vie » du règlement numéro 770 est modifié par le retrait du troisième alinéa.

Article 6 Modification de l'article 5.3.1

L'article 5.3.1 « Le noyau villageois » du règlement numéro 770 est modifié par le retrait de la dernière phrase du deuxième alinéa.

Article 7 Modification de l'article 5.3.2

L'article 5.3.2 « Les secteurs périphériques » du règlement numéro 770 est modifié par l'abrogation des sous-sections intitulées « Secteur A : Aire d'affectation « Habitation en secteur boisé » » et « Secteur B : Aire d'affectation « équestre » ».

Article 8 Modification de l'article 5.6.1

Le tableau 6 de l'article 5.6.1 « Le réseau routier » du règlement numéro 770 est modifié comme suit :

- [1.] par le retrait de la lettre « M » dans le titre pour dorénavant se lire : « **Éléments structurants du réseau routier** »;
- [2.] par le retrait de la ligne « Route collectrice » dans la portion « Juridiction provinciale »;
- [3.] le remplacement de l'expression « chemin Sainte-Angélique (de la montée Saint-Lazare à la route 201 » dans la portion « Juridiction municipale » par « **Chemin Sainte-Angélique** ».

Article 9 Modification de l'article 6.1.1

La portion des moyens de mise en œuvre de l'article 6.1.1 « 1^{er} OBJECTIF Assurer le maintien de la qualité de l'aménagement et de l'architecture de tous les secteurs et produits résidentiels offerts sur l'ensemble du territoire » du règlement numéro 770 est modifié par le retrait du paragraphe suivant : « ■ Maintenir l'obligation des toits en pente; ».

Article 10 Modification de l'article 6.1.2

L'article 6.1.2 « 2^e OBJECTIF Assurer une diversité de l'offre en matière de marché résidentiel en tenant compte des caractéristiques du milieu » du règlement numéro 770 est modifié par le remplacement du dernier paragraphe « ■ » par le suivant :

■ **Réaliser un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau villageois et l'un pour le secteur de la route de la Cité-des-Jeunes.**

Article 11 Remplacement du plan 1

Le plan 1 « Milieux de vie » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Milieux de vie », joint en annexe du présent règlement.

Article 12 Modification de l'article 6.2.1

L'article 6.2.1 « 1^{er} OBJECTIF Planifier le rythme de développement souhaité et les secteurs à privilégier en fonction de la disponibilité des infrastructures » du règlement numéro 770 est modifié par le remplacement du dixième paragraphe « ■ » par le suivant :

■ Prioriser le développement des espaces vacants et à redévelopper identifiés à l'annexe 4 du présent règlement en :

- privilégiant le développement résidentiel de plus haute densité et une mixité d'usages à l'intérieur des secteurs ciblés par les plans particuliers d'urbanisme (PPU) des annexes 5 et 6;
- privilégiant un développement résidentiel de plus faible densité pour les autres secteurs; respectant les mesures d'exception à la densité applicables aux secteurs A « Habitation en secteur boisé » et B « Équestre »;
- favorisant diverses typologies de logements permettant de répondre à une variété de besoins;
- produisant un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces vacants et à redévelopper, à partir du 1^{er} janvier de chaque année, selon la méthodologie de la MRC;

Article 13 Modification de l'article 6.3

L'article 6.3 « ORIENTATION 3 » du règlement numéro 770 est modifié par :

- [1.] l'abrogation de la mention « Plan 2 – Noyau villageois »;
- [2.] l'abrogation du plan 2 « Noyau villageois ».

Article 14 Remplacement du plan 3

Le plan 3 « Secteurs d'activités économiques » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Secteurs d'activités économiques », joint en annexe au présent règlement.

Article 15 Modification de l'article 6.4.1

L'article 6.4.1 « 1^{er} OBJECTIF Consolider le développement du pôle commercial de la route de la Cité-des-Jeunes en complémentarité avec le pôle commercial et de services du noyau villageois » du règlement numéro 770 est modifié par le retrait du troisième paragraphe « ■ ».

Article 16 Modification de l'article 6.4.2

L'article 6.4.2 « 2^e OBJECTIF Favoriser l'implantation et la relocalisation des activités industrielles dans le secteur industriel et s'assurer de la qualité de son aménagement » du règlement numéro 770 est modifié par le retrait du deuxième et du dernier paragraphe « ■ ».

Article 17 Remplacement du plan 4

Le plan 4 « Réseaux de transport » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Réseaux de transport », joint en annexe au présent règlement.

Article 18 Modification de l'article 6.5.1

L'article 6.5.1 « 1^{er} OBJECTIF Assurer la fonctionnalité du réseau routier et la fluidité de la circulation » du règlement numéro 770 est modifié par le remplacement du neuvième « ■ » par le suivant :

■ Intégrer à la réglementation des mesures permettant de réaliser la proposition intermunicipale pour l'aménagement du corridor de la Cité-des-Jeunes, en conformité avec la carte 10.3, feuillet 2 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ce corridor doit être planifié dans un esprit de boulevard urbain afin d'offrir une pluralité dans les modes de déplacements et d'assurer la convivialité de ceux-ci;

Article 19 Modification de l'article 6.5.2

L'article 6.5.2 « 2^e OBJECTIF Assurer la sécurité des utilisateurs du réseau de transport » du règlement numéro 770 est modifié par :

[1.] le remplacement du troisième paragraphe « ■ » par le suivant :

■ Intégrer à la réglementation des mesures permettant de réaliser la proposition intermunicipale pour l'aménagement du corridor de la Cité-des-Jeunes, en conformité avec la carte 10.3, feuillet 2 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ce corridor doit être planifié dans un esprit de boulevard urbain afin d'offrir une pluralité dans les modes de déplacements et d'assurer la convivialité de ceux-ci;

[2.] le retrait du neuvième paragraphe « ■ ».

Article 20 Remplacement du plan 5

Le plan 5 « Réseau récréatif » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Réseau récréatif », joint en annexe au présent règlement.

Article 21 Remplacement du plan 6

Le plan 6 « Patrimoine » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Patrimoine », joint en annexe au présent règlement.

Article 22 Remplacement du plan 8

Le plan 8 « Environnement » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Environnement », joint en annexe au présent règlement.

Article 23 Modification de l'article 6.9.2

L'article 6.9.2 « 2^e OBJECTIF Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques (sablères, autoroute, lignes de transport d'énergie, gazoduc, terrains contaminés, tours de télécommunication) » du règlement numéro 770 est modifié par :

- [1.] le retrait du troisième paragraphe « ■ »;
- [2.] le remplacement du quatrième paragraphe « ■ » par le suivant :

■ Intégrer à la réglementation les dispositions relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

Article 24 Remplacement de l'article 8.2

L'article 8.2 « Densités d'occupation du sol » est remplacé par le suivant:

8.2 Stratégie de densification

Pour assurer un développement durable du territoire, il est primordial d'établir une stratégie de densification. Cette stratégie vise notamment à définir les secteurs qui sont les plus appropriés à accueillir une plus grande quantité de logements. En urbanisme, les principaux indices de densité utilisés expriment un rapport entre la quantité de logements sur une superficie donnée.

À Saint-Lazare, les milieux identifiés pour accueillir une plus haute densité résidentielle sont les secteurs déjà desservis par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts. Ils correspondent essentiellement aux zones visées par les deux plans particuliers d'urbanisme (PPU). L'augmentation de la densité dans ces milieux permettra d'optimiser l'utilisation des infrastructures et services existants. Elle renforcera également leur attractivité et permettra ultimement une bonification des services et des infrastructures, notamment en matière de transport en commun. Cette densification se fera en veillant à une intégration harmonieuse des nouveaux projets dans leur milieu d'insertion, notamment en prévoyant des normes et des critères aux

règlements d'urbanisme pour l'évaluation des projets. Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par les deux services, la densité demeurera plus faible.

8.2.1 Les seuils minimaux de densité

Conformément aux exigences métropolitaines et régionales, certains secteurs ont été identifiés sur le territoire de Saint-Lazare pour accueillir une plus grande densité résidentielle applicable aux terrains vacants et au redéveloppement des espaces à des fins résidentielles ou mixtes.

Les secteurs visés par les seuils minimaux de densité sont désignés par l'aire d'affectation « Habitation moyenne densité » identifiée au plan 10 « Aires d'affectation » et les aires d'affectations mixtes et résidentielles identifiées, aux plans particuliers d'urbanisme (PPU) du noyau villageois et du secteur de la route de la Cité-des-Jeunes. La densité minimale prescrite est une moyenne à atteindre et ainsi, certaines parties du territoire ciblées peuvent présenter une densité minimale moindre et d'autres secteurs une densité plus élevée. Suivant l'analyse détaillée du territoire, la Ville de Saint-Lazare estime que les développements à venir dans le noyau villageois et dans le secteur de la route de la Cité-des-Jeunes permettront d'atteindre les seuils minimaux prescrits. En conséquence, le secteur des rues Brazeau et de Grand-Pré n'est pas soumis à la densification. Ce dernier correspond à l'aire d'affectation « Habitation faible densité » du plan 10 « Aires d'affectation ».

La densité minimale prescrite est progressive et s'appliquera uniquement à compter du 1er jour de la période visée, soit :

- 2022 à 2026 : 16 logements à l'hectare
- 2027 à 2031 : 18 logements à l'hectare

Cette densité minimale se définit comme étant le rapport entre le total des unités de logement et l'espace développable incluant les rues, les espaces bâtis, les parcs, les sentiers et les espaces libres. Par conséquent, les milieux humides, les cours d'eau et les aires protégées sont exclus du calcul. Il s'exprime en nombre de logements à l'hectare (log/hect). Ainsi, la densité prescrite est une densité minimale brute applicable à l'ensemble du territoire visé. Il est possible d'appliquer une densité nette par terrain en multipliant la

densité prescrite par un facteur de 1,25.

Conformément au SADR3, des mesures d'exception à l'application des seuils minimaux de densité sont prévues pour :

- Les terrains intercalaires à l'intérieur d'un secteur existant présentant une densité plus faible que celle prescrite afin d'assurer une intégration de la nouvelle construction au cadre bâti dominant du secteur, principalement au niveau de la volumétrie;
- Un terrain à l'intérieur d'un noyau villageois ou d'un tracé identifié au plan 6 « Patrimoine » lorsqu'il est listé à l'annexe 1 « Répertoire des bâtiments patrimoniaux » ou fait l'objet d'une reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c.P-9.002)* ;
- La mise en œuvre du *Plan directeur de conservation*;
- Les terrains situés dans les aires d'affectations « Habitation en secteur boisé (HSB) » et « Équestre ».

8.2.2 Les mesures d'exception applicables aux aires d'affectations « Habitation en secteur boisé (HSB) » et « Équestre »

Secteur A : Aire d'affectation « Habitation en secteur boisé »

Tel qu'énoncé au schéma d'aménagement, voici la description de ce secteur :

- Les milieux naturels ont une valeur écologique élevée et permettent une connectivité avec les bois et corridors forestiers métropolitains ainsi que le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges. Ces milieux, dont les sols sont plus perméables et où les boisés sont omniprésents, constituent des zones de recharge des nappes d'eau souterraines approvisionnant la ville de Saint-Lazare en eau potable. De plus, les milieux humides qui s'y trouvent sont également une source de recharge des aquifères ainsi que des filtres naturels des eaux de surface.
- Le développement résidentiel de faible densité et boisé révèle un caractère identitaire unique à Saint-Lazare. D'une part, marquée par une trame de rue singulière de forme curvilinéaire, celle-ci est caractérisée par des loupes (croissants) et

des culs-de-sac et composée d'artères locales uniquement. En comparaison, les autres municipalités du territoire de la MRC ont des trames de rue de forme quadrillée allongée, dont certaines, avec des insertions de loupes (croissants) ainsi que de culs-de-sac. De plus, elles sont composées de plusieurs niveaux d'artère soit, locale, distributrice et collectrice.

- D'autre part, le caractère identitaire de ce secteur se démarque par le paysage naturel composé d'un important couvert boisé assurant la connectivité avec le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges et les bois, ainsi que les corridors forestiers métropolitains. Ce couvert boisé dense, sur les terrains résidentiels, est également présent sur le domaine public à l'intérieur des ronds-points des culs-de-sac et des croissants, comme le démontre l'image de la vue aérienne du secteur. De plus, on trouve différents milieux naturels dans ce secteur.
- La desserte en égout est absente compte tenu des nombreuses zones à desservir réparties sur le territoire, de la présence de plusieurs contraintes naturelles et de la trame de rue curvilinéaire. Également, la faible capacité de support du milieu, par ses caractéristiques de sols, ne convient pas à des systèmes de traitement des eaux usées de type communautaire ou semi-collectif. Ainsi, les habitations du secteur ouest sont munies d'installations septiques individuelles ne permettant pas la densification de ce secteur. Également, la densification créerait la surexploitation de la ressource en eau souterraine.
- De plus, la capacité de l'usine de traitement des eaux usées de la Ville, située dans le secteur est de la municipalité, est insuffisante pour assurer la desserte du développement du secteur ouest. Malgré qu'un agrandissement de l'usine soit prévu afin de consolider le développement plus dense de la partie est, la densification de la partie est ne pourra pas compenser pour la densité plus faible du secteur ouest afin d'atteindre le seuil de densité minimale brute pour la Ville retenue. Ainsi, la densification du secteur ouest est difficilement réalisable sans compromettre la viabilité, la sécurité et la santé publique de la ville.

Conséquemment, le plan et la réglementation d'urbanisme énoncent

des orientations, normes, objectifs ou critères afin de tenir compte de :

- La protection et de la conservation des paysages et des milieux naturels dans une perspective de maintien de la biodiversité.;
- La nécessité de préserver les ressources en eau potable;
- La reconnaissance du couvert forestier comme élément identitaire du paysage par la conservation des boisés et le contrôle de l'abattage d'arbres;
- Le maintien d'une trame de rue curvilinéaire comme élément identitaire afin de préserver dans les culs-de-sac et les croisants le couvert boisé;
- La vocation résidentielle du secteur.

Un ajustement de la limite du secteur A (voir le plan d'affectation) a été proposé par la Ville de Saint-Lazare afin de tenir compte des secteurs déjà desservis ou inclus à l'intérieur du noyau villageois. Ceux-ci seront soumis aux mesures de densification.

Ainsi, le développement de ce secteur devra s'effectuer selon les dispositions du schéma d'aménagement, soit sur une superficie minimale de terrain de 3 000 mètres carrés avec un pourcentage de déboisement maximal variant selon la superficie de terrain soit :

- Terrain de 3 000 à 4 799 mètres carrés : déboisement maximal de 30%, jusqu'à un maximum de 1 200 mètres carrés;
- Terrain de 4 800 mètres carrés et plus : déboisement maximal de 25%, jusqu'à un maximum de 1 300 mètres carrés.

Nonobstant l'alinéa précédent, tout développement prévu dans une zone où se trouve, en tout ou en partie, un écosystème forestier identifié au plan 9 du règlement de zonage doit être réalisé selon une approche de planification de type « lotissement écologique » ou « lotissement en grappe » (Growing Greener) et faire l'objet d'une demande présentée conformément au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), lequel fixe les normes, objectifs et critères permettant, notamment, de favoriser le maintien de la biodiversité, de protéger l'intégrité écologique de ces écosystèmes forestiers et d'assurer la connectivité de ceux-ci avec d'autres milieux naturels présents sur le territoire, de même que la protection des espèces

fauniques ou floristiques préoccupantes qui s'y trouvent. En pareil cas, l'emprise anthropique au sol (qui correspond à la superficie occupée au sol pour faire place aux constructions, ouvrages et plantations anthropiques) ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de la zone, alors que 70 % doit demeurer en faveur de la conservation.

Secteur B : Aire d'affectation « équestre »

Le secteur B présente les mêmes caractéristiques que le secteur A (sol, milieux naturels, recharge des aquifères, absence de desserte en égout), mais ce dernier est voué à la fonction équestre, ce qui en fait un lieu unique. Tel que mentionné au schéma d'aménagement :

- Le développement résidentiel de très faible densité révèle un caractère identitaire unique à Saint-Lazare marqué par de grandes superficies de terrains pour permettre l'ajout des bâtiments et des équipements équestres suivants : manège intérieur, écurie, abri pour chevaux, paddock, etc., et caractérisé par un sol sablonneux idéal pour la foulée du cheval. La vocation équestre est existante sur le territoire de Saint-Lazare depuis la fin du XIX^e siècle. Déjà à cette époque, des rassemblements pour des courses de chevaux avaient lieu. Aujourd'hui, la vocation équestre a toujours une grande importance pour le caractère identitaire de la Ville. En plus des nombreux clubs équestres que compte Saint-Lazare et des compétitions prestigieuses qui s'y déroulent, plusieurs sentiers équestres sillonnent le territoire.
- La Ville a entrepris en 2007 de planifier son territoire et de circonscrire les activités équestres à l'intérieur de certaines zones afin de valoriser, d'harmoniser et d'encadrer la vocation équestre ainsi qu'assurer un lien entre les zones résidentielles à vocation équestre et les sentiers équestres existants

Conséquemment, le plan et la réglementation d'urbanisme énoncent des orientations, normes, objectifs ou critères afin de tenir compte de :

- La protection et de la conservation des paysages et des milieux naturels dans une perspective de maintien de la biodiversité ;
- La nécessité de préserver les ressources en eau potable;

- La reconnaissance du couvert forestier comme élément identitaire du paysage par la conservation des boisés et le contrôle de l'abattage d'arbres;
- La reconnaissance des sentiers équestres comme élément identitaire;
- La préservation d'une harmonisation entre les activités résidentielles et équestres;
- La consolidation de la vocation résidentielle équestre existante en autorisant prioritairement cette activité.

Ainsi, le développement de ce secteur devra s'effectuer selon les dispositions du schéma d'aménagement, soit sur une superficie minimale de terrain de 7 430 mètres carrés avec un déboisement maximal de 4 500 mètres carrés, sans excéder 45 % de la superficie du couvert boisé sur le terrain.

Nonobstant l'alinéa précédent, tout développement prévu dans une zone où se trouve, en tout ou en partie, un écosystème forestier identifié au plan 9 du règlement de zonage doit être réalisé selon une approche de planification de type « lotissement écologique » ou « lotissement en grappe » (Growing Greener) et faire l'objet d'une demande présentée conformément au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), lequel fixe les normes, objectifs et critères permettant, notamment, de favoriser le maintien de la biodiversité, de protéger l'intégrité écologique de ces écosystèmes forestiers et d'assurer la connectivité de ceux-ci avec d'autres milieux naturels présents sur le territoire, de même que la protection des espèces fauniques ou floristiques préoccupantes qui s'y trouvent. En pareil cas, l'emprise anthropique au sol (qui correspond à la superficie occupée au sol pour faire place aux constructions, ouvrages et plantations anthropiques) ne doit pas dépasser 45 % de la superficie de la zone, alors que 55 % doit demeurer en faveur de la conservation.

Un ajustement de la limite du secteur B (voir le plan d'affectation) a été proposé par la Ville de Saint-Lazare afin de tenir compte du secteur résidentiel dominant aux alentours de la zone H-112 identifiée au plan de zonage et de minimiser les éventuelles problématiques de cohabitation des usages équestre et résidentiel. En conséquence, celle-ci est incluse dans le secteur A « Habitation en secteur boisé ».

Considérant cette nouvelle approche de planification du territoire,

une gestion efficace des développements au cours des dernières années et la localisation des espaces disponibles à un développement, la Ville de Saint-Lazare retire les phases de développement inscrites à la réglementation depuis 2008, et ce, conformément au schéma d'aménagement. Le tout jumelé avec la protection des milieux humides et des milieux naturels, la Ville est d'avis qu'il n'a plus lieu de maintenir le phasage du territoire. Toutefois, considérant les objectifs d'aménagement poursuivis, tant pour l'aire « Habitation en secteur boisé », l'aire « Équestre » et les secteurs voués à une densification, il y a lieu de maintenir l'encadrement des développements via la technique des plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

8.2.3 Capacité d'accueil du noyau villageois

Pour respecter ses ressources limitées en eau et la capacité d'accueil de ses infrastructures, la Ville de Saint-Lazare se dote d'une stratégie pour la capacité d'accueil du noyau villageois s'articulant autour des quatre principes suivants :

1. Concentrer les efforts de densification du secteur à l'intérieur des limites du plan particulier d'urbanisme (PPU) du noyau villageois.

- Dans l'objectif de dynamiser le noyau villageois en y apportant une nouvelle population et de nouveaux services, ainsi que dans un souci de favoriser les déplacements actifs et collectifs, les efforts de densification du secteur sont principalement concentrés à l'intérieur des limites du PPU du noyau villageois.
- Les nouveaux logements et commerces du secteur doivent principalement s'y concentrer.
- Conséquemment, la capacité résiduelle des infrastructures du secteur doit prioritairement être consacrée aux projets de développement et de redéveloppement localisés à l'intérieur des limites du PPU du noyau villageois.

2. Encadrer la densité à l'intérieur des limites du PPU du noyau villageois.

- Aucune densité d'occupation maximale n'est établie pour les zones visées par le PPU du noyau villageois.
- La densité est encadrée par les normes prévues dans les grilles des zones (ex. nombre de logements permis par

bâtiment, nombre d'étages maximal, occupation maximale du terrain (%), etc.), ainsi que par les objectifs et critères prévus au règlement sur les PIIA.

- Pour s'assurer de respecter la capacité des infrastructures et la ressource en eau, une capacité maximale correspondant à un nombre maximal de logements approximatif est établie. Cette capacité maximale sera régulièrement mise à jour.

3. Favoriser le plein potentiel de développement et de redéveloppement de l'ensemble des terrains situés à l'intérieur des limites du PPU.

- Plusieurs terrains situés à l'intérieur des limites du PPU du noyau villageois présentent un potentiel de développement ou de redéveloppement.
- Le PPU du noyau villageois encourage le plein potentiel de développement des terrains tout en s'assurant du respect de la vision, des orientations et des objectifs.

4. Répartir les charges pour le financement de la mise à niveau des infrastructures.

- L'entrée en vigueur des deux PPU et de la nouvelle réglementation qui en découle permet des projets de développement et de redéveloppement qui n'étaient pas autorisés auparavant.
- La mise à niveau des infrastructures du secteur vise notamment à permettre ces nouveaux projets de développement et de redéveloppement.
- Pour s'assurer de faire contribuer ceux qui profiteront des nouvelles possibilités de développement ou de redéveloppement, une contribution cible l'ensemble des projets de développement ou de redéveloppement à l'intérieur des limites du PPU du noyau villageois et du secteur.

Cette stratégie est portée à être révisée et bonifiée avant la fin des travaux de mise à niveau des infrastructures du secteur.

8.2.4 Capacité d'accueil du secteur de la Cité-des-Jeunes

Pour respecter ses ressources limitées en eau et la capacité d'accueil de ses infrastructures, la Ville de Saint-Lazare soumet le

secteur de la Cité-des-Jeunes à une densité brute maximale de 23 logements à l'hectare (log/hec). Celle-ci se calcule sur les superficies développables, en excluant les milieux humides et les aires protégées. Cette densité maximale n'est pas transposable en densité nette. Elle pourrait être révisée et bonifiée si de nouvelles connaissances ou méthodes sont révélées.

8.2.5 Occupation du sol

Pour contrôler l'espace occupé par les constructions et les aménagements, diverses normes, objectifs et critères sont prévus à la réglementation d'urbanisme. Le fait d'encadrer l'occupation du sol permet notamment de prévoir des espaces libres de construction et d'aménagement favorisant ainsi la lutte aux îlots de chaleurs et assurant l'infiltration des eaux de pluie dans les sols.

Article 25 Modification de l'article 8.4

L'article 8.4 « Grandes affectations du sol et leur densité d'occupation » du règlement numéro 770 est modifié par :

- [1.] le remplacement du titre du tableau 12 par : « **Tableau 12 - Usages et densité d'occupation de la grande affectation Mixte (M)** »;
- [2.] le déplacement, au tableau 12, des usages compatibles énumérés dans la colonne des usages dominants. Ainsi, la colonne « usages compatibles » est dorénavant sans mention;
- [3.] le retrait, au tableau 12, de la ligne « Coefficient d'occupation au sol (c.o.s) maximal de 0,5 »;
- [4.] le retrait, au tableau 13, des lignes « Densité d'occupation » et « Coefficient d'occupation au sol (c.o.s) maximal de 0,8 »;
- [5.] le retrait, au tableau 14, sous « Usages dominants » de la phrase « Les entreprises de transport et de transbordement à valeur ajoutée sont spécifiquement autorisées. »;
- [6.] le retrait, au tableau 14, des lignes « Densité d'occupation » et « Coefficient d'occupation au sol (c.o.s) maximal de 0,8 »;

- [7.] le retrait, au tableau 15, des lignes « Densité d'occupation » et « Coefficient d'occupation au sol (c.o.s) maximal de 0,5 »;
- [8.] le remplacement, au dernier alinéa, de l'expression « tableau 23 » par l'expression « tableau 24 »;
- [9.] le retrait, au dernier alinéa, de la note 1 « 1 – Les entreprises de transport et de transbordement à valeur ajoutée sont spécifiquement autorisées. ». Conséquemment, les notes sont renumérotées pour dorénavant être désignées par les numéros 1 à 4;
- [10.] le remplacement, au tableau 24, de l'expression « Commercial urbain « CU » » par « Mixte « M » »;
- [11.] le remplacement au tableau 24 à la ligne « Commercial urbain « CU » », de la marque O par ● aux colonnes intitulées « Habitation unifamiliale », « Habitation bifamiliale et trifamiliale », « Habitation multifamiliale », « Usage institutionnel et administratif », « Usage services publics » et « Commerce de divertissement et hébergement »;
- [12.] le remplacement, au tableau 24, à la colonne « Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal » de toute mention pour les lignes « Commercial urbain « CU » », « Commercial artériel « CA » », « Industriel « IN » » et « Publique « P » » par « s/o ».

Article 26 Remplacement du plan 10

Le plan 10 « Aires d'affectation » du règlement numéro 770 est remplacé par le plan « Aires d'affectation », joint en annexe au présent règlement.

Article 27 Modification de l'article 9.1

L'article 9.1 « Secteurs soumis à l'application d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » du règlement numéro 770 est modifié par :

- [1.] l'ajout d'un « s » à la fin du mot « plan » dans le titre;

[2.] le retrait du troisième et du quatrième alinéas.

Article 28 Remplacement de l'article 9.3

L'article 9.3 « Programme particulier d'urbanisme » du règlement numéro 770 est remplacé par le suivant :

9.3 Plan particulier d'urbanisme (PPU)

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1 permet d'adopter un plan particulier d'urbanisme (PPU). Cet outil apporte des précisions relatives à la planification de certains secteurs. Il contient des objectifs, des cibles et d'autres mesures visant à assurer sa mise en œuvre.

Ainsi, deux secteurs stratégiques font l'objet d'un PPU à Saint-Lazare, soit le noyau villageois, qui s'articule autour du chemin Sainte-Angélique en incluant le pôle institutionnel, et le secteur de la Cité-des-Jeunes, qui se déploie de part et d'autre de la route du même nom, entre la zone industrielle et la limite du territoire de Vaudreuil-Dorion. Les deux secteurs d'application sont identifiés dans les plans particuliers d'urbanisme (PPU) joints en annexes 5 et 6 du présent règlement.

Les PPU mettent en place les conditions gagnantes pour la création de milieux de vie durables en proposant des objectifs et des mesures visant notamment :

1. la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation aux changements climatiques;
2. la réduction des nuisances et une cohabitation harmonieuse entre les usages;
3. des milieux de vie compacts, diversifiés et dynamiques;
4. une plus grande utilisation des transports actifs et collectifs;
5. une offre adéquate et variée de logements répondant à différents besoins;

6. une gestion intégrée et durable des eaux de pluie;
7. l'accès à une alimentation saine et locale, notamment en favorisant l'agriculture urbaine et les aménagements comestibles.

Article 29 Ajout de l'article 9.4

L'article 9.4 ci-dessous est ajouté après l'article 9.3 :

9.4 Concordance au schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3)

L'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRO c. A-19.1* fixe un délai maximal de deux ans aux municipalités pour adopter un règlement de concordance au schéma d'aménagement. Conséquemment, la Ville de Saint-Lazare a obtenu une prolongation de ce délai, accordée par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) en vertu de l'article 239 de la même loi, pour assurer la concordance de sa réglementation au schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Considérant que la Ville a entamé prioritairement l'élaboration de deux PPU à l'été 2022, soit avant l'entrée en vigueur du SADR3, notamment afin d'arrimer sa planification en fonction de l'ouverture imminente du nouvel hôpital de Vaudreuil-Soulanges, la Ville a priorisé la production déjà entamée des deux plans particuliers d'urbanisme (PPU). Ainsi, l'exercice de concordance au SADR3 se limite, pour le moment, principalement aux seuls règlements visant l'adoption des PPU. Un exercice de concordance exhaustif pour l'ensemble du territoire sera entamé après l'adoption des PPU.

Dans un souci de concordance entre la réglementation visant l'adoption des PPU et le SADR3, les éléments de concordance qui n'ont pas été traités dans les PPU ou ailleurs dans le plan d'urbanisme sont listés au tableau ci-dessous. Les éléments listés seront traités dans la réglementation d'urbanisme lors du prochain exercice de révision.

Tableau 25 – Exercice de concordance dans le cadre de l'adoption des PPU

Disposition du SADR3	Objectifs et moyens de mise en œuvre
Chapitre III : La gestion optimale du territoire et la qualité des milieux de vie	
2.2.1 Identifier et décrire l'organisation et la planification du territoire selon les niveaux de planification (secteur d'affinités, périmètre d'urbanisation, aires para-urbaines et points d'accès au transport en commun – aire TOD) : population, infrastructures, équipements, commerces et services, emplois, axes de desserte, typologie résidentielle, etc.	Renforcer le rôle de pôle régional secondaire au sein du secteur d'affinité «Centre urbain» en adoptant des mesures dans les PPU visant à consolider le secteur du noyau villageois et le secteur de la Cité-des-Jeunes comme milieu de vie attractif et dynamique.
2.1.2 Énoncer des orientations et des moyens afin de maintenir et renforcer le rôle de la municipalité selon les classes des périmètres d'urbanisation.	
3.2.3 Sensibiliser les citoyens et les promoteurs à des pratiques d'aménagement durable.	Sensibiliser les citoyens et les promoteurs à des pratiques d'aménagement durable en continuant et bonifiant les programmes existants de sensibilisation et d'information, notamment les fiches urbanistiques, la journée de l'environnement, les aménagements écologiques, l'Escouade verte, etc.
3.4.1 Planifier et autoriser les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale à l'intérieur du pôle civique et du pôle santé de la MRC.	Interdire les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale sur l'ensemble du territoire afin de concentrer ces équipements et services à Vaudreuil-Dorion, comme prévu au SADR3.
3.4.2 Planifier et autoriser les services publics et gouvernementaux de portée supralocale à l'intérieur du pôle régional principal et des pôles régionaux secondaires tout en priorisant les artères et corridors commerciaux.	Autoriser les services publics et gouvernementaux de portée supralocale en priorisant leur localisation dans le noyau villageois et dans le pôle institutionnel du noyau villageois.
3.4.5 Planifier et autoriser les lieux d'enseignement postsecondaire dans le pôle régional principal.	Interdire les lieux d'enseignement postsecondaire sur l'ensemble du territoire afin de concentrer ces équipements et services à Vaudreuil-Dorion, comme prévu au SADR3. Les centres de formation professionnels (DEP) ne sont pas visés par cette mesure.
3.4.6 Planifier et autoriser les lieux d'enseignement secondaire et postsecondaire et les centres de formation	Prioriser la localisation des lieux d'enseignement secondaire à proximité des milieux de vie résidentiels et à

Disposition du SADR3	Objectifs et moyens de mise en œuvre
Chapitre III : La gestion optimale du territoire et la qualité des milieux de vie	
professionnelle dans le pôle régional principal et les pôles régionaux secondaires. Les centres de formation professionnelle peuvent être localisés à l'extérieur des pôles lorsque la formation nécessite de grands espaces ou peut générer des nuisances (ex. : centre de formation de machinerie).	proximité des principaux axes de circulation. Prioriser la localisation des centres de formation professionnelle dans le noyau villageois ou sur la route de la Cité-des-Jeunes, à l'exception des formations nécessitant de grands espaces ou générant des nuisances.
3.4.8 Introduire des orientations, normes, objectifs ou critères pour l'aménagement d'un environnement sain, actif et sécuritaire, notamment à proximité des lieux d'enseignement et de santé.	Intégrer les lieux d'enseignement et de santé au réseau de sentiers. Prévoir des aménagements, des plantations, du mobilier, des traverses sécurisées, des mesures de mitigation de la circulation et des infrastructures afin de rendre les déplacements sécuritaires et confortables à proximité des lieux d'enseignement et de santé.
3.4.2.4 Le processus d'évaluation d'une demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation	Une demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation doit suivre le processus d'évaluation établi au SADR3.
Chapitre VI : La valorisation du territoire, le récréotourisme, la culture et le patrimoine	
1.1.4 Travailler avec les intervenants concernés pour la promotion du territoire à titre de lieu de destination récréotouristique.	Promouvoir l'offre récréotouristique de la ville auprès des différents intervenants en la matière, notamment auprès de Tourisme Vaudreuil-Soulanges, particulièrement en mettant de l'avant nos commerçants, notre patrimoine et notre offre culturelle et événementielle.
Objectif 2.1 Comblar les lacunes relatives à certains équipements culturels 2.1.1 Planifier la localisation des lieux de diffusion de la culture (salles d'exposition et bibliothèques).	Prioriser la localisation des équipements culturels et des lieux de diffusion de la culture à l'intérieur du secteur visé par le <i>Plan particulier d'urbanisme – Le noyau villageois de Saint-Lazare</i> , identifié à l'annexe 5. Évaluer régulièrement si les équipements culturels actuels permettent de répondre aux besoins.
Objectif 2.2 Accroître la présence de l'art et la culture et sa promotion	Encourager la diffusion de l'art dans l'espace public, notamment dans les parcs et bâtiments municipaux (ex.

Disposition du SADR3	Objectifs et moyens de mise en œuvre
Chapitre III : La gestion optimale du territoire et la qualité des milieux de vie	
2.2.1 Contribuer à la présence de l'art par l'acquisition d'œuvres d'art et les diffuser dans les endroits publics.	Espace des Muses, Parc Bédard, Place Maurice-Chartrand, bibliothèque, hôtel de ville, etc.) Collaborer avec le Conseil des arts et de la culture de Vaudreuil-Soulanges pour la diffusion et la promotion des œuvres culturelles et artistiques.
2.2.3 Aménager les abords des lieux de diffusion de la culture (place publique, design, mobilier, verdissement).	Prévoir des aménagements de qualité, aux abords des lieux de diffusion de la culture en laissant place au verdissement, à la diffusion de l'art, en encourageant les espaces de rencontre et en mettant en valeur les paysages et l'architecture.
Objectif 3.1 Assurer l'adaptation du patrimoine bâti aux nouveaux besoins en fonction d'usage afin d'éviter leur démolition ou une transformation susceptible de mettre en péril toute valeur patrimoniale	Permettre l'adaptation du patrimoine bâti aux besoins actuels, tout en s'assurant d'éviter des démolitions ou des transformations susceptibles de mettre en péril la valeur patrimoniale du bâtiment.
3.2.5 Sensibiliser les propriétaires à la protection du patrimoine par la réalisation de programmes, de guides et autres outils à la restauration.	Prévoir la mise en place d'outils visant à sensibiliser les citoyens à la protection et la restauration du patrimoine bâti.
3.3.1 Assurer une rétroaction constante de la part des utilisateurs de l'inventaire du patrimoine bâti, notamment à partir de la plateforme JMap.	Diffuser et rendre disponible l'information sur le patrimoine bâti de la ville, notamment l'inventaire réalisé par la MRC.
Chapitre VII : L'environnement et les milieux naturels	
1.1.7 Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau.	Collaborer et arrimer nos interventions avec les différents organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau, notamment avec la MRC de Vaudreuil-Soulanges et le Conseil du bassin versant de la région de Vaudreuil-Soulanges (COBAVER-VS).
1.1.8 Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau.	Mettre en œuvre le plan directeur de l'eau élaboré par le COBAVER-VS.
1.1.9 Poursuivre la promotion et la sensibilisation des citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines.	Continuer notre travail de sensibilisation des citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines, avec la diffusion de notre fiche verte réalisée à ce sujet et par les aménagements

Disposition du SADR3	Objectifs et moyens de mise en œuvre
Chapitre III : La gestion optimale du territoire et la qualité des milieux de vie	
	réalisés devant l'hôtel de ville.
1.3.6 Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.).	Continuer notre programme de don écologique. Encourager les initiatives citoyennes visant la conservation et la protection des milieux naturels.
1.3.7 Poursuivre l'acquisition d'informations sur les milieux afin de soutenir la prise de décisions éclairées par les municipalités (gestion des autorisations).	Continuer l'acquisition des connaissances sur les milieux naturels, notamment au travers du <i>Plan directeur de conservation</i> , des études ciblant certains secteurs de la ville et des études exigés dans le cadre des projets.
Chapitre X : Le transport et la mobilité durable	
1.1.2. Évaluer le réseau routier municipal, particulièrement les artères et les collectrices, au regard des flux actuels et futurs (horizon de 15 ans) et de son arrimage au réseau routier.	Continuer à évaluer la capacité du réseau routier municipal, notamment à en mettant à jour régulièrement le plan de circulation.
2.1.8. Soutenir les actions contribuant à l'objectif métropolitain de hausser à 35 % la part modale des déplacements en transport en commun pour la période du matin d'ici 2031.	Collaborer avec EXO et les différents acteurs du milieu afin d'augmenter la part modale des déplacements en transport en commun dans le but de contribuer à l'atteinte des objectifs métropolitains.
2.1.9. Mettre en œuvre les plans de déplacement existants des écoles et travailler avec Vélo Québec pour le développement de plans pour les autres écoles. 2.1.10. Travailler avec les centres de services scolaires pour l'identification des problématiques relatives au transport scolaire.	Continuer à collaborer avec Vélo-Québec et les centres de services scolaires dans la mise en œuvre et la mise à jour des plans de déplacements scolaires existants visant les écoles Birchwood, des Étriers, Evergreen, Forest Hill Jr et Forest Hill Senior. Collaborer avec Vélo-Québec et les centres de services scolaires à la mise en place et la mise en œuvre de plans de déplacement scolaires pour les écoles n'ayant pas encore adopté de tels plans et pour les nouveaux établissements scolaires.
3.1.5 Identifier, au plan d'urbanisme, les problématiques d'accès au réseau routier supérieur et local (artère et collectrice) et les problématiques à proximité des générateurs d'achalandage.	Les artères commerciales que sont le chemin Sainte-Angélique et la route de la Cité-des-Jeunes sont considérées comme des générateurs d'achalandages.

Disposition du SADR3	Objectifs et moyens de mise en œuvre
Chapitre III : La gestion optimale du territoire et la qualité des milieux de vie	
	Améliorer la fluidité de la circulation sur ces deux artères en limitant le nombre d'entrées et d'intersections, tout en assurant une cohabitation sécuritaire entre les différents usagers de la route.
3.1.4 Introduire les dispositions relatives au réseau routier supérieur (10.4.1).	Prévoir des normes afin de camoufler l'entreposage extérieur afin qu'il ne soit pas visible à partir du réseau routier supérieur.
Chapitre XI : Les contraintes, la gestion des risques et les réseaux majeurs	
1.1.1. Identifier et cartographier les zones de contraintes naturelles et anthropiques.	Les secteurs visés par les PPU ne sont pas des territoires compatibles à l'activité minière et à l'énergie éolienne.
1.1.7. Élaborer une planification régionale de sécurité civile.	Collaborer avec la MRC et les municipalités d à l'élaboration d'un plan régional de sécurité civile.
2.1.6 Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement dans des milieux paysagers sensibles.	Prévoir des mesures au règlement sur les PIIA et au règlement de lotissement visant à favoriser l'enfouissement ou la bonne intégration des réseaux de distribution et des équipements connexes pour en limiter l'impact sur le paysage.

Article 30 Modification de l'annexe 1

L'annexe 1 « Répertoire des bâtiments patrimoniaux » du règlement numéro 770 est modifiée par l'ajout, selon l'ordre numérique, des adresses et des images suivantes :

- [1.] 1872-74, chemin Sainte-Angélique;



- [2.] 1910, chemin Sainte-Angélique.



Article 31 Remplacement de l'annexe 4

L'annexe 4 « Répartition des espaces vacants et à redévelopper (2013) » du règlement numéro 770 est remplacée par l'annexe « Répartition des espaces vacants et à redévelopper », jointe au présent règlement.

Article 32 Ajout des annexes 5 et 6

L'annexe 5 « Plan particulier d'urbanisme – Le noyau villageois » et l'annexe 6 « Plan particulier d'urbanisme – Le secteur de la Cité-des-Jeunes », jointes au présent règlement, sont ajoutées après l'annexe 4 du règlement numéro 770.

Geneviève Lachance,
Mairesse

Nathaly Rayneault, avocate, MPA - LLM, oma
Greffière et directrice
Service du greffe et du contentieux

Certificat d'approbation

Conformément à l'article 357, alinéa 3, de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19, nous attestons que la MRC de Vaudreuil-Soulanges a délivré le certificat requis par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, le

Geneviève Lachance,
Mairesse

Nathaly Rayneault, avocate, MPA - LLM, oma
Greffière et directrice
Service du greffe et du contentieux

Procédure suivie

- [1.] Présentation du projet de règlement à la table de travail du 22 juillet 2025
- [2.] Transmission du projet de règlement aux élus le 25 juillet 2025
- [3.] Intégration du projet de règlement au site Internet de la Ville, le 1^{er} août 2025 <https://www.ville.saint-lazare.qc.ca/fr/la-ville/reglements-municipaux/projets-de-reglements-municipaux>
- [4.] Adoption du projet de règlement le 5 août 2025 (résolution numéro 08-256-25) selon l'article 109.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1
 - a) Lors de la résolution d'adoption, le conseil fixe la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique
- [5.] Avis de motion et dépôt du projet de règlement, le 5 août 2025 (avis numéro 08-254-25) selon l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19
- [6.] Transmission par courriel, à toute municipalité dont le territoire est contigu à celui de la Ville et à la MRC de Vaudreuil-Soulanges, d'une copie du projet de règlement et de la résolution d'adoption, le 6 août 2025, conformément à l'article 109.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1
- [7.] Avis annonçant la consultation publique, publié sur le site Internet, affiché au babillard de l'hôtel de ville, le 6 août 2025, (délai 15 jours, 109.3 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1)
 - a) L'avis public doit notamment fournir les renseignements suivants : la date, l'heure, le lieu et l'objet de l'assemblée. Il doit aussi mentionner la possibilité de consulter le projet de règlement peut être consultée au bureau municipal. Enfin, un résumé du règlement doit être inclus
 - b) Note : la publication dans le journal n'était pas requise selon l'article 345.1 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19
 - c) Note : le Service du greffe et du contentieux et le Service de l'urbanisme se sont engagés à transmettre l'avis public à la Fabrique

[8.] Préparation de la consultation publique :

- a) par le Service du greffe et du contentieux :
 - i) envoi d'une convocation Outlook aux élus, au directeur général, à la directrice du Service de l'urbanisme, au technicien informatique et la directrice, Service des communications et des relations avec le milieu, aux fins d'assurer leur présence, s'il y a lieu, lors de la consultation, le ... 2025. Cet envoi a été réalisé par la greffière, le ... 2025
 - ii) réservation de la salle du conseil aux fins de la tenue de la consultation, le 16 juillet 2025 par l'adjointe à la direction générale
 - iii) demande d'assignation d'un surveillant/monteur au Service des loisirs et de la vie communautaire, le 6 août 2025, par courriel de l'adjointe à la greffière. Lors de la demande, mettre le concierge en CC. Les portes de l'hôtel de ville doivent être déverrouillées 30 minutes avant le début de la consultation
- b) par le Service de l'urbanisme : préparation de tous les documents de présentation du projet de règlement

[9.] Tenue de l'assemblée publique de consultation le 15 septembre 2025, conformément aux articles 109.2 et 109.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1

- a) Lors de l'assemblée, le projet de règlement et les conséquences de son entrée en vigueur doivent être expliqués. Aussi, les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer doivent être entendus
- b) L'assemblée doit être diffusée sur la chaîne YouTube de la Ville

[10.] Rédaction et distribution, par courriel aux élus et aux directeurs, du procès-verbal de la consultation par le Service du greffe et du contentieux, le 15 septembre 2025

- [11.] [À omettre si registre non maintenu à jour] Intégration des données (nombre de personnes ayant participé à la consultation publique) au registre de bilan des activités tenu par le Service des communications, le ... 2025 par l'adjointe à la greffière
- [12.] Adoption du règlement le 1^{er} octobre 2025 (résolution numéro 10-...-25) selon l'article 109.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1
- [13.] Transmission à la MRC de Vaudreuil-Soulanges, par courriel, du règlement et de la résolution d'adoption le ... 2025, selon l'article 109.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1 (la transmission aux autres municipalités dont le territoire est adjacent à celui de Saint-Lazare ne serait pas requise à ce stade car non visé par l'article 34 de la loi – modification requise pour concordance au schéma)
- [14.] Certificat de conformité de la MRC délivré le ... 2025 (délai de 120 jours selon l'article 109.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1. Cette date marque l'entrée en vigueur du règlement selon l'article 110 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1
- [15.] Publication d'un avis d'entrée en vigueur et du résumé du règlement le ... 2025, conformément à l'article 110.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1, et au règlement numéro 1120 et en tenant compte de l'article 362 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19
- [16.] Transmission d'une copie certifiée conforme du règlement, par courriel, accompagnée d'un avis de la date l'entrée en vigueur, à toute municipalité dont le territoire est contigu à celui de Saint-Lazare et à la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le ... 2025 par l'adjointe à la greffière, conformément à l'article 110.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1
- [17.] Préparation de toute codification administrative par le Service de l'urbanisme puis distribution de celle-ci :
- a) par le Service du greffe et du contentieux : réseau informatique de la Ville [0200 et REG_public], site Internet de la Ville et MRC [cour municipale]¹, le ... 2025

¹ La remise à la cour municipale peut être omise dans les circonstances compte tenu de la nature du règlement.

- b) par le Service de l'urbanisme : aux abonnés des mises à jour, le ... 2025

[18.] Préparation de la version « LR » par le Service du greffe et du contentieux, le ... 2025 et intégration au site Internet.

Notre  : 0230 (49 847)

Z:\0200 - GC\0230 - LP_REG\1100-1199\1183_Mod 770 PPU_s_49847\B_REG reso AP+12025-08-06_REG 1183_AMD.docx

Les annexes suivent.

Projet

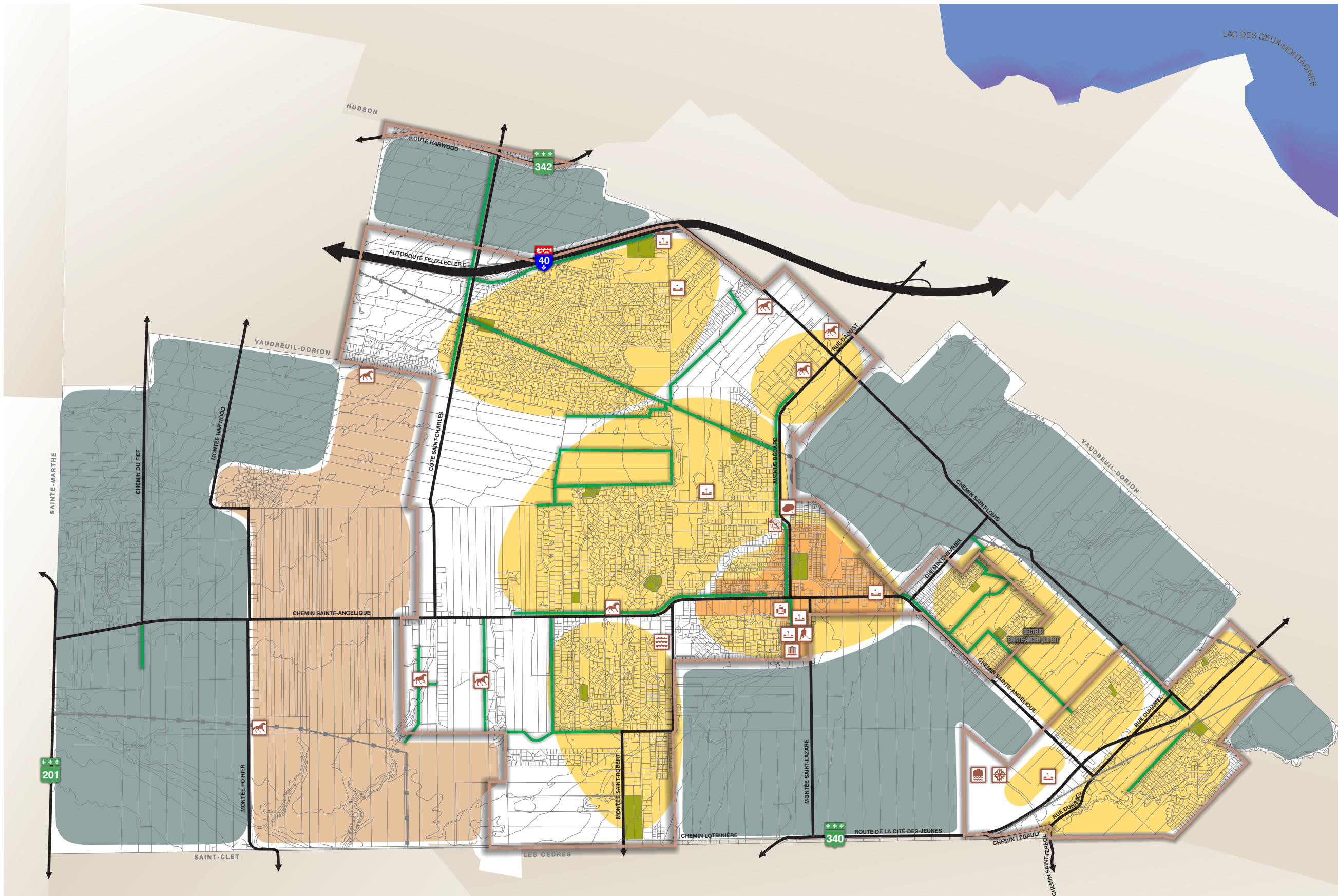


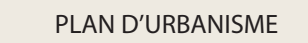
PLAN D'URBANISME

- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- NOYAU VILLAGEOIS
- MILIEU DE VIE PÉRIPHÉRIQUE
- MILIEU DE VIE EN ZONE BLANCHE À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- MILIEU DE VIE EN ZONE AGRICOLE
- PARC ET ESPACE VERT
- RÉSEAU RÉCRÉATIF MULTIFONCTIONNEL MUNICIPAL

- SECTEUR ÉQUESTRE
- ÉCOLE
- BIBLIOTHÈQUE ET CENTRE COMMUNAUTAIRE
- USINE DE FILTRATION
- USINE D'ÉPURATION
- DÉPÔT DE NEIGES USÉES
- CASERNE DE POMPIERS
- GARAGE MUNICIPAL
- COMPLEXE SPORTIF
- HÔTEL DE VILLE

PLAN 1 MILIEUX DE VIE Mod., R1183, (2025)





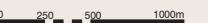
- *Pour le secteur Industriel voir plan 10 - Aires d'affectation

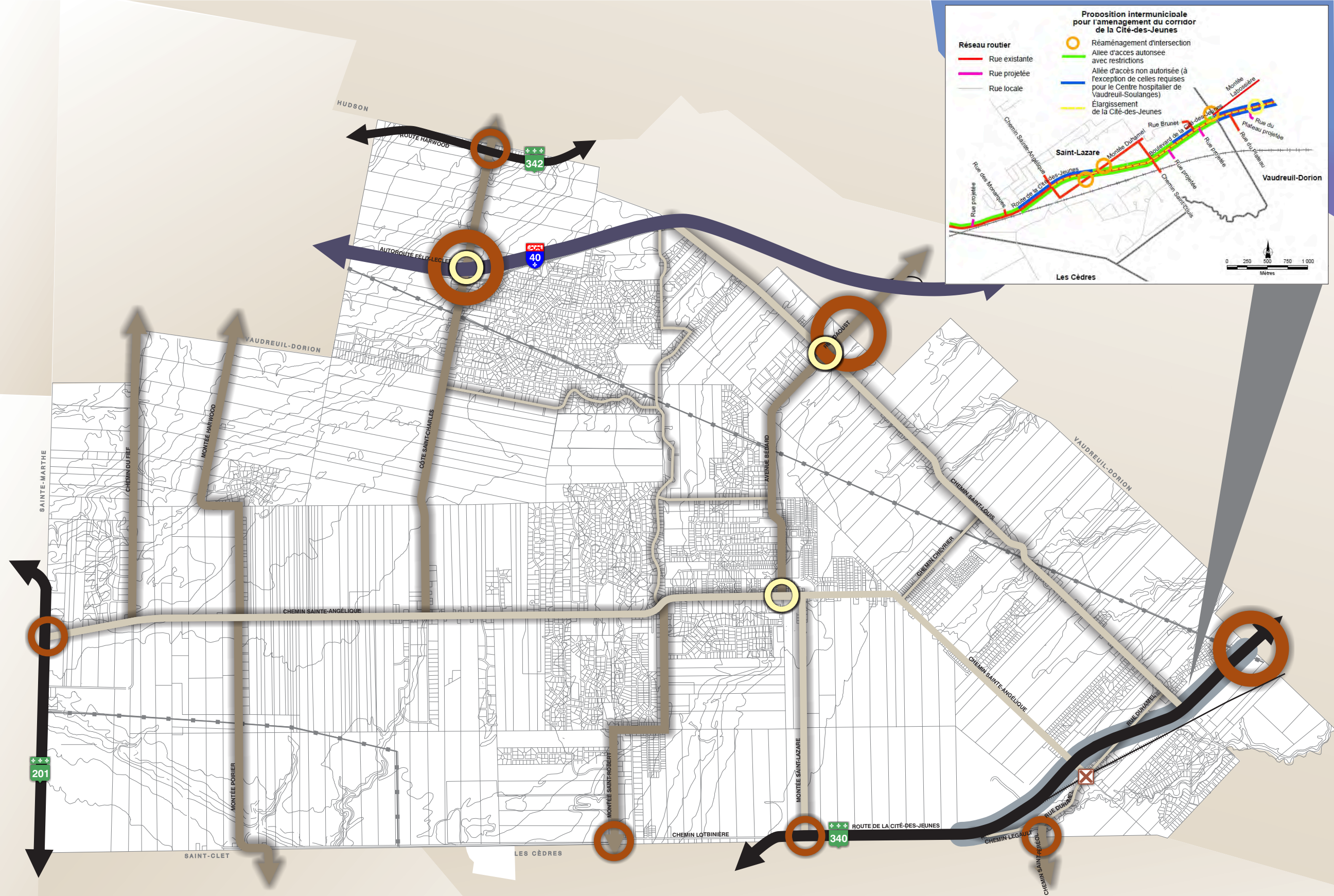
PLAN 3

SECTEURS D'ACTIVÉS ÉCONOMIQUES

Mod. R979, a.39 (2016-04-21).
Mod. R1183(2025).

ANVIER 2008





PLAN D'URBANISME

- ORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE
- ORTE D'ENTRÉE SECONDAIRE
- TRONÇON DE LA ROUTE DE LA CITÉ-DES-JEUNES À RÉAMÉNER
- VOIE FERRÉE
- PASSAGE À NIVEAU SANS BARRIÈRE
- INTERSECTION CONFLICTUELLE À RÉAMÉNER

RÉSEAU ROUTIER DE JURIDICTION PROVINCIALE

- AUTOROUTE
- INTERMUNICIPALE
- COLLECTRICE

RÉSEAU ROUTIER DE JURIDICTION MUNICIPALE

- INTERMUNICIPALE
- ARTÈRE
- COLLECTRICE

PLAN 4
RÉSEAUX DE TRANSPORT
Mod., R1183, (2025)



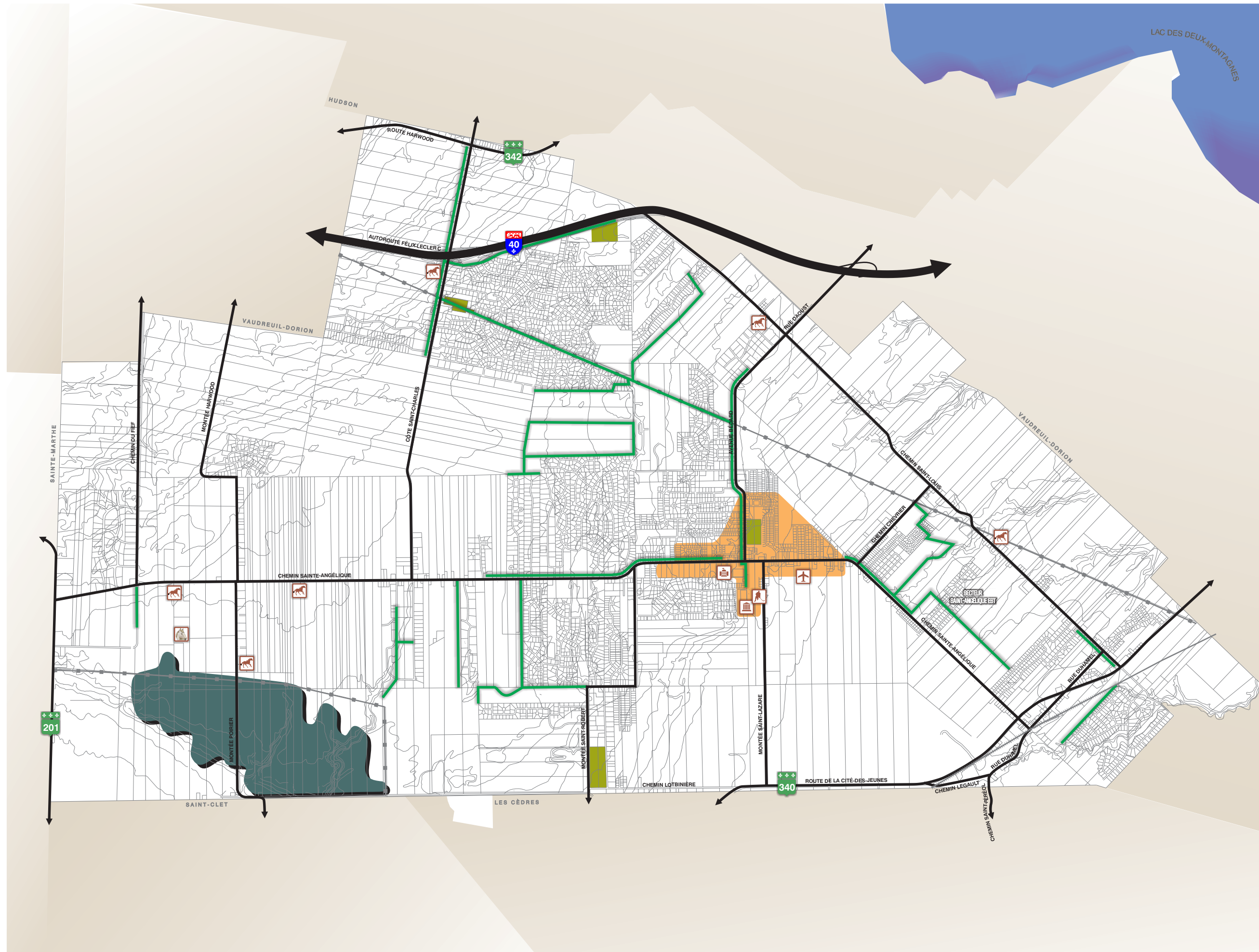


PLAN D'URBANISME

- NOYAU VILLAGEOIS
- LA PINIÈRE
- PARC PRINCIPAL
- RÉSEAU RÉCRÉATIF MULTIFONCTIONNEL MUNICIPAL

- CENTRE ÉQUESTRE
- SITE DE CONCOURS HIPPIQUE
- AÉROPORT
- BIBLIOTHÈQUE ET CENTRE COMMUNAUTAIRE
- COMPLEXE SPORTIF
- HÔTEL DE VILLE

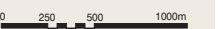
PLAN 5
RÉSEAU RÉCRÉATIF
Mod., R1183, (2025)





- PLAN 6
PATRIMOINE
Mod., R1028, a.4 (2017-09-21)
Mod., R1183, (2025)

CBB
GROUPE GAUTHIER,
BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils





- PLAN 8
ENVIRONNEMENT
Mod., R1183, (2025)



Ville de Saint-Lazare
Plan 10
"Aires d'affectation"

Légende

Affectations

Territoire situé à l'intérieur
du périmètre d'urbanisation

- Habitation en secteur boisé
- Habitation faible densité
- Habitation moyenne densité
- Équestre
- Commercial artériel
- Industriel
- Public
- Conservation
- PPU Cité-des-Jeunes (voir annexe)
- PPU Noyau villageois (voir annexe)

Périmètre d'urbanisation

Territoire situé à l'extérieur du périmètre
d'urbanisation et non régi par la LPTAA

- Habitation extensive hors périmètre
- Habitation faible densité hors périmètre
- Conservation hors périmètre

Territoire régi par la Loi sur la protection
du territoire et des activités agricoles

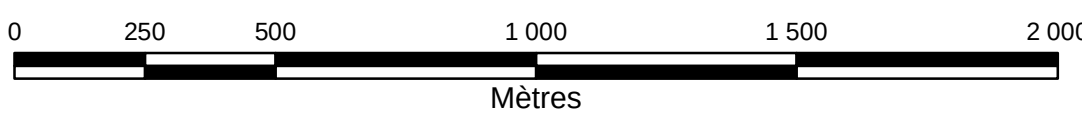
- Agricole
- Agricole conservation
- Agricole déstructurée
- Agricole équestre

Zones d'intervention particulières

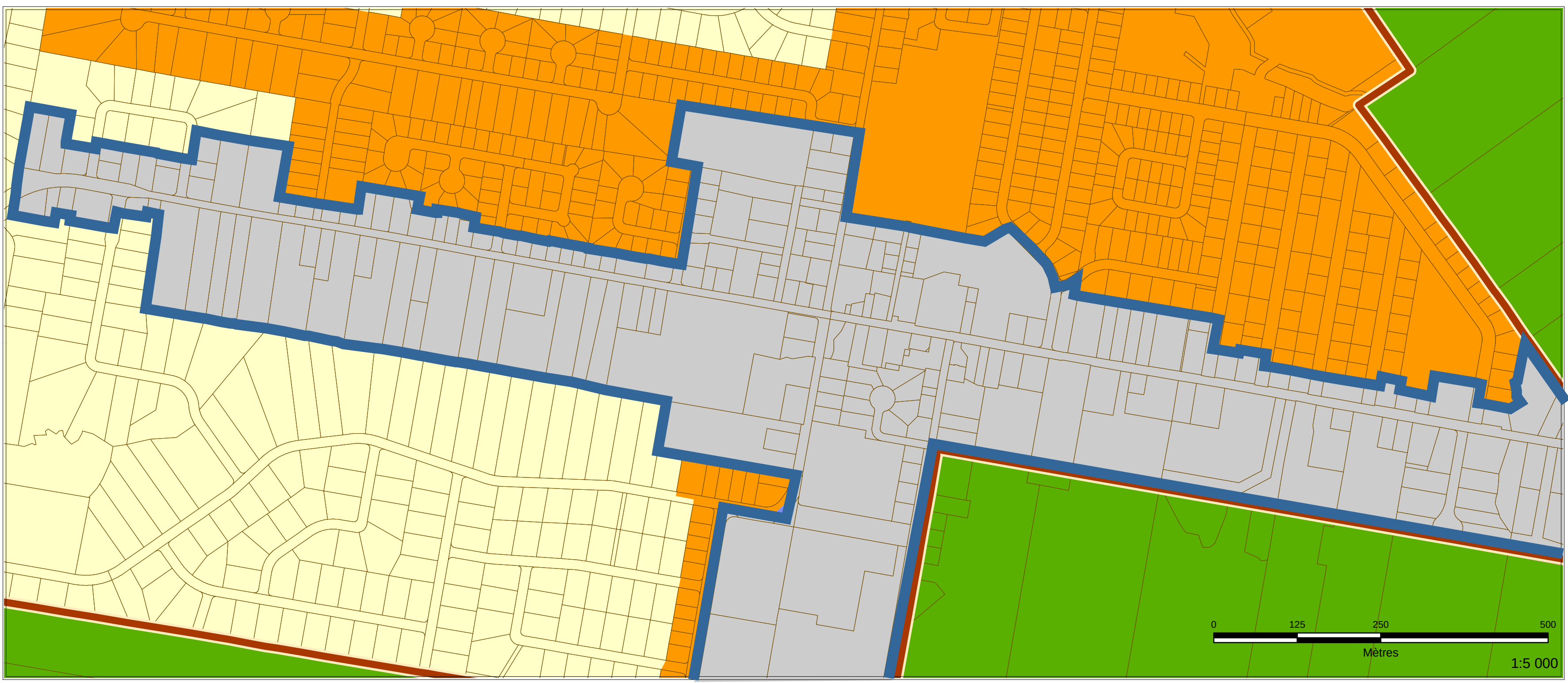
P.A.E. Secteur de plan d'aménagement
d'ensemble (P.A.E.)

Entrée en vigueur	Numéro de règlement	Description sommaire de l'amendement
12 mars 2009	807	Ajouter un îlot déstructuré dans la zone agricole Réduire la densité d'occupation du sol dans l'aire d'affectation « habitation faible densité - hors périmètre »
14 février 2011	848	Modification de deux aires d'affectation « habitation faible densité » à « équestre »
9 mai 2013	909	Ajout d'une aire d'affectation « habitation moyenne densité » à même une aire d'affectation « commercial artériel » Modification d'une aire d'affectation « commercial artériel » à « commercial urbain »
21 août 2014	935	Modification d'une aire d'affectation « habitation faible densité » à « habitation moyenne densité » Créer une aire d'affectation « habitation faible densité » à même une aire d'affectation « industriel »
21 avril 2016	979	Concordance au règlement 167-15-1 de la MRC
17 mars 2017	1004	Modification d'une aire d'affectation « équestre »
17 mars 2017	1006	Créer une aire d'affectation « habitation moyenne densité » à même une aire d'affectation « commercial artériel »
	1183	Le présent plan n'a pas été mis à jour suivant la conformité au SADR3. Se référer aux PPU du Noyau et de Cité-des- Jeunes pour les nouvelles affectations à l'intérieur de leurs limites.

Plan d'urbanisme



Sources :
Saint-Lazare (matrice graphique et affectation) avril 2017.
Adresses Québec (limites municipales) 2017.



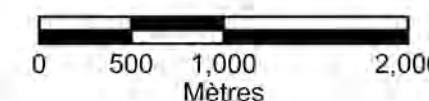


Espaces vacants et à redévelopper dans le périmètre d'urbanisation

Saint-Lazare

-  Périmètre d'urbanisation
-  Milieux humides
- Espaces vacants
 -  Sans milieux humides
 -  Avec milieux humides
- Espaces à redévelopper
 -  Sans milieux humides
 -  Avec milieux humides
-  Limites municipales
-  Limite de lot

L'information contenue sur la carte est à titre informatif seulement et n'a aucune valeur légale. L'utilisateur doit en valider l'exactitude auprès de la MRC. La cartographie peut être modifiée à tout moment par la MRC afin de refléter les données les plus à jour qu'elle possède.



INFO
TERRITOIRE



Plan particulier d'urbanisme

Le noyau villageois





Document réalisé par l'Arpent,
2023-2024

Chargée de projet

Charlotte Montfils-Ratelle,
urbaniste

Équipe de projet

Laurent Gauthier
Philippe Tremblay, urbaniste
Mathieu Lemay, urbaniste
Florence Clermont, urbaniste

Ville de Saint-Lazare

Alexandra Lemieux, urbaniste
Charles Perreault, urbaniste

Table des matières

00 Avant-propos : pourquoi un PPU dans le noyau villageois?	4	04 Cadre d'aménagement : vision, orientations, objectifs et interventions	35
Mot de la mairesse	5	4.1 Élaboration du cadre d'aménagement	36
Contexte de la démarche	6	4.2 La démarche participative	37
Le plan particulier d'urbanisme	7	4.3 Vision d'aménagement et de développement	39
01 Mise en contexte : positionnement de Saint-Lazare à l'échelle métropolitaine	8	4.4 Plan d'Action	40
1.1 Localisation de Saint-Lazare	9	4.5 Concept d'organisation spatiale	53
1.2 Population et logement	10	05 Programme de mise en oeuvre	54
1.3 Mobilité régionale et métropolitaine	11	5.1 Principes directeurs d'aménagement et de développement	55
1.4 Cadre de planification	12	5.2 Stratégie réglementaire	57
02 Le noyau villageois de Saint-Lazare : portrait de la zone et de son contexte	13	5.3 Aménagement et design urbain	63
2.1 Territoire d'application du PPU	14	5.4 Programmes	68
2.2 L'histoire du noyau villageois	15	06 Annexe	69
2.3 Le noyau villageois aujourd'hui	17	6.1 Annexe 1 : carte des espaces vacants et à redévelopper	70
2.4 L'évolution du noyau villageois	19	07 Bibliographie	71
2.5 Utilisation du sol	21		
2.6 La mobilité dans le noyau	23		
2.7 Cadre environnemental	25		
03 Au coeur du noyau : le chemin Sainte-Angélique et l'avenue Bédard	27		
3.1 Deux axes structurants, deux réalités fonctionnelles	28		
3.2 Le Centre Saint-Lazare	29		
3.3 La rue Poirier	29		
3.4 Patrimoine villageois	30		
3.5 Au nord du chemin Sainte-Angélique	31		
3.6 Au sud du chemin Sainte-Angélique	32		
3.7 Diagnostic-synthèse	33		

00 Avant-propos

Pourquoi un PPU pour le noyau villageois?

Mot de la mairesse

Les élus sont fiers de présenter les plans particuliers d'urbanisme (PPU) du noyau villageois et de la Cité-des-Jeunes. Ces projets ont pour objectif de confirmer une vision à long terme des futurs aménagements et embellissements de notre communauté et également de proposer des mesures pour les atteindre, notamment en incluant l'adoption de nouveaux règlements d'urbanisme, de politiques et de programmes. Ce sont des outils essentiels pour mieux guider nos efforts de gestion et de planification de ces deux secteurs de choix pour la ville de Saint-Lazare.

En effet, il faut garder à l'esprit que nous visons à toujours améliorer notre milieu de vie et les éléments suivants ont orienté nos réflexions tout au long du processus de préparation des PPU, soient la mobilité durable, la création de milieux de vie harmonieux et dynamiques, la protection et la valorisation environnementale, le développement économique et commercial ainsi que la mise en valeur du cadre bâti et du patrimoine lazarois.

Résultant d'une démarche participative et globale, les PPU nous offrent une vision cohérente du Saint-Lazare de demain. Ces plans nous appartiennent collectivement et nous tenons à remercier le comité de pilotage, les citoyens et toutes les personnes ayant contribué d'une manière ou d'une autre à la réalisation de ces derniers.

C'est donc à compter de 2024 que la mise en œuvre des PPU prendra son envol et comme dans la plupart des municipalités, les défis que la Ville de Saint-Lazare doit relever sont nombreux. On doit en effet considérer les enjeux quant au maintien des commerces de proximité, une conciliation de la conception du parc immobilier avec la densification exigée et le souhait de conserver le cachet champêtre de la ville.

La Ville de Saint-Lazare se tourne donc vers l'avenir avec en main des plans concrets et innovants pour la prochaine génération qui lui permettront de planifier, de mener et de façonner l'aménagement du territoire en tenant compte à la fois des enjeux économiques, environnementaux et socioculturels et de lui donner une vision stratégique d'avant-garde.



Geneviève Lachance
Mairesse de Saint-Lazare

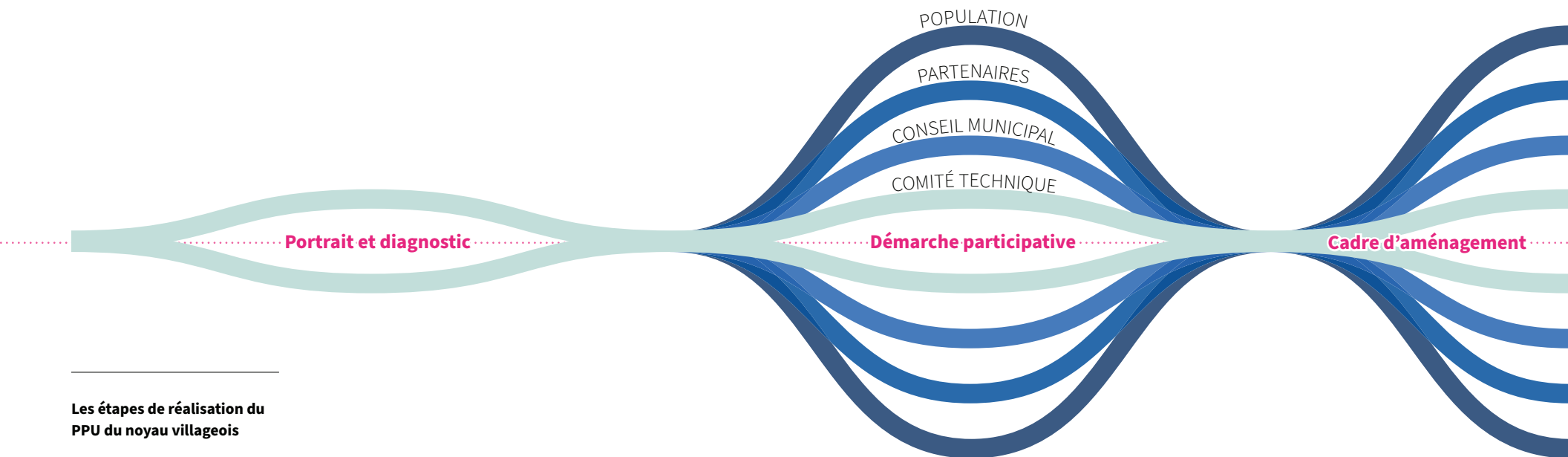
Contexte de la démarche

Qu'est-ce qu'un plan particulier d'urbanisme (PPU)?

Un PPU est un document de planification urbaine qui précise les intentions d'une ville à l'égard d'une partie stratégique de son territoire. Il permet de se doter d'une vision d'aménagement et de développement, d'orientations et d'objectifs spécifiques pour l'avenir d'un secteur, et propose un ensemble de mesures concrètes pour les atteindre. Il fait partie intégrante du plan d'urbanisme.

Contexte d'élaboration du PPU

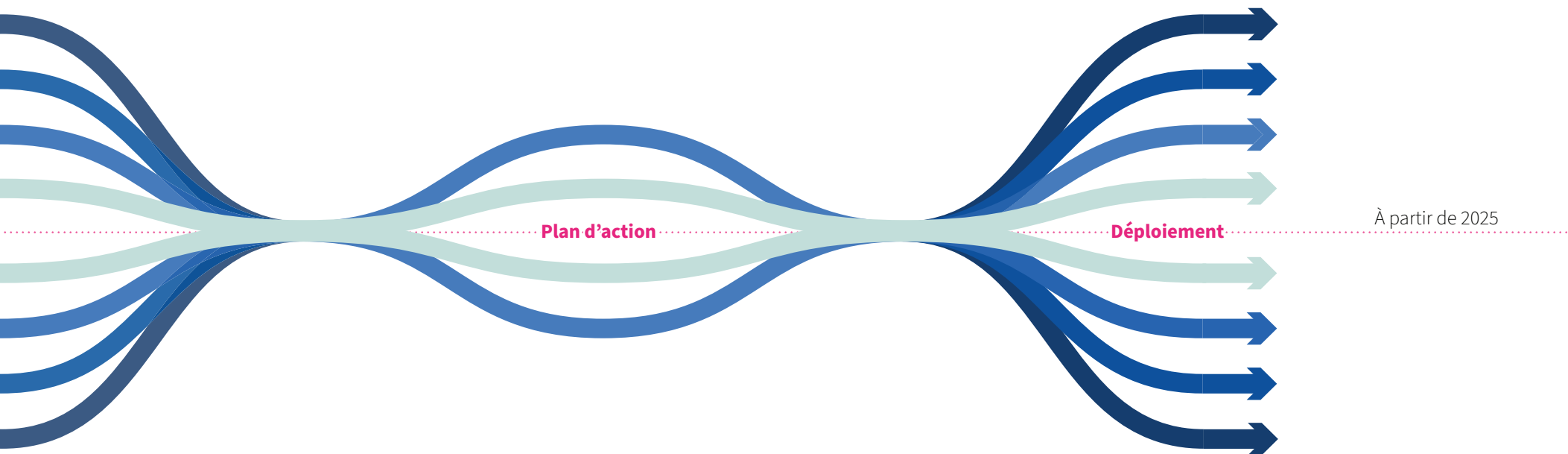
Le noyau villageois compte de nombreux atouts et spécificités qui font du secteur le coeur battant de Saint-Lazare. S'y côtoient et s'y rassemblent des activités et des usages variés (pôles commercial et institutionnel, habitation, loisirs et lieux communautaires) qu'il importe de consolider et d'arrimer en un tout cohérent, attractif et inclusif. Le noyau villageois n'est pas qu'une destination : il est aussi un milieu de vie qui active le dynamisme de la communauté lazaroise. Le PPU permettra d'encadrer l'aménagement et le développement du secteur afin de soutenir sa vitalité et sa résilience.



Le plan particulier d'urbanisme

Particularité du processus d'élaboration du PPU

L'élaboration du PPU du noyau villageois s'est échelonnée du mois de juin 2022 à l'automne 2024. Tenant compte de la multitude de parties prenantes impliquées ou concernées par le développement du secteur, la Ville de Saint-Lazare a mené une vaste démarche de participation et de consultation publique dont les activités visaient d'une part à bonifier la connaissance du territoire et d'autre part à alimenter la réflexion sur l'avenir du secteur et les priorités d'intervention. Le temps et le soin accordés à ces rencontres et à ces séances de travail ont pour effet d'ancrer le PPU dans sa communauté et d'en faire un projet de planification résolument lazarois.



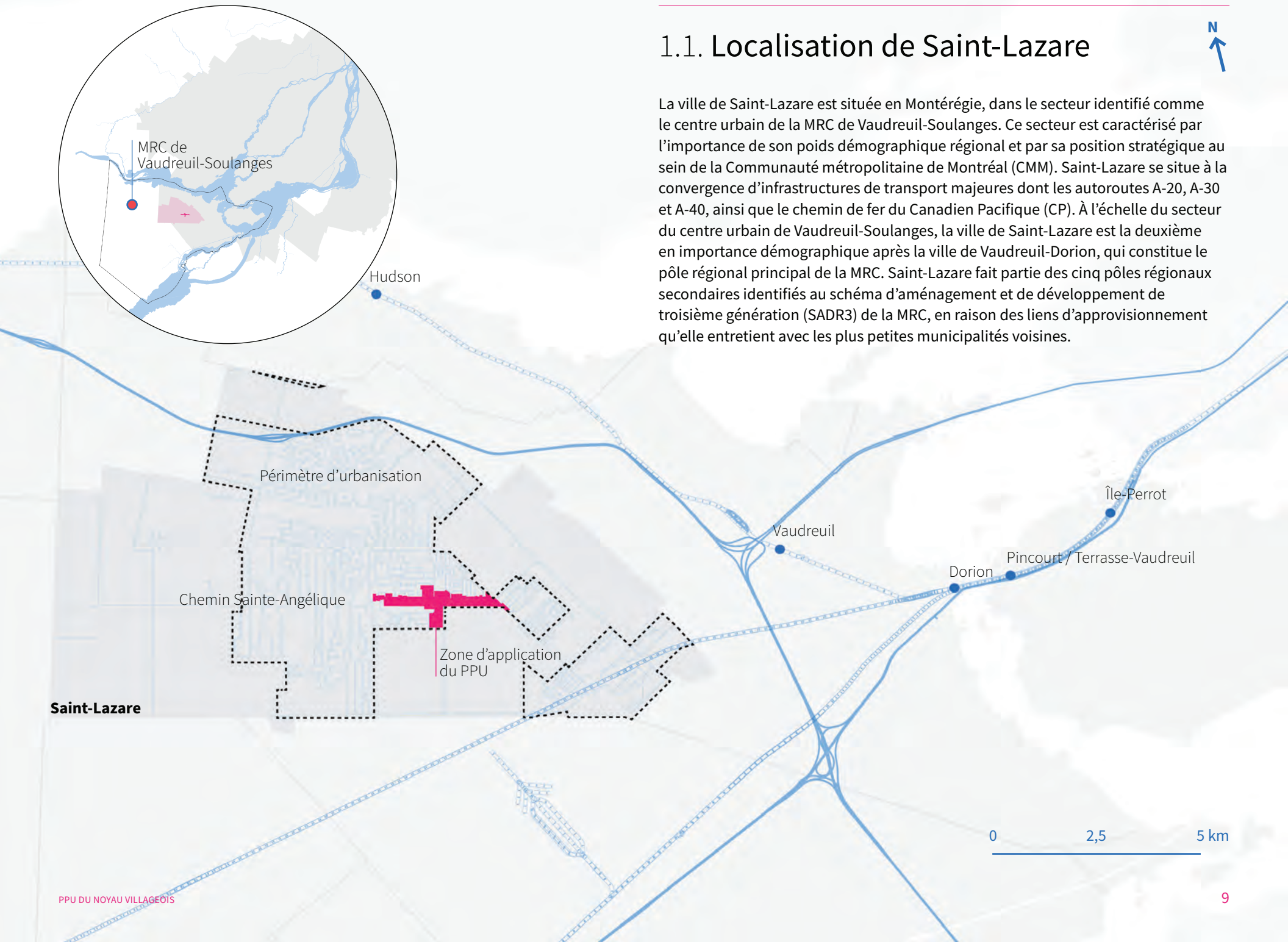
01 **Mise en contexte**

Positionnement de Saint-Lazare à l'échelle métropolitaine

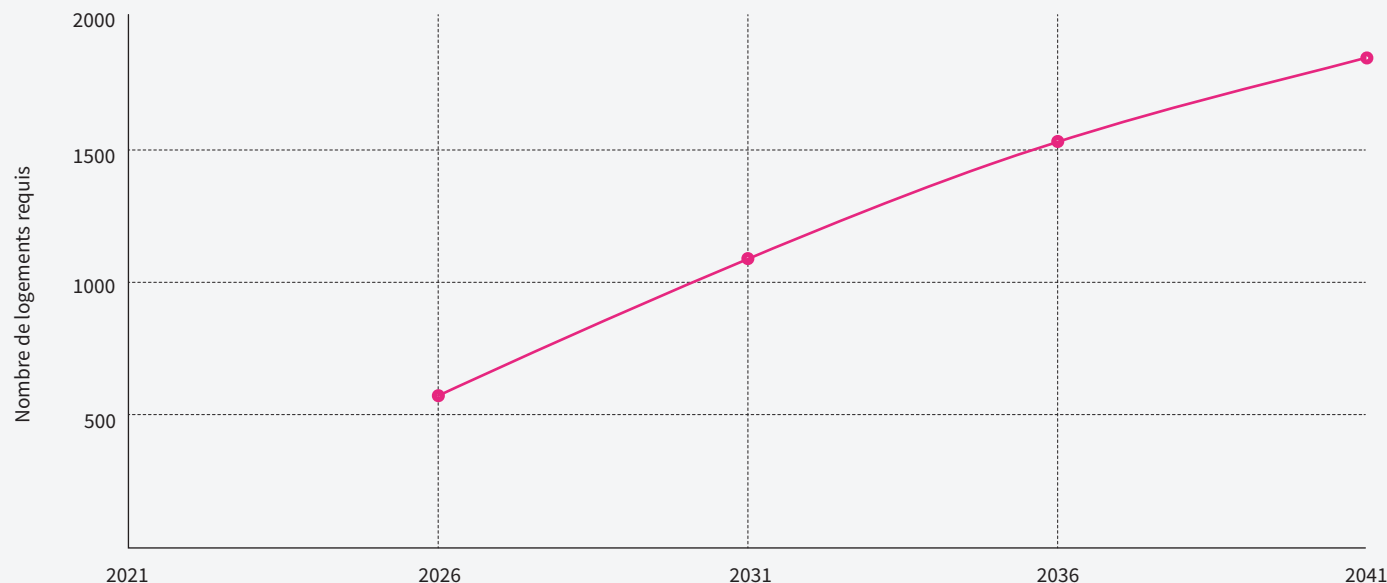
1.1. Localisation de Saint-Lazare



La ville de Saint-Lazare est située en Montérégie, dans le secteur identifié comme le centre urbain de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ce secteur est caractérisé par l'importance de son poids démographique régional et par sa position stratégique au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Saint-Lazare se situe à la convergence d'infrastructures de transport majeures dont les autoroutes A-20, A-30 et A-40, ainsi que le chemin de fer du Canadien Pacifique (CP). À l'échelle du secteur du centre urbain de Vaudreuil-Soulanges, la ville de Saint-Lazare est la deuxième en importance démographique après la ville de Vaudreuil-Dorion, qui constitue le pôle régional principal de la MRC. Saint-Lazare fait partie des cinq pôles régionaux secondaires identifiés au schéma d'aménagement et de développement de troisième génération (SADR3) de la MRC, en raison des liens d'approvisionnement qu'elle entretient avec les plus petites municipalités voisines.



1.2 Population et logement



**L'estimation est basée sur les projections démographiques de l'ISQ (2021) qui prévoient une population totale de 25 470 personnes en 2041. Cette estimation est cohérente avec le seuil ultime évalué à 26 000 personnes afin d'assurer l'intégrité de la ressource en eau sur le territoire.*

Portrait actuel et projections

La population de Saint-Lazare est caractérisée par sa proportion importante de jeunes de moins de 25 ans (près de 30%), dont plus des deux tiers font partie du groupe 0 à 14 ans (20,2%). À titre comparatif, la part de jeunes de 14 ans et moins s'élève à 16,4% à l'échelle de la province. Le groupe des 65 ans et plus ne représente quant à lui que 13,2% de la population, comparativement à un taux de 20,6% à l'échelle du Québec (Statistique Canada, 2021). Selon les données de l'ISQ (2021), on anticipe toutefois que la population âgée de 65 ans et plus doublera d'ici à 2041, passant de 3000 en 2021 à 6259 en 2041.

Besoins en matière de logement

L'augmentation prévue du nombre de ménages lazarois au cours des 20 prochaines années se traduit par de nouveaux besoins en matière de logement. À cet effet, on estime qu'il faudra minimalement 1850 nouveaux logements sur le territoire d'ici à 2041. Dans le contexte d'érosion de l'abordabilité résidentielle, les projections démographiques de Saint-Lazare soulèvent l'enjeu de la rétention des jeunes et des personnes âgées sur le territoire.

Nombre de nouveaux
logements requis d'ici à
2041

1850

Diminution de la proportion
des 0 à 14 ans (2041)

16% ↓

Augmentation de la
population âgée de 65 ans
et plus (2041)

24,6% ↑

1.3 Mobilité régionale et métropolitaine

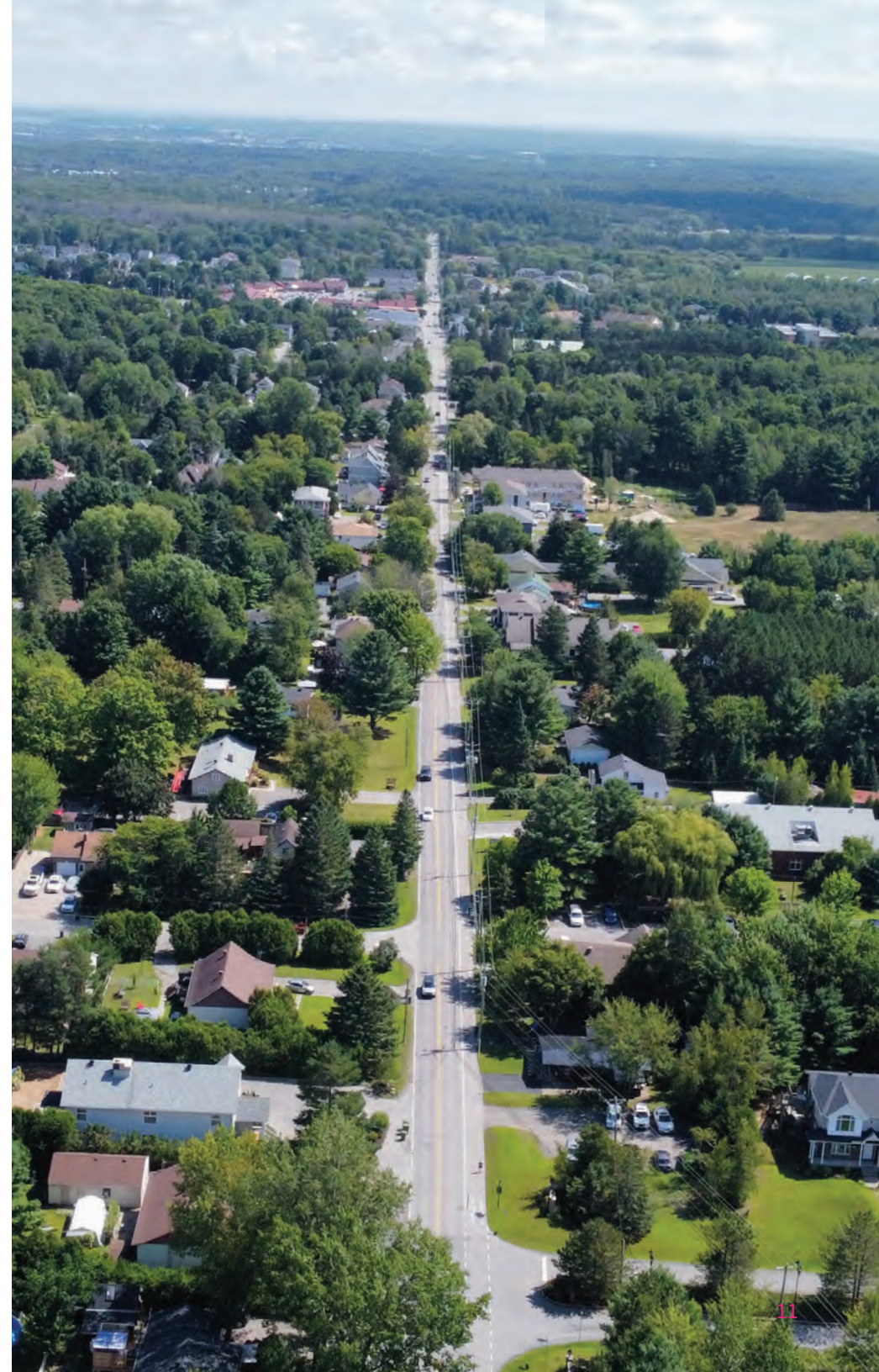
Habitudes de déplacement des personnes

La mobilité des Lazarois.e.s est largement ancrée dans une dynamique pendulaire aux échelles régionale et métropolitaine. Sur 7000 personnes qui s'adonnent au navettage pour le travail, près de la moitié (49,6%) se déplacent à l'extérieur du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulange (Statistique Canada, 2021). La majorité de ces déplacements sont effectués vers l'agglomération de Montréal ou ailleurs sur la couronne sud (CMM, 2021). La part restante des navetteur.euse.s pour le travail se déplacent ailleurs sur le territoire de la MRC (31,6%) ou à l'intérieur même du territoire de Saint-Lazare (17,3%).

Selon l'enquête origine-destination de 2018, les principaux motifs de déplacements produits par les résident.e.s, tous modes confondus et sur une période de 24h, sont le travail (25,7%), les études (16,5%), les loisirs (11,1 %), le magasinage (9,3%) et le retour au domicile (22,9%) (ARTM, 2018). Sur cette même période, les parts modales des déplacements des résident.e.s sortant.e.s du territoire de Saint-Lazare sont la voiture solo (86,3%), d'autres modes collectifs (7,2%), le bimodal (4,7%) et les transports en commun (1,2%). Selon les plus récentes données de Statistique Canada (2021), la part modale de la voiture s'élevait à 94,2% pour les navetteur.teuse.s, tous motifs confondus. Les parts modales des transports en commun et des transports actifs (vélo, marche) étaient respectivement de 2,1% et 2,0%.

À l'échelle du noyau villageois, les principaux lieux de déplacements en provenance du territoire (période de pointe du matin, tous modes et tous motifs confondus) sont les écoles primaires Forest Hill, l'Orée-du-bois et Auclair ainsi que le secteur du Centre Saint-Lazare (CMM, 2021).

Le chemin Sainte-Angélique.
Arpent, 2022



1.4 Cadre de planification

L'élaboration du PPU du noyau villageois doit se faire en conformité avec les orientations, objectifs et dispositions des documents de planification en vigueur aux différents paliers de gouvernance territoriale. Les éléments présentés dans les pages qui suivent représentent les faits saillants du cadre de planification qui s'applique à la démarche de PPU.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD)

- Le secteur du noyau villageois, comme le reste du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Lazare, est assujéti aux **seuils minimaux de densité** résidentielle hors TOD de la CMM. Dans sa mouture actuelle, le PMAD prescrit pour le secteur une densité de 20 logements à l'hectare pour l'horizon 2022-2026 et de 22 logements à l'hectare pour 2027-2031. À noter que le PMAD est en cours de révision et que les seuils de densité risquent d'augmenter partout sur le territoire de la CMM.

MRC de Vaudreuil-Soulanges

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (3E GÉNÉRATION)

Dispositions relatives aux seuils minimaux de densité d'occupation au sol à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

- La Ville de Saint-Lazare doit intégrer à ses outils d'urbanisme des seuils minimaux de densité applicables à l'intérieur des périmètres urbains. Le secteur du noyau villageois est compris dans le secteur d'affinité «centre urbain» et dans l'aire de densification 3 du SADR3, qui prescrit une densité de 16 logements à l'hectare pour l'horizon 2022-2026 et de 18 logements à l'hectare pour 2027-2031 (art. 3.4.1.1).

Dispositions relatives aux principes d'aménagement durable des milieux de vie

- Le SADR3 de la MRC demande aux municipalités d'inclure au plan et aux règlements d'urbanisme des orientations, des objectifs, des normes ou des

critères relatifs aux principes d'aménagement durable des milieux de vie (art. 3.4.5). Ces dispositions visent notamment la création d'environnements urbains qui permettent la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation aux changements climatiques, ainsi que l'aménagement de milieux de vie sains, complets, diversifiés et inclusifs.

Dispositions relatives aux corridors, artères et noyaux commerciaux

- Le SADR3 de la MRC demande aux municipalités d'intégrer à leur plan d'urbanisme des orientations et des moyens pour la planification et la revitalisation des corridors, artères et noyaux commerciaux de leur territoire (art. 5.4.6). À Saint-Lazare, les axes Sainte-Angélique (noyau villageois) et Cité-des-Jeunes sont identifiés comme « artère commerciale ».

Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine bâti et culturel

- Le SADR3 de la MRC demande aux municipalités d'introduire à leur réglementation d'urbanisme des normes, des objectifs et des critères pour assurer la valorisation du patrimoine bâti et culturel, dont l'encadrement minimal doit s'effectuer à l'aide d'un règlement sur les PIIA (art. 6.4.2).
- Il est également attendu que les municipalités incluent à leur plan d'urbanisme la planification du ou des noyaux villageois de leur territoire (art. 6.4.2).

02 **Le noyau villageois de Saint-Lazare**

Portrait de la zone et de son contexte

2.1. Territoire d'application du PPU

La zone d'application du PPU du noyau villageois s'articule de part et d'autre du chemin Sainte-Angélique. Le secteur est délimité à l'ouest par la rue du Bordelais/ montée Saint-Robert et à l'est par le chemin Chevrier. Caractérisé par son rôle central dans la vie quotidienne des Lazarois.e.s et par son caractère villageois, le secteur du noyau est stratégique grâce à ses commerces, ses institutions et ses équipements récréatifs regroupés à l'intersection du chemin Sainte-Angélique et de l'avenue Bédard. Il est bordé par des quartiers résidentiels de densités variables et par une portion de la zone agricole.



2.2. L'histoire du noyau villageois

Occupation agricole 1800-1875

La région de Vaudreuil-Soulanges a été l'une des premières à être colonisée au Québec. L'accès au territoire par les colons français pour y développer l'activité économique liée à la rivière des Outaouais a été rendu possible par la formation d'alliances avec certaines nations autochtones, dans un contexte de conflit les opposant aux Mohawks (Iroquois). En 1701, le traité de la Grande Paix de Montréal a pour effet de calmer les tensions mais ouvre également la voie à la colonisation accentuée de l'ouest de Montréal (SADR3, 2022).

Les premiers colons anglicans s'installent sur le territoire de Saint-Lazare au début du 19e siècle. Pendant les décennies qui suivent, l'occupation du territoire est essentiellement agricole et la population croît progressivement le long des côtes

Développement villageois 1875-1950

Saint-Louis et Saint-Charles. En 1875, le territoire est érigé en municipalité. Il sera dorénavant connu comme la corporation municipale de la Paroisse de Saint-Lazare, événement qui marque le début d'une période de développement villageois.

Aux abords du rang Sainte-Angélique, on voit progressivement apparaître l'église de Saint-Lazare en 1877 de même que les commerces et les hôtels qui seront au cœur de la vie quotidienne du village. Au tournant du siècle, la construction de maisons rurales et villageoises contribuera à consolider cette structure territoriale et à former l'amorce du noyau villageois tel qu'on le connaît aujourd'hui. Malgré sa proximité avec Montréal, Saint-Lazare demeure longtemps un secteur rural compte tenu de la faible connectivité au réseau routier métropolitain.



Vue sur le territoire agricole de Saint-Lazare vers 1932
Société historique de Saint-Lazare

Chemin Sainte-Angélique et première église de
Saint-Lazare vers 1890
Société historique de Saint-Lazare

Jusqu'à la fin des années 1960, des expositions agricoles ont
eu lieu chaque année sur le terrain de l'actuel parc Bédard.
BanQ, 1961

2.2. L'histoire du noyau villageois

Développement résidentiel 1950-1990

La construction de l'autoroute A-40 en 1966 vient connecter la ville de Saint-Lazare à Montréal à une époque où le développement des banlieues bas son plein dans la région métropolitaine. Durant cette période, on constate une accélération du développement résidentiel dans le noyau villageois, au moment où les grandes parcelles agricoles sont subdivisées pour permettre la construction de maisons unifamiliales qui prennent la forme de bungalow et de split-level. Ces nouvelles insertions résidentielles contribuent à diversifier le paysage architectural local jusqu'ici assez homogène. La construction du Pipeline TransCanada en 1953, dont le tracé traverse le noyau villageois, aura également une incidence sur le développement du territoire.

Période contemporaine 1990-aujourd'hui

Au courant des années 1980, le développement résidentiel unifamilial, progresse dans les secteurs périphériques au noyau villageois. Le long de l'avenue Bédard, des écoles, des parcs et des équipements communautaires se développent proportionnellement à l'arrivée de nouvelles familles. C'est durant cette période que le Centre Saint-Lazare ouvre ses portes pour accommoder la population lazaroise grandissante. L'apparition de ces immeubles commerciaux marque le début d'une transformation du paysage urbain du noyau villageois en faveur d'aménagement du territoire orienté vers le déplacement en automobile. Depuis le début des années 2000, des bâtiments résidentiels de plus grande densité se développent dans le secteur du noyau villageois.



École du village, autour de 1900
Société historique de Saint-Lazare

Parade de la St-Jean sur Sainte-Angélique, 1991
Viva Média, 1991

Centre Saint-Lazare
Arpent, 2022

Photo aérienne du noyau villageois
Arpent, 2022

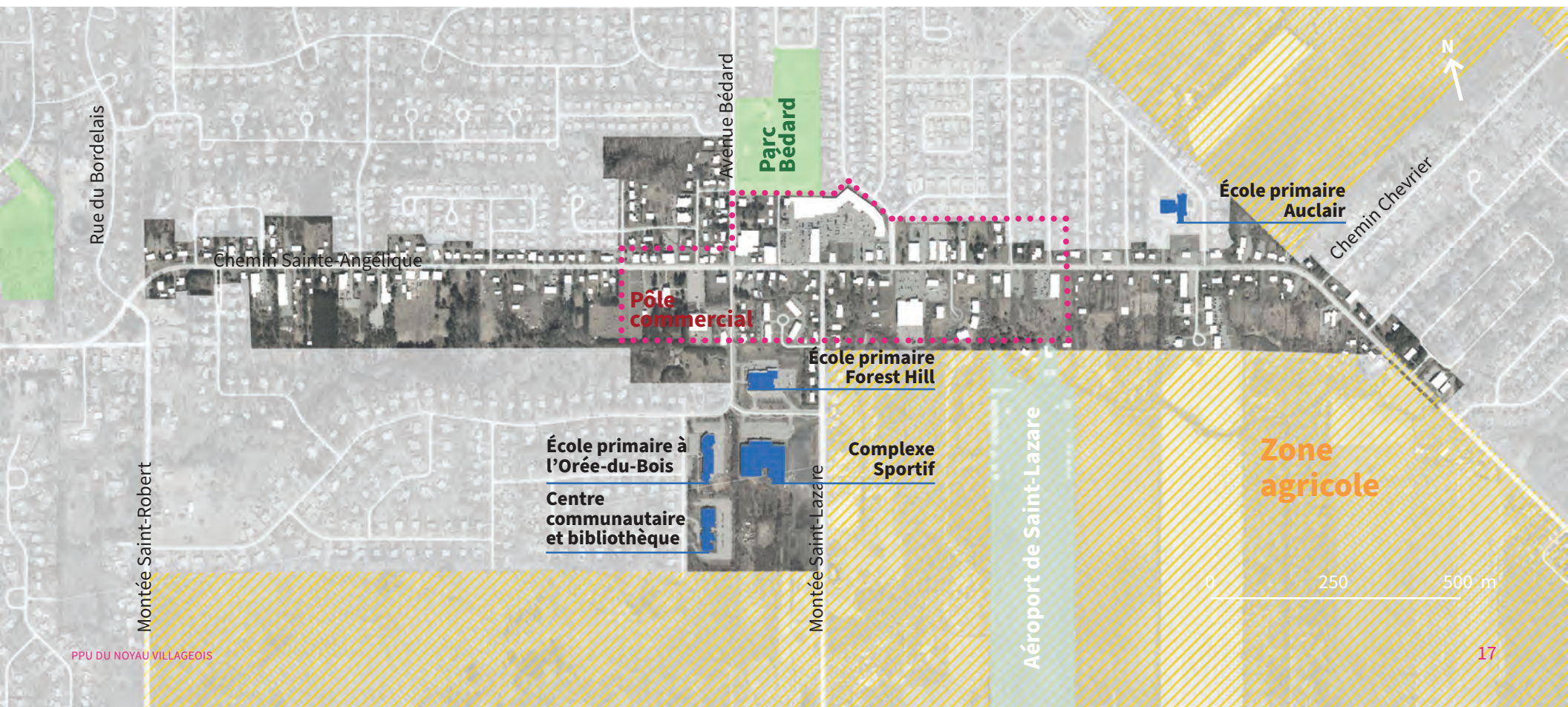
2.3. Le noyau villageois aujourd'hui

Le rôle central du noyau villageois a perduré dans le temps puisqu'il demeure, comme à ses débuts, au cœur de la vie quotidienne des Lazarois.e.s. Aux abords du chemin Sainte-Angélique, on retrouve une diversité d'activités résidentielles, commerciales, institutionnelles, communautaires et récréatives regroupant un large éventail de services offerts à la population.

En périphérie du noyau, on retrouve principalement des quartiers résidentiels de faible densité qui ont progressivement remplacé les lots agricoles depuis le tournant des années 1970. Des massifs boisés et des cours d'eau ont toutefois échappé au développement urbain et offrent un cadre environnemental d'intérêt à proximité du noyau villageois.

La présence d'un regroupement d'activités récréatives et institutionnelles le long de l'avenue Bédard illustre le rôle central du noyau villageois dans le quotidien des nombreuses familles qui habitent le territoire.

Dans la portion Est, la limite du périmètre urbain de Saint-Lazare rencontre la limite de la zone agricole. Les terres en culture et les friches agricoles constituent ainsi une partie intégrante du paysage du noyau villageois. L'aéroport de Saint-Lazare est également situé sur un ancien lot agricole à l'est du noyau villageois depuis la fin des années 1960.





HAUT DROITE

Vue aérienne de l'intersection entre l'avenue Bédard et le chemin Sainte-Angélique.
Arpent, 2022

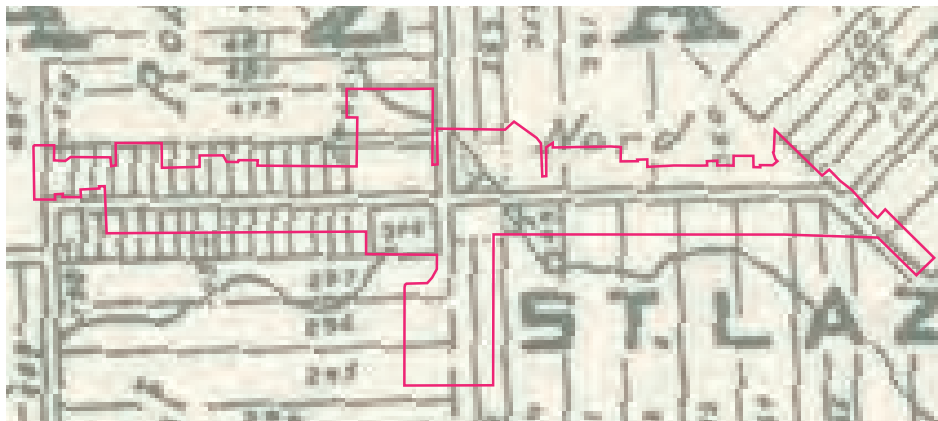
HAUT GAUCHE

Les milieux résidentiels périphériques au chemin Sainte-Angélique présentent un cadre bâti unifamilial homogène, caractérisés par une végétation abondante.
Arpent, 2022

BAS

Vue sur le parc Bédard et sur le centre Saint-Lazare depuis l'avenue Bédard.
Arpent, 2022





Plan du comté de Vaudreuil, 1919. BanQ.



Orthophoto, 1979. MRC de Vaudreuil-Soulanges.



Plan du secteur à l'étude

2.4. L'évolution du noyau villageois

LES TRACES DE L'OCCUPATION AGRICOLE

Les activités agricoles ont contribué à façonner les rues et la structure cadastrale que l'on connaît aujourd'hui dans le noyau villageois. En étudiant les plans historiques, on constate que la croissance urbaine du noyau villageois s'est déployée en continuité avec l'orientation dominante des lots agricoles autour de ce qui était à l'époque le rang Sainte-Angélique. Constante à travers l'histoire de Saint-Lazare, la centralité du noyau villageois est demeurée à la croisée du rang Sainte-Angélique (chemin Sainte-Angélique) et de l'actuelle avenue Bédard.

DE RANG À ARTÈRE DE TRANSIT

Les lots du chemin Sainte-Angélique ont fait l'objet de vagues de développement successives qui laissent aujourd'hui place à un tissu urbain résidentiel contrasté. À l'échelle du noyau, on retrouve des maisons rurales datant de la période d'occupation agricole, des maisons villageoises autour de la portion centrale du noyau, des bungalows et des splits-level datant de la période moderne ainsi que des multilogements qui comblent progressivement les derniers lots vacants bordant Sainte-Angélique. À travers cette pluralité de styles et de typologies architecturales, on dénote tout de même la prédominance d'une signature champêtre dans les constructions, qui confère au noyau son ambiance villageoise. Le passage du ruisseau Denis-Vinet et la présence d'arbres matures sur les lots bordant le chemin Sainte-Angélique y contribuent également.

L'augmentation progressive des marges de reculs, l'orientation des façades vers les espaces de stationnement et le regroupement d'ensembles de bâtiments sur un même lot témoignent d'une transformation du rôle du chemin Sainte-Angélique dans la structure urbaine du noyau villageois. Ce qui était au départ un rang agricole regroupant quelques maisons, une église, un magasin général et un hôtel s'est avec les années transformé en l'une des plus importantes voies de circulation de la municipalité. L'aménagement de vastes espaces de stationnement dans le noyau villageois est également le reflet d'un changement des habitudes de mobilité et de consommation de la clientèle commerciale du noyau au tournant des années 2000.

(RE)DÉVELOPPEMENT ET DENSIFICATION DOUCE

Au cours des années 2000, le noyau villageois de Saint-Lazare a amorcé une phase de redéveloppement progressif touchant autant le secteur résidentiel que commercial. Des immeubles commerciaux et à logements ont graduellement remplacé quelques maisons isolées plus modestes ou sont venus s'implanter sur des terrains vacants gazonnés ou en friche. Le secteur du noyau a également perdu quelques maisons anciennes au cachet patrimonial variable, ainsi qu'un petit nombre de bâtiments commerciaux devenus désuets. Ces lots n'ont pas nécessairement été reconstruits et offrent aujourd'hui de multiples opportunités de redéveloppement, qui permettront la consolidation de la trame urbaine et le rehaussement du caractère villageois du noyau. Une partie des terrains vacants et à redévelopper du secteur est identifiée sur la carte de l'annexe 1.



HAUT GAUCHE

À l'extrémité est du chemin Sainte-Angélique, l'activité résidentielle unifamiliale prédomine.

Arpent, 2022



HAUT DROITE

Entre la rue Leroux et l'avenue Bédard, un ensemble patrimonial villageois fait face au centre Saint-Lazare. L'activité commerciale atteint son paroxysme.

Arpent, 2022

BAS

Dans la portion ouest, on retrouve essentiellement une activité résidentielle de faible densité. Dans les dernières années, des immeubles de multilogements sont venus remplacer de petites maisons plus modestes.

Arpent, 2022



2.5. Utilisation du sol

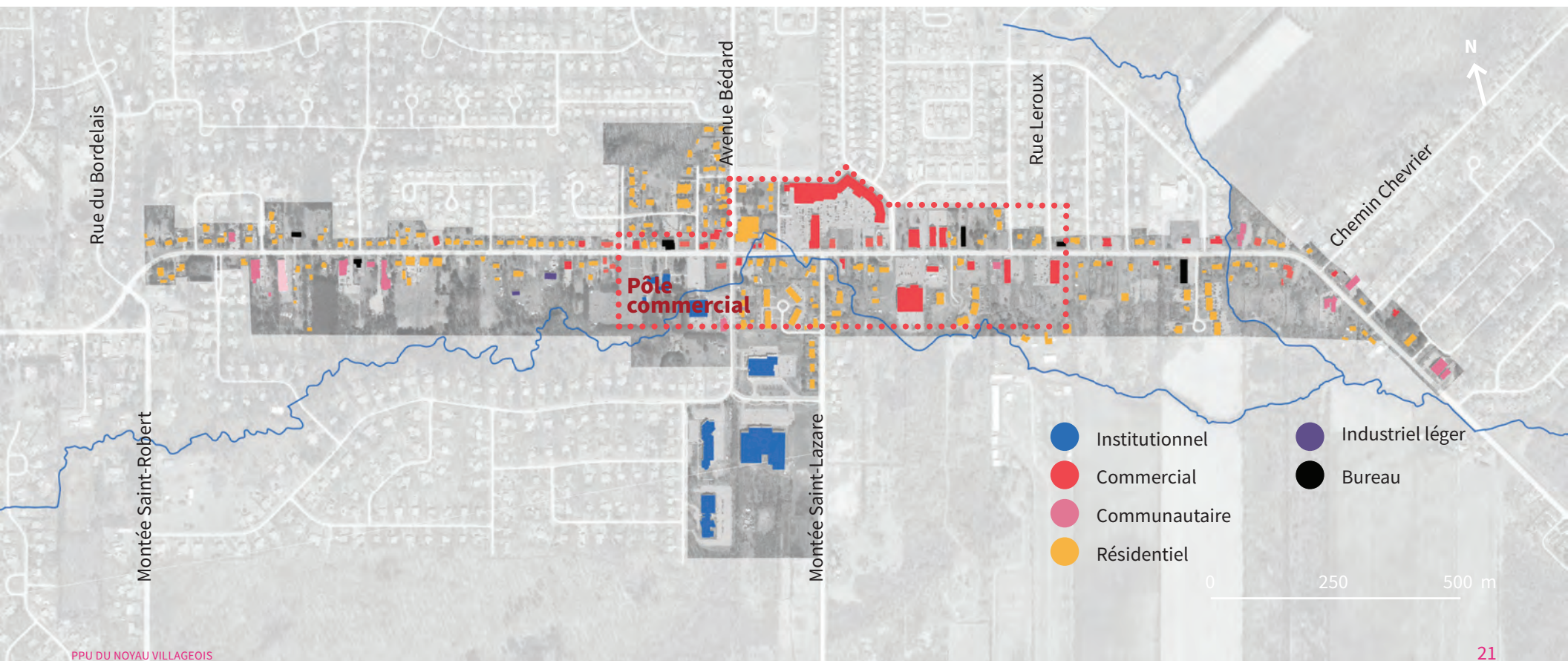
LIEU DE QUOTIDIENNETÉ

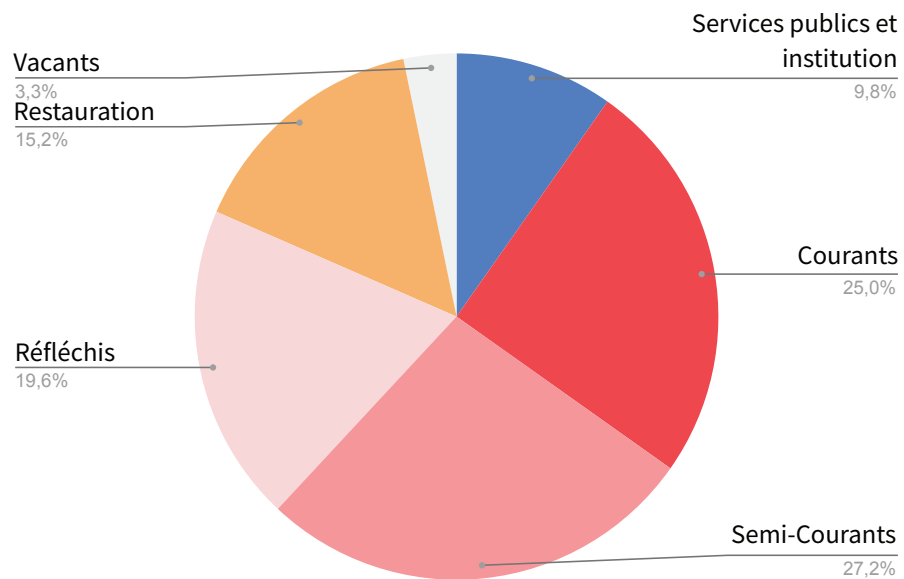
Le noyau villageois constitue le principal pôle commercial de Saint-Lazare et joue un rôle prépondérant dans le dynamisme social et économique local. L'activité commerciale rassemble en grande majorité les commerces et services de biens courants (épicerie, dépanneur, pharmacie, etc.), semi-courants (banques, coiffure, animalerie, etc.) et des établissements de restauration, faisant du noyau un lieu de quotidienneté pour la population de Saint-Lazare.

On observe toutefois certaines fuites commerciales sur le territoire lazarois, notamment en matière de bien semi-courants et réfléchis (DEV Vaudreuil-Soulanges, 2020), dont le potentiel d'implantation demeure élevé à l'intérieur du noyau.

LA PÉRIPHÉRIE ET LE NOYAU

À l'échelle du chemin Sainte-Angélique, on constate une concentration progressive de l'activité commerciale lorsqu'on se déplace des extrémités du secteur à l'étude vers la portion centrale. Dans les portions à l'est et à l'ouest du cœur, l'activité commerciale est intermittente et adopte une implantation qui reprend la configuration spatiale de l'activité résidentielle qui prédomine. Entre les rues Leroux et l'avenue Bédard, l'activité commerciale s'intensifie. Les bâtiments s'implantent sur de plus grandes superficies et ont tendance à adopter une orientation en retrait de la rue en faveur d'une relation fonctionnelle et visuelle avec les espaces de stationnement. C'est particulièrement vrai pour le centre Saint-Lazare, qui présente une configuration en rupture avec le cadre bâti villageois du noyau.





HAUT

Le noyau regroupe principalement des commerces, des services et des institutions.

Arpent, 2023

BAS

Contrairement au centre Saint-Lazare, les implantations commerciales plus récentes tendent à revenir à une relation plus étroite avec le chemin Sainte-Angélique.

Arpent, 2022





2.6. La mobilité dans le noyau

LE CHEMIN SAINTE-ANGÉLIQUE : UNE ARTÈRE STRUCTURANTE

Le chemin Sainte-Angélique occupe un rôle structurant dans la trame urbaine de Saint-Lazare. À l'échelle de la ville, l'artère canalise les déplacements véhiculaires dans l'axe est-ouest, en assurant un lien entre la route de la Cité-des-Jeunes et la route 201, en passant par le centre de la ville. À l'échelle du noyau, le chemin Sainte-Angélique structure la trame viaire et polarise les déplacements en provenance des quartiers périphériques. Au centre du noyau, la connexion avec l'avenue Bédard permet un lien vers l'autoroute 40 tandis que la montée Saint-Lazare relie le secteur à la route de la Cité-des-Jeunes. En outre, le noyau villageois est desservi par la ligne d'autobus 51 d'Exo qui passe par le chemin Sainte-Angélique pour rejoindre la gare de train Vaudreuil.

LA COHABITATION DES USAGERS ET LE PARACHÈVEMENT DES RÉSEAUX

Malgré la présence d'une concentration importante d'infrastructures institutionnelles et communautaires dans le noyau villageois, on constate certains enjeux relativement aux réseaux de mobilité active sur le chemin Sainte-Angélique et sur l'avenue Bédard. La discontinuité du réseau de trottoirs et des axes cyclables représentent un enjeu de taille dans la mesure où ces infrastructures sont inadaptées afin d'assurer la sécurité des piétons et des cyclistes qui fréquentent le noyau. Ce déficit est particulièrement observable sur le chemin Sainte-Angélique, où les usagers des modes de transports actifs, dont plusieurs écoliers, cohabitent en proximité avec un trafic automobile dense, particulièrement aux heures de pointe.



GAUCHE

Piste cyclable et début du trottoir dans la portion est du noyau villageois.
Arpent, 2022

DROITE

Écolier.ère.s circulant sur le trottoir à l'entrée du Centre Saint-Lazare.
Arpent, 2022



2.7. Cadre environnemental

LA CANOPÉE ET LES ÎLOTS DE CHALEURS

Le cadre environnemental lazarois, caractérisé par un important couvert forestier, des sols sableux et la présence de plusieurs cours d'eau, fait partie intégrante de l'identité locale. Ces particularités qui se retrouvent à l'échelle du noyau présentent à la fois des éléments d'intérêt à mettre en valeur et des contraintes à considérer dans le développement de la municipalité.

La présence de nombreux arbres matures à grand déploiement plantés de manière irrégulière à l'échelle du noyau contribue à créer un effet de canopée perceptible tant sur le domaine public que sur le domaine privé. Dans la portion centrale du noyau, les faibles marges de recul et les vastes espaces de stationnement

laissent peu de place à la végétation. On y constate ainsi une augmentation des températures de surface et la création d'importants îlots de chaleur.

RUISSEAU DENIS-VINET

Sur le plan hydrologique, le noyau villageois est situé dans le bassin versant Denis-Vinet et traversé par le ruisseau du même nom. De par la proximité de plusieurs lots qui longent le chemin Sainte-Angélique et la rue de la Plantation, certaines problématiques en lien avec le respect de la bande riveraine et l'érosion des rives persistent. La présence de ce cours d'eau soulève aussi certains enjeux liés à la gestion des droits acquis, particulièrement en ce qui concerne l'empiètement en bande riveraine.

Le segment central de Sainte-Angélique comprend une séquence d'espaces publics qui agrémentent les parcours piétons en offrant des lieux de détente végétalisés aux intersections de l'artère avec l'avenue Bédard, la rue Poirier et la montée Saint-Lazare. L'aménagement de l'espace situé à l'intersection avec la montée Saint-Lazare assure la mise en valeur de la bande riveraine et propose des panneaux d'interprétation sur son rôle dans la préservation de la biodiversité.

Arpent, 2022



Plusieurs bâtiments patrimoniaux en droits acquis sont implantés dans la bande riveraine.

Arpent, 2022



03 **Au coeur du noyau**

Le chemin Sainte-Angélique et l'avenue Bédard



GAUCHE

En 1983, le développement villageois est essentiellement concentré le long du chemin Sainte-Angélique et le développement résidentiel en est à ses débuts.

MRC de Vaudreuil-Soulanges, 1983

DROITE

Entre 1983 et 2007, les activités récréatives, institutionnelles et communautaires viennent s'implanter en périphérie du chemin Sainte-Angélique pour répondre à la croissance démographique associée au développement des quartiers résidentiels.

MRC de Vaudreuil-Soulanges, 2007

3.1. Deux axes structurants, deux réalités fonctionnelles

C'est à la rencontre entre le chemin Sainte-Angélique et l'avenue Bédard que l'on retrouve la plus forte concentration d'activités commerciale, communautaire, institutionnelle et récréative de la ville de Saint-Lazare.

Dans l'axe Sainte-Angélique, la fonction commerciale prédomine depuis les balbutiements de la période d'occupation villageoise du secteur. Les typologies commerciales contrastées que l'on y retrouve aujourd'hui témoignent à la fois d'une évolution de l'approche d'aménagement de ces ensembles commerciaux, mais également de la permanence de ces activités dans ce segment de l'axe.

Dans l'axe de l'avenue Bédard, la vocation institutionnelle, récréative et communautaire s'inscrit dans l'histoire récente de Saint-Lazare. Elle s'est

matérialisée en complémentarité avec l'importante croissance résidentielle développée autour du noyau villageois entre 1990 et le début des années 2010.

UN LIEN À CONSOLIDER

Malgré une proximité territoriale et une complémentarité fonctionnelle apparente, on constate une discontinuité sur le plan des parcours de mobilité active et de l'espace public entre ces deux axes aux vocations distinctes. Si le manque de cohésion entre les axes Sainte-Angélique et Bédard peut en partie être expliquée par leur développement historiquement indépendant, cet enjeu contribue aujourd'hui à limiter le potentiel de synergie entre les activités des deux pôles.



3.2. Le Centre Saint-Lazare

UN ESPACE D'OPPORTUNITÉ

Le Centre Saint-Lazare regroupe un ensemble de commerces et de services courants et semi-courants. Accessible par un vaste espace de stationnement, l'alcôve commerciale est positionnée en retrait du chemin Sainte-Angélique avec une marge de recul avoisinant les 100 mètres. L'organisation spatiale du centre Saint-Lazare, tant en termes de forme que d'implantation, s'inscrit en rupture avec le tissu traditionnel villageois de Saint-Lazare. La présence de terrains vacants végétalisés en bordure de Sainte-Angélique présente toutefois certaines opportunités pour réaffirmer le caractère villageois dans cette portion de Sainte-Angélique à travers un meilleur encadrement du domaine public ou encore la création d'espaces publics pour améliorer le confort des usagers.

3.3. La rue Poirier

LE POTENTIEL D'UNE RÉUNION

Située à l'extrémité ouest du Centre Saint-Lazare, la rue Poirier assure un lien véhiculaire pour l'accès au stationnement des commerces et se prolonge jusqu'au parc Bédard. Stratégiquement situé entre le parc Bédard, le centre Saint-Lazare et le chemin Sainte-Angélique, la rue Poirier présente un potentiel à exploiter pour créer un lien physique et visuel structurant, permettant davantage de cohésion entre les pôles d'activités du noyau villageois. Il en est de même pour les terrains vacants qui bordent la petite rue.





3.4. Patrimoine villageois

On retrouve dans le noyau un patrimoine résidentiel qui témoigne des vagues successives de développement le long du chemin Sainte-Angélique. Les maisons ouvrières et rurales ou encore les cottages toujours présents le long de cet axe historique constituent un patrimoine municipal important par leur âge, leur matérialité et leur composition architecturale.

HAUT GAUCHE

Construites à la fin du 19^e siècle, les maisons situées au 1886 et 1894 chemin Sainte-Angélique se démarquent par leur excellent état de conservation.

Arpent, 2023

BAS GAUCHE

L'église Saint-Lazare, originalement érigée en 1877 et reconstruite en 1948 suite à un incendie, constitue un point de repère important dans le paysage du noyau villageois.

Bernard Bourbonnais, 2017

HAUT DROITE

Certains bâtiments appartenant au patrimoine villageois ont subi des modifications plus ou moins importantes au cours des dernières décennies.

Arpent, 2022

3.5. Au sud du chemin Sainte-Angélique

Le croisement de l'avenue Bédard et du chemin Sainte-Angélique est marqué par une forte concentration d'équipements récréatifs, institutionnels ainsi que de services à la communauté. Véritable pôle institutionnel lazarois, ce secteur se démarque par l'importante superficie des lots qui offrent un cadre propice aux activités récréatives et aux grands volumes bâtis implantés au centre des parcelles. Ces particularités inhérentes au pôle institutionnel lui confèrent un caractère distinctif qu'on associe généralement à une ambiance de type campus.

UNE VOCATION INSTITUTIONNELLE, COMMUNAUTAIRE ET RÉCRÉATIVE AFFIRMÉE

Les équipements et les infrastructures institutionnels, communautaires et récréatifs se trouvent principalement regroupés dans la portion de l'avenue Bédard située au sud du chemin Sainte-Angélique. Les établissements d'enseignement primaires

Forest Hill et à l'Orée-du-Bois côtoient le centre communautaire Saint-Lazare, qui abrite une bibliothèque et des salles accessibles aux citoyens. Dans ce secteur, on retrouve également le Complexe Sportif Saint-Lazare.

LE FUTUR PÔLE JEUNESSE DE SAINT-LAZARE

Cette vocation institutionnelle, récréative et communautaire est vouée à se consolider dans les prochaines années avec l'aménagement du parc du pôle jeunesse sur le terrain adjacent au Complexe Sportif Saint-Lazare. Ce nouvel espace, qui accueillera une programmation récréative variée s'adressant avant tout aux jeunes de 12 à 17 ans, permettra d'affirmer le caractère communautaire de ce secteur de la ville.



3.6. Au nord du chemin Sainte-Angélique

LE PARC BÉDARD

Depuis l'époque des expositions agricoles, le parc Bédard occupe une place centrale dans le quotidien des citoyen.ne.s de Saint-Lazare. Le parc regroupe aujourd'hui une concentration de plateaux sportifs tel que des terrains de baseball et de tennis, un skatepark ainsi qu'un chalet de parc.

D'importantes améliorations seront apportées au parc Bédard dans les prochaines années, avec comme objectif principal de renforcer sa vocation de parc municipal grâce à des espaces multifonctionnels. De nouveaux aménagements permettront d'accueillir des rassemblements, des événements culturels ainsi que des aires de détente. Certains plateaux sportifs seront déplacés dans d'autres parcs de Saint-Lazare et d'autres feront l'objet d'une réfection. Ces actions seront accompagnées

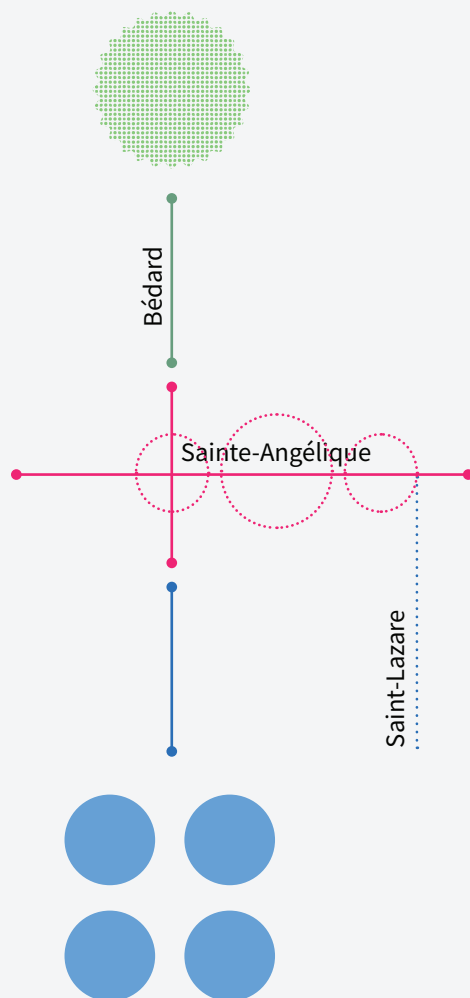
d'une importante opération de verdissement réalisée à l'échelle du parc et de l'espace de stationnement qui y sont adjacents.

L'ESPACE DES MUSES

L'espace des Muses, qui existe depuis quelques années, est une place publique à vocation culturelle aménagée sur un lot vacant de la rue Poirier. La placette accueille chaque été une programmation culturelle et du mobilier pour favoriser son appropriation par les citoyen.ne.s. Accessible depuis la rue Poirier, la popularité de cet espace situé à l'interface entre le noyau commercial et le regroupement d'équipements communautaires illustre le potentiel d'une réunion entre les pôles d'activités de l'avenue Bédard et du chemin Sainte-Angélique.



3.7. Diagnostic-synthèse



Noyau villageois

- + La présence du ruisseau Denis-Vinet
- + La continuité de l'architecture au caractère villageois
- + Un réseau d'espace public végétalisé en développement
- + L'effet de canopée dans certains tronçons grâce à la présence de nombreux arbres matures
- + Le projet de réaménagement du chemin Sainte-Angélique visant à améliorer et à sécuriser le réseau de mobilité active sur l'artère

- La discontinuité des réseaux de mobilité active
- Le manque de connectivité dans l'espace public entre les pôles d'activités du noyau villageois
- Les terrains vacants et les marges avant minéralisées viennent rompre l'encadrement du domaine public et l'ambiance villageoise du noyau
- Certains bâtiments patrimoniaux du noyau villageois sont en état de vétusté plus ou moins avancé ou ont subi diverses altérations au fil du temps
- La circulation de transit sur le chemin Saint-Angélique

Au coeur du chemin Sainte-Angélique

- + Le caractère affirmé de la programmation commerciale et culturelle de ce segment du noyau
- + Les espaces non construits au sein de l'îlot du Centre Saint-Lazare présentent un important potentiel de redéveloppement et d'optimisation
- + La présence d'un ensemble de bâtiments appartenant au patrimoine villageois de Saint-Lazare

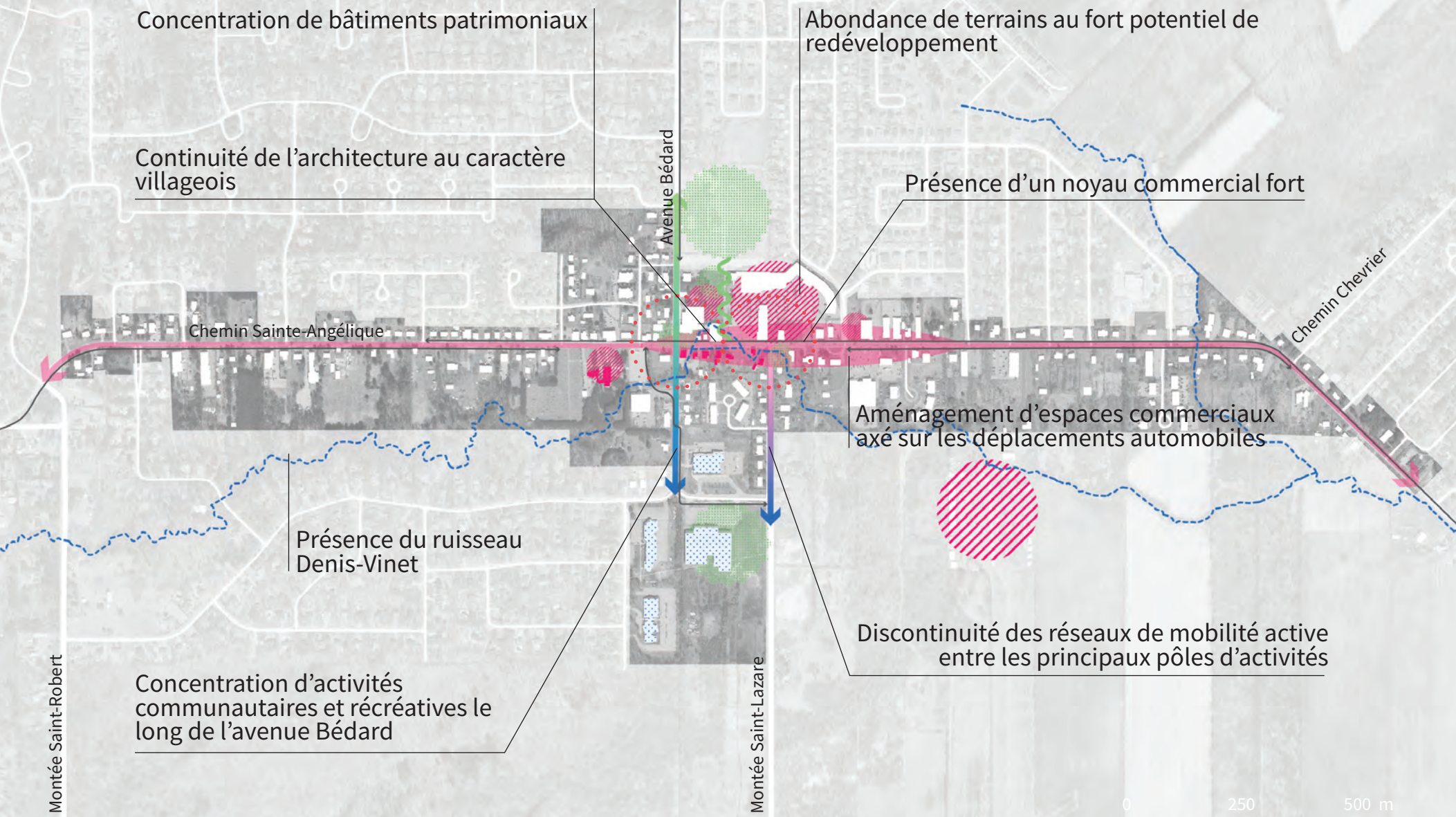
- L'aménagement des espaces commerciaux axé sur les déplacements automobiles s'est fait au détriment du confort, de la convivialité et de la sécurité de l'espace public
- Les grandes surfaces minéralisées que l'on y retrouve contribuent à la création d'importants îlots de chaleur
- Dispersion de l'activité commerciale

Dans l'axe de l'avenue Bédard

- + La vocation institutionnelle, communautaire et récréative affirmée des activités que l'on retrouve sur l'avenue Bédard
- + La présence d'espaces d'opportunité telle que la rue Poirier et de projet en cours de réalisation tel que le pôle jeunesse s'inscrivent dans une volonté de réunir les activités du noyau villageois et de consolider sa vocation centrale

- Les liens entre les pôles d'activités sont peu développés à travers l'espace public et le réseau de mobilité active. Cette réalité limite les possibilités de synergie entre les activités et nuit à l'expérience générale des utilisateur.trice.s piéton.ne.s qui fréquentent les différentes parties du noyau

3.7 Diagnostic-synthèse



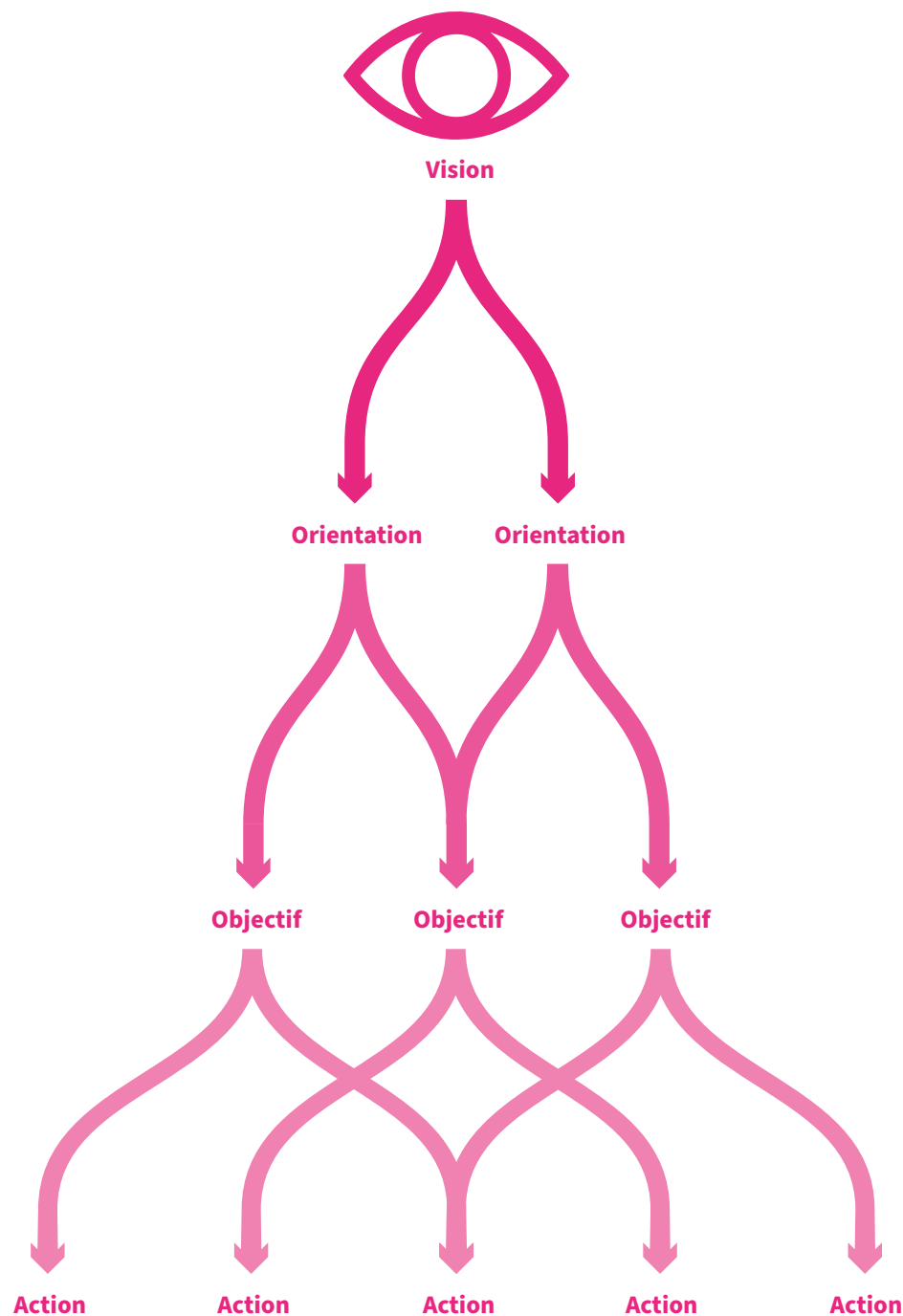
04 **Cadre d'aménagement**

Vision, orientations, objectifs et interventions

4.1 Élaboration du cadre d'aménagement

Le cadre d'aménagement constitue le cœur du plan particulier d'urbanisme. Cette section du document de planification est formée de la vision d'aménagement et de développement du secteur, ainsi que des grandes orientations et des objectifs auxquels se rattache le plan d'action. En plus de s'appuyer sur les constats dégagés dans le portrait-diagnostic, le cadre d'aménagement est le fruit d'une démarche participative ayant rassemblé de nombreuses parties prenantes dans l'élaboration d'une vision concertée pour le secteur. Les résultats obtenus à l'occasion des activités participatives sont décrits à la page suivante.

Les grandes orientations sont les lignes directrices prioritaires qui guident l'aménagement et le développement du territoire ciblé par le PPU (ex. la mobilité durable). Les objectifs qui en découlent précisent le but, le résultat souhaité par la municipalité en intervenant sur le territoire (ex. améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur). Enfin, les intentions véhiculées dans les orientations et les objectifs prennent vie à travers un ensemble de moyens de mise en œuvre concrets et spécifiques (ex. aménager une piste cyclable sur une rue spécifique).



4.2. La démarche participative

En vue d'alimenter la conception d'un plan particulier d'urbanisme qui reflète les aspirations de la communauté, une démarche participative a été déployée à partir de l'automne 2022. Celle-ci a permis d'aller à la rencontre des citoyen. ne.s de Saint-Lazare, et d'arrimer la vision et les objectifs du PPU à leurs souhaits et leurs besoins. Les activités ont été élaborées en fonction de trois objectifs principaux :

1. Rassembler la communauté autour d'une vision commune et des projets structurants pour le futur de Saint-Lazare.
2. Cerner les besoins et les aspirations des communautés locales pour le futur du noyau villageois.
3. Dégager des pistes d'interventions consensuelles pour orienter l'élaboration d'un plan d'action.

CALENDRIER DE RÉALISATION

- Sondage à la population | disponibles en ligne du 13 au 28 octobre 2022
- Sondage aux commerçant.e.s | disponible en ligne du 13 au 28 octobre 2022
- Atelier citoyen | 12 novembre 2022
- Charrette avec les employé.e.s municipaux | 14 décembre 2022
- Rencontres de travail avec plusieurs partenaires (DEV-VS, CISSMO, etc.)
- Présentation publique du PPU préfinal | 6 février 2024



Faits saillants de la démarche participative

Développement économique

- Les participant.e.s désirent que les commerces du cœur villageois aient une **saveur locale, avec la venue de commerces spécialisés et indépendants** (ex: chocolateries, cafés, microbrasseries, restaurants, boulangerie, crèmerie);
- Ces derniers souhaitent que l'offre commerciale crée une expérience mémorable au sein du cœur villageois grâce à l'**addition de terrasses, l'animation de l'espace public**, etc.;

Milieux de vie

- Le noyau villageois rêvé est un **cœur habité**, qui offre des **solutions inclusives** (résidences pour aînés, familles, logement abordable, etc.) aux enjeux de logement vécus et futurs. L'**échelle humaine est privilégiée** (densification douce, mixité verticale, optimisation de lots) pour mieux habiter le secteur.
- Les **espaces publics** contribuent à la vitalité du secteur et occupent une **pluralité de rôles** (détente, loisir, création et diffusion culturelle, etc.). Ces espaces sont pensés pour être habités été comme hiver, de jour comme de soir.

Patrimoine et culture

- Le **caractère du noyau villageois**, qu'il soit **agricole, villageois, patrimonial ou équestre**, est exprimé à travers différentes idées chères à la population Lazaroise. La réalisation de circuits, d'interprétation, le respect du cachet architectural des nouvelles constructions, la mise en valeur de l'esprit équestre ou encore l'aménagement d'un marché public valorisant les produits locaux sont différents moyens de faire vivre les différents caractères identifiés pour le noyau;

Mobilité

- Les participant.e.s privilégient les **déplacements actifs** pour accéder au noyau villageois et se déplacer à l'intérieur de ce dernier. La création d'un parcours **continu, convivial, sécuritaire** est priorisée par la population, via une bonification des **infrastructures dédiées à la pratique de la marche ou du vélo** (ex: pistes cyclables, stationnement pour vélo);
- Pour les déplacements automobiles, les principaux commentaires faisaient référence aux **enjeux de sécurité et d'accessibilité liés à leur forte présence au sein du noyau villageois**. Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse, le besoin de sécurisation des espaces de stationnement commerciaux par des aménagements adaptés est mentionné, de même que l'implantation de rues à sens unique.

Environnement

- La mise en valeur et la bonification du **patrimoine naturel** sont à prioriser au sein du noyau villageois. Les efforts de **paysagement et les actions de verdissements éphémères** (ex: Espace des Muses) font partie des solutions mentionnées pour bonifier la trame verte et en optimiser les bénéfices collectifs (par exemple, la lutte contre les îlots de chaleur);
- Le patrimoine naturel du cœur villageois comprend aussi sa trame bleue. La **mise en valeur du ruisseau** et la mise en place d'**aménagements favorisant une saine gestion des eaux pluviales** sont privilégiées par la population pour le secteur d'intervention.

4.3 Vision d'aménagement et de développement

Si l'on se projette en 2035, le noyau villageois de Saint-Lazare est un milieu de vie dynamique, habité et fréquenté par des personnes de tous âges. Les Lazarois.e.s fréquentent quotidiennement le noyau villageois pour y passer du temps, se divertir et recharger leurs batteries.

Le paysage villageois du noyau s'exprime pleinement sur le chemin Sainte-Angélique à travers une architecture soignée, une variété de commerces indépendants, une programmation culturelle riche et un patrimoine bâti vivant.

Les pôles d'activités situés sur le chemin Sainte-Angélique et sur l'avenue Bédard sont mis en relation par un réseau d'espaces publics de qualité et des infrastructures de mobilité active structurantes. Les résident.e.s, les visiteur.euse.s et les écolier.ère.s utilisent le réseau local de mobilité active efficace, sécuritaire et convivial, qui incitent à laisser la voiture de côté et à profiter des lieux.

4.4 Plan d'action

Le plan d'action présente les moyens de mise en oeuvre à déployer au cours des prochaines années afin de concrétiser la vision et atteindre les objectifs du PPU du noyau villageois. Par ailleurs, le plan d'action agit comme outil de monitoring qui permet d'assurer le suivi de la mise en oeuvre du PPU. La sélection d'action proposée dans les prochaines pages résulte d'un processus de longue haleine impliquant de nombreuses parties prenantes. À l'issue de ce processus, le conseil municipal de la Ville de Saint-Lazare a procédé au choix final des actions à intégrer au document de planification.

Le plan d'action des pages suivantes est présenté sous forme de tableau, structuré en fonction des grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire et des objectifs qui en découlent. À chaque objectif du plan se rattache un ensemble d'actions (moyens de mise en oeuvre) organisées par type : les projets d'aménagement et de développement; les études, programmes, politiques et incitatifs; et la réglementation.

Le tableau propose également un échéancier indiquant le délai de réalisation associé à chacune des actions :

- Court terme → 0 à 2 ans
- Moyen terme → 2 à 5 ans
- Long terme → 5 ans et plus

Le plan d'action s'accompagne aussi d'exemples inspirants de démarches et de projets d'aménagement du Québec et d'ailleurs. Ces référents sont présentés à titre indicatif afin d'aider à visualiser les intentions derrière certaines actions du PPU.

Enfin, le plan d'action demeure un outil flexible appelé à évoluer au gré des enjeux propres au noyau villageois.



Orientation 1

Développer le réflexe de la mobilité durable

			Échéancier
Objectif 1.1. Offrir une expérience positive de mobilité active et collective par l'entremise d'infrastructures et d'aménagements sécuritaires, accessibles et conviviaux	Projets d'aménagement et de développement	→ 1.1.1. Connecter le parc Bédard et le futur pôle jeunesse par des infrastructures de transports actifs sécuritaires et efficaces → 1.1.2. Améliorer les connections de mobilité active entre le noyau villageois et les quartiers résidentiels environnants → 1.1.3. Poursuivre le déploiement du réseau cyclable local pour connecter le noyau villageois aux municipalités voisines et faciliter les déplacements à vélo vers la gare de Vaudreuil → 1.1.4. Réaménager la rue Poirier en rue partagée → 1.1.5. Réaménager les intersections stratégiques du noyau villageois de façon à sécuriser les déplacements actifs	Court terme Moyen terme Long terme Moyen terme Moyen terme
	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 1.1.6. Élaborer un plan de mobilité active à l'échelle du noyau villageois → 1.1.7. Mettre en oeuvre le plan de déplacements scolaires en partenariat avec le centre de services scolaire → 1.1.8. Réaliser une campagne de sensibilisation aux enjeux de sécurité routière, axée sur la responsabilisation des automobilistes → 1.1.9. En collaboration avec EXO, travailler à l'amélioration de la desserte en transports collectifs, en prévoyant notamment une ligne directe entre Saint-Lazare et la station du REM à Sainte-Anne-de-Bellevue et la gare de Vaudreuil	Court terme Court terme Court terme En continu

Orientation 1

Inspirations



HAUT

L'intersection Victoria-du-Cap a été réaménagée afin d'offrir un espace de circulation convivial et intéressant pour citoyen.ne.s de l'arrondissement de La Baie au Saguenay.

Gratien Tremblay, s.d.

BAS

Le réaménagement de la rue Émery à Montréal a permis de doubler l'espace dédié aux piéton.ne.s et au verdissement. L'espace public dégagé permet aujourd'hui de faire un lien entre les pôles d'activités et les milieux de vie du Quartier latin à Montréal

Immophoto, s.d.



Orientation 1

Développer le réflexe de la mobilité durable

			Échéancier
Objectif 1.2 Développer une stratégie de gestion durable du stationnement	Réglementation	→ 1.2.1. Adopter un cadre réglementaire qui favorise l'aménagement durable des stationnements, par leur ratio, leur localisation et leur conception, en assurant la quantité de cases nécessaires pour desservir la clientèle	Court terme
		→ 1.2.2. Adopter un cadre réglementaire qui exige que certains types de projets de développement intègrent un stationnement souterrain plutôt qu'un stationnement de surface	Court terme
		→ 1.2.3. Permettre le stationnement sur les rues perpendiculaires au chemin Sainte-Angélique dans le cadre d'un projet pilote pour faciliter l'implantation de nouveaux commerces	Court terme
	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 1.2.4. Effectuer une étude pour évaluer le potentiel de stationnement sur rue à l'échelle du noyau villageois et pour l'aménagement d'une aire de stationnement publique à proximité du noyau commercial	Court terme

Orientation 1

Inspirations

HAUT GAUCHE

L'aménagement de noues végétalisées à proximité des surfaces minéralisées permet d'augmenter la résilience climatique en assurant la captation des eaux de ruissellement.

SVR Design, s.d.

HAUT DROITE

La plantation d'arbres à grand déploiement dans les espaces de stationnement permet de créer un effet de canopée qui contribue à contrer les impacts des îlots de chaleur.

SVR Design, s.d.

BAS

Certains stationnements des commerces de grandes surfaces au Marché Central à Montréal intègrent d'importantes superficies végétalisées, de l'éclairage d'ambiance et des espaces de circulation conviviaux pour les piétons.

Arpent, 2023



Orientation 2

Façonner un milieu de vie équilibré et accueillant

			Échéancier
Objectif 2.1. Consolider l'offre d'équipements récréatifs et communautaires	Projets d'aménagement et de développement	→ 2.1.1. Procéder à l'aménagement du pôle jeunesse dans la zone située au sud du Complexe sportif	Court terme
		→ 2.1.2. Procéder à l'agrandissement de la bibliothèque et du centre communautaire pour mieux répondre aux besoins de la population	Long terme
	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 2.1.3. Effectuer une étude de potentiel pour la requalification communautaire de l'église et des immeubles de la fabrique	En continu
Objectif 2.2. Aménager des espaces publics de qualité propices à la rencontre	Projets d'aménagement et de développement	→ 2.1.4. Bonifier la programmation culturelle de l'espace des Muses sur quatre saisons	Court terme
		→ 2.1.5. Développer une campagne de communication pour inviter la population à récolter les plantes comestibles cultivées par la Ville dans l'espace public	Court terme
	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 2.1.6. Évaluer la possibilité de requalifier une partie du stationnement desservant l'hôtel de ville pour en faire un espace végétalisé, permettant à la fois de réduire l'îlot de chaleur et de procurer un meilleur encadrement au chemin Sainte-Angélique	Long terme

Orientation 2

Inspiration

HAUT

Soirée de dévoilement du concept d'aménagement du parc du Pôle jeunesse, un nouvel espace multifonctionnel destiné aux jeunes de 12 à 17 ans.

Ville de Saint-Lazare, 2022

BAS GAUCHE

À Saint-Jean-sur-Richelieu, des espaces publics hivernaux ont été aménagés et proposent des installations éphémères d'ambiance et des activités en pratique libre destinées à la population.

Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, s.d.

BAS DROITE

Situé à Rosemère, la chapelle de l'externat Sacré-Coeur a été restaurée et transformée en un espace multifonctionnel.

Externat Sacré-Coeur, 2016



Orientation 2

Façonner un milieu de vie équilibré et accueillant

			Échéancier
Objectif 2.3. Favoriser le développement d'un cadre bâti mixte et compact	Réglementation	→ 2.3.1. Adopter un cadre réglementaire qui favorise la construction de projets mixtes avec rez-de-chaussée commercial sur le chemin Sainte-Angélique et sur certaines rues perpendiculaires → 2.3.2. Adopter un cadre réglementaire qui favorise la consolidation d'un front bâti au caractère villageois sur le chemin Sainte-Angélique → 2.3.3. Adopter un cadre réglementaire qui encourage la requalification des grandes superficies de stationnement dans le noyau commercial du chemin Sainte-Angélique → 2.3.4. Adopter un cadre réglementaire qui vise à optimiser la gestion des déchets et des conteneurs	Court terme Court terme Court terme Court terme

Cadre bâti villageois donnant sur la rue Principale Nord à Sutton.
Arpent, 2023.



Orientation 2

Façonner un milieu de vie équilibré et accueillant

Objectif 2.4.
Diversifier et augmenter l’offre de logements à l’intérieur du noyau villageois

La bliothèque du quartier Saint-Sauveur à Québec est intégrée à un immeuble de logements de l’OMHQ
Arpent, 2024



Réglementation

- 2.4.1. Adopter un cadre réglementaire qui permet une densification douce et adaptée au caractère villageois du secteur
- 2.4.2. Adopter un cadre réglementaire qui favorise le développement d’une variété de typologies de logements pour répondre à un large éventail de besoins

Échéancier

Court terme

Court terme

Études, programmes, politiques et incitatifs

- 2.4.3. Mettre en place une stratégie pour soutenir le développement de logements abordables dans le secteur du noyau villageois
- 2.4.4. Réaliser une étude d’opportunité pour la requalification du site de l’aéroport et en faire l’acquisition advenant la cessation des activités
- 2.4.5. Poursuivre les représentations auprès du CISSMO pour la construction d’une maison des aîné.e.s dans le noyau villageois

Court terme

En continu

Moyen terme

Projets d’aménagement et de développement

- 2.4.6. Évaluer divers scénarios pour l’ajout de logements abordables à but non lucratif destinés aux personnes âgées au-dessus de la bibliothèque à l’occasion de son agrandissement

Long terme

Orientation 3

Protéger et enrichir le cadre naturel

			Échéancier
Objectif 3.1. Protéger et valoriser les ruisseaux du noyau villageois	Étude programmes, politiques et incitatifs	→ 3.1.1. Réaliser une campagne de sensibilisation sur la protection des ruisseaux auprès des riverain.e.s → 3.1.2. Se doter d'un plan de protection et de valorisation des ruisseaux urbains → 3.1.3. Recenser les tronçons du ruisseau Denis-Vinet à renaturaliser	Court terme Court terme Court terme
Objectif 3.2. Assurer la résilience environnementale et la connectivité écologique du noyau villageois	Étude programmes, politiques et incitatifs	→ 3.1.4. Poursuivre et bonifier le programme d'aménagements écologiques, dont les aménagements de type nourricier	En continu



Aménagements écologiques situés près du ruisseau Denis-Vinet.
Arpent, 2023

Orientation 4

Soutenir le dynamisme économique du noyau villageois

			Échéancier
Objectif 4.1. Encourager le développement d'une offre commerciale à saveur locale	Réglementation	→ 4.1.1. Adopter un cadre réglementaire favorable à l'implantation de commerces de proximité et d'ambiance.	Court terme
		→ 4.1.2. Adopter un cadre réglementaire qui vise à s'adapter aux nouvelles tendances en matière de commerce de détail, en autorisant notamment l'occupation temporaire d'un local et le partage d'un local par plusieurs usages	Court terme
Objectif 4.2. Favoriser la création d'une expérience commerciale singulière	Projet d'aménagement et de développement	→ 4.2.1. Développer un plan lumière pour un éclairage public attractif et chaleureux	Moyen terme
	Réglementation	→ 4.2.2. Adopter un cadre réglementaire qui encourage l'aménagement de cafés-terrasse	Court terme
		→ 4.2.3. Adopter un cadre réglementaire qui encourage la consolidation du noyau commercial du chemin Sainte-Angélique	Court terme
	Étude programmes, politiques et incitatifs	→ 4.2.4. Contribuer au registre des locaux vacants en collaboration avec le DEV comme mesure contribuant à la diminution du taux de vacance commerciale	En continu

Orientation 5

Affirmer la vocation culturelle du noyau villageois

Objectif 5.1.

Célébrer l'identité lazaroise grâce à un cadre bâti signature et la valorisation des bâtiments patrimoniaux

Terrasse et ambiance villageoise appréciée dans le village voisin de Hudson.
Marco Campanozzi pour La Presse, s.d.



Réglementation

- 5.1.1. Mettre à jour et illustrer le règlement relatif aux PIIA, incluant les enseignes, pour le secteur du noyau villageois
- 5.1.2. Se doter d'un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments
- 5.1.3. Réviser les dispositions d'exception pour la reconstruction des bâtiments patrimoniaux qui empiètent dans la bande riveraine, dans le but d'assurer la continuité du cadre bâti au coeur du noyau villageois
- 5.1.4. Actualiser le cadre réglementaire relatif à l'affichage dans le noyau villageois

Échéancier

Court terme

Court terme

Court terme

Étude programmes, politiques et incitatifs

- 5.1.5. Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide au remplacement ou à la rénovation d'enseignes commerciales
- 5.1.6. Réaliser un guide architectural et de conception paysagère pour le noyau villageois
- 5.1.7. Mettre en place une stratégie visant à attirer des investisseurs pouvant contribuer à la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux
- 5.1.8. Mettre en place un programme d'aide à la conversion et à la rénovation des bâtiments patrimoniaux

Moyen terme

Court terme

Long terme

Long terme

Orientation 5

Affirmer la vocation culturelle
du noyau villageois

Objectif 5.2.

Développer une offre culturelle riche et diversifiée

Étude
programmes,
politiques et
incitatifs

- 5.2.1. Développer une programmation culturelle et événementielle quatre saisons qui s'appuie sur les forces et les attraits du noyau villageois
- 5.2.2. Favoriser l'accueil des visiteur.euse.s en autorisant l'hébergement touristique, tout en encadrant l'hébergement touristique de courte durée dans les bâtiments non commerciaux

Échéancier

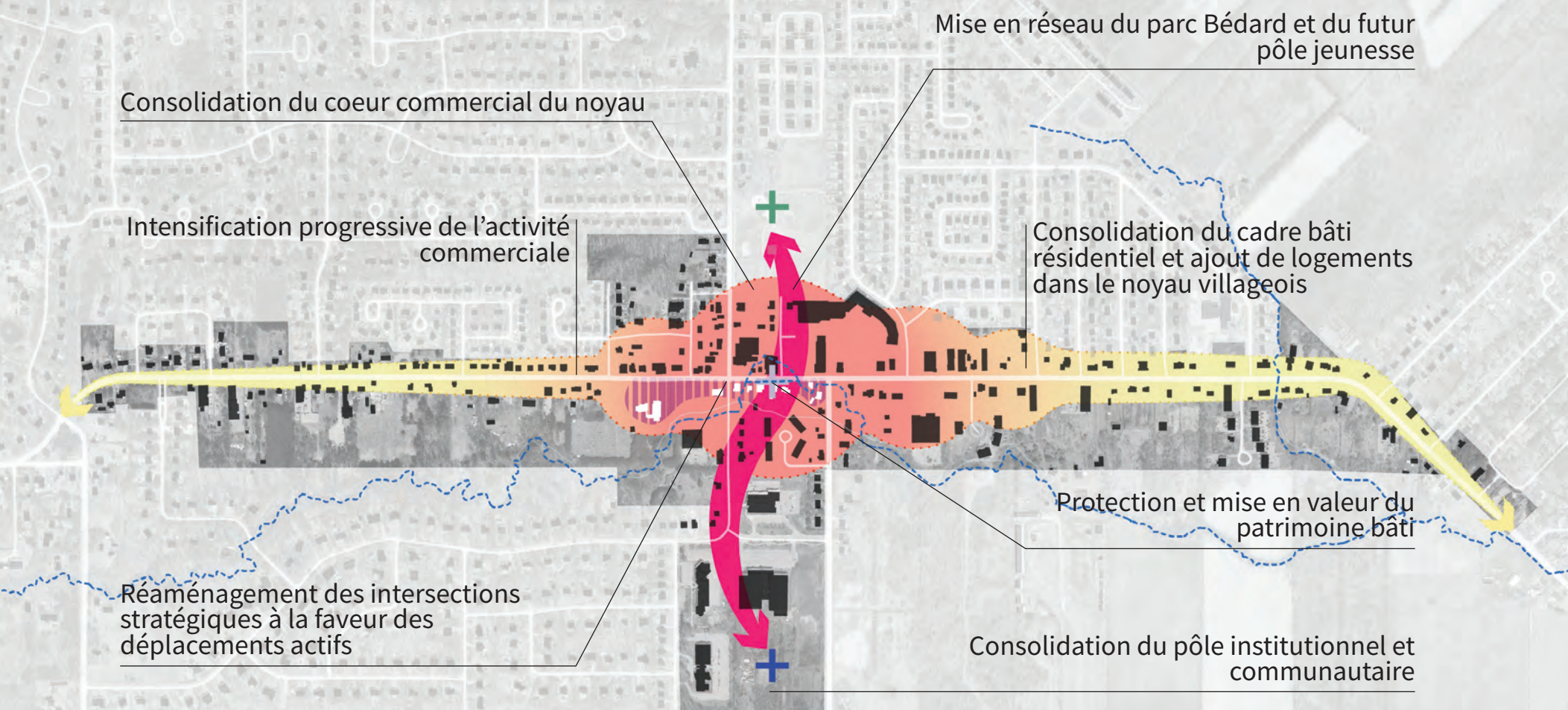
Court terme

Court terme



Le bâtiment du Relais de la Diligence à Dunham abrite aujourd'hui quelques bureaux, des ateliers ainsi que les installations de la Brasserie Dunham
Arpent, 2018

4.5 Concept d'organisation spatiale



Le concept d'organisation spatiale propose une représentation de la vision d'aménagement et de développement du secteur. Il schématise les intentions véhiculées à travers le PPU et structure les gestes d'aménagement prévus au plan d'action.

05 **Programme de mise en oeuvre**

5.1 Principes directeurs d'aménagement et de développement

La mise en œuvre du PPU du noyau villageois s'appuie sur quelques grands principes qui incarnent la vision d'aménagement et de développement du secteur. Ces principes sont inscrits dans l'ADN du document de planification et entendent guider la prise de décisions au cours des prochaines années.

Identité villageoise

La mise en valeur du caractère distinctif du lieu est reconnue comme l'une des conditions clés afin de créer une véritable expérience villageoise. Dans cette visée, la démarche d'élaboration du PPU a permis de révéler un constat paradoxal en ce qui a trait à la question de l'identité territoriale : d'un côté, l'attachement fort au caractère dit « champêtre » du noyau villageois et de l'autre, la difficulté de cibler les caractéristiques identitaires des lieux. Si la Ville entend mettre en valeur le caractère villageois du noyau, elle doit d'abord comprendre ce qui en fait son identité propre. À cet effet, le PPU prévoit l'élaboration d'un guide architectural et la mise à jour des outils réglementaires pour un encadrement sensible et réfléchi du cadre bâti villageois. La question identitaire pourra également être explorée à travers la bonification de la programmation culturelle dans le noyau.

Consolidation et redéveloppement

Le PPU du noyau villageois est également fondé sur le principe de consolidation urbaine, dans le but d'optimiser l'occupation du territoire et d'encourager la construction de nouveaux logements au cœur de la municipalité. Suivant cette approche, la Ville entend miser sur les opportunités de développement et de redéveloppement à l'intérieur même du noyau villageois. Pour encourager la construction résidentielle selon le principe de consolidation, le PPU prévoit des modifications réglementaires axées sur une densification douce du territoire, respectueuse de l'identité villageoise.

Valorisation des acquis du noyau villageois

La concentration d'activités communautaires et récréatives représente l'une des plus grandes forces du noyau villageois. Avec l'éventuel réaménagement du parc Bédard et l'aménagement du pôle jeunesse, la vocation communautaire de l'axe Bédard est appelée à se consolider au cours des prochaines années. La démarche d'élaboration du PPU a mis en évidence l'importance de mieux connecter les différentes activités communautaires et récréatives qui se déploient dans cette partie du noyau villageois. La Ville estime que la consolidation de ce pôle d'activités passe invariablement par la bonification des réseaux de mobilité active (vélo, marche) en pensant d'abord aux usagers de la route les plus vulnérables.



L'expérience du noyau villageois

L'un des principaux objectifs poursuivis par le PPU est la création d'une véritable « expérience » villageoise qui amène les gens à fréquenter le noyau pour de multiples raisons, et pas seulement pour ses aspects pratiques. Pour y parvenir, la Ville mise sur les atouts du noyau tels son patrimoine bâti et son abondance de commerces, d'espaces publics et d'équipements communautaires et récréatifs. La démarche d'élaboration du PPU a également permis de cibler certaines faiblesses, ou certains « manques » à combler pour être en mesure de révéler le plein potentiel des lieux. Dans cette visée, la consolidation de l'offre culturelle,

la mise en réseau des différents pôles d'activités ainsi que l'implantation de commerces d'ambiance et de terrasses sont toutes des intentions centrales au PPU. En somme, la Ville compte mettre en place les conditions nécessaires à la création d'une ambiance villageoise chaleureuse et singulière qui fait la fierté des Lazarois.es.



5.2 Stratégie réglementaire

Les aires d'affectation

Cinq affectations ont été ciblées afin d'orienter la répartition des usages dans le secteur du noyau villageois : résidentielle, publique, mixte 1, mixte 2 et mixte 3. L'affectation mixte déclinée en triade permet de paramétrer l'intensification graduelle de l'offre commerciale de même que la consolidation résidentielle en cohérence avec les objectifs du PPU.

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

L'affectation résidentielle comprend quelques zones situées en retrait du chemin Sainte-Angélique, dont la vocation première souhaitée demeure l'habitation. Un cadre réglementaire renouvelé et adapté à la réalité du noyau villageois vise la consolidation de ces zones en phase avec les besoins du secteur en matière de logement.

AFFECTATION PUBLIQUE

L'affectation publique rassemble les pôles insitutionnel et communautaire, soit ceux de l'hôtel de ville et de la bibliothèque/pôle jeunesse. Bien qu'on y retrouve surtout des équipements publics et communautaires, l'affectation peut aussi accueillir du logement hors marché ou destiné aux aînés.

AFFECTATION MIXTE 1

L'affectation mixte 1 inclut une concentration de bâtiments patrimoniaux organisée autour de l'intersection du chemin Sainte-Angélique et de l'avenue Bédard. Les usages résidentiels et commerciaux y ont leur place au sein de projets mixtes qui contribuent à l'affirmation du caractère villageois du secteur et à la valorisation de son cadre bâti patrimonial.

AFFECTATION MIXTE 2

L'affectation mixte 2 favorise le développement de projets denses et mixtes qui s'insèrent de façon exemplaire dans leur milieu. Couvrant une grande partie des abords du chemin Sainte-Angélique, elle vise la consolidation d'un front bâti composé de bâtiments mixtes ouverts sur le domaine public.

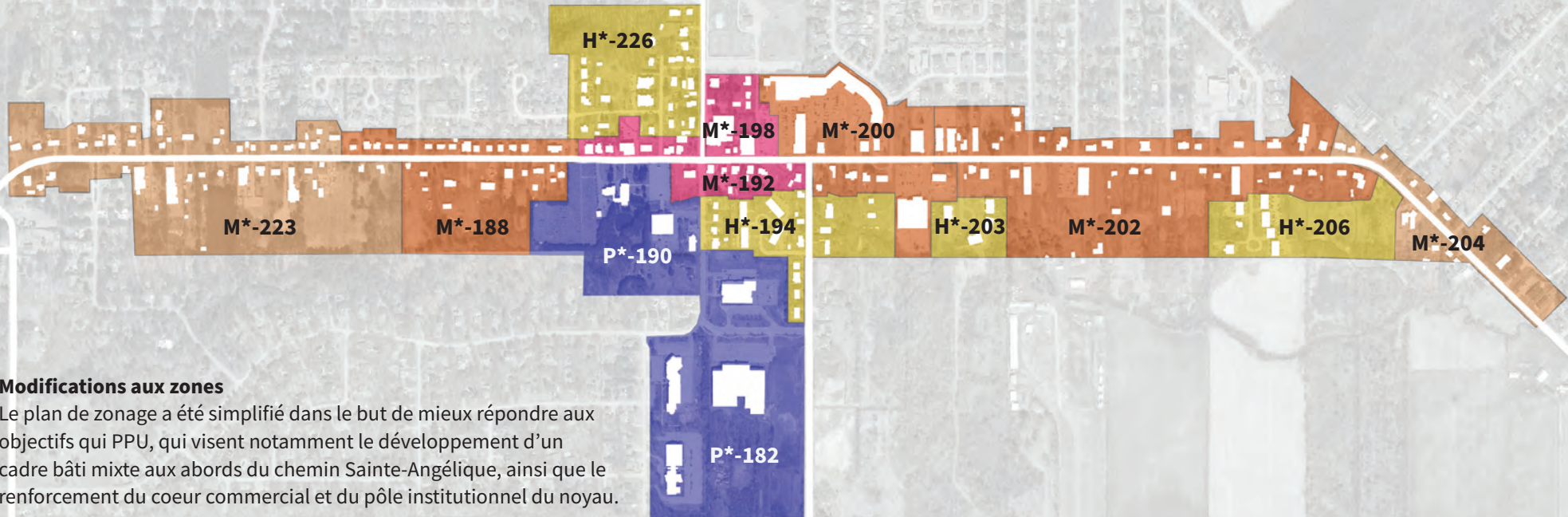
AFFECTATION MIXTE 3

L'affectation mixte 3 accueille des usages résidentiels et commerciaux sans obligation de mixité fonctionnelle à l'échelle du bâtiment. L'éventail des usages commerciaux permis y est légèrement plus limité au profit des zones mixtes situées au coeur du noyau.

5.2 Stratégie réglementaire

Plan des aires d'affectation

- Publique
- Mixte 1
- Mixte 2
- Mixte 3
- Résidentielle



Modifications aux zones

Le plan de zonage a été simplifié dans le but de mieux répondre aux objectifs qui PPU, qui visent notamment le développement d'un cadre bâti mixte aux abords du chemin Sainte-Angélique, ainsi que le renforcement du coeur commercial et du pôle institutionnel du noyau.

PIIA

Les zones marquées d'un astérisque font l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

N.B. La réglementation en vigueur doit être consultée dans son ensemble pour un portrait exhaustif du cadre réglementaire applicable dans le secteur du noyau villageois.

5.2 Stratégie réglementaire

Tableau des usages

Affectation	Usages		Normes complémentaires	Intentions
	Permis 	Prohibés 		
 Publique	Catégorie PUBLIC (P), classes d'usages « récréation » (p1) et « institutionnel et récréatif » (p2)	Classe d'usages « services publics » (p3)		→ Le cadre réglementaire permet de maintenir et consolider le pôle institutionnel du noyau villageois et habilite l'implantation d'un projet d'habitation abordable à but non lucratif pour personnes âgées.
 Résidentielle	Catégorie HABITATION (H), classes d'usages unifamiliale (h1), bifamiliale et trifamiliale (h2) et multifamiliale (h3)		- Les immeubles multifamiliaux (h3) ont une hauteur de 2 à 5 étages. - Pour les affectations mixte et résidentielle, les habitations de la classe d'usages unifamiliale (h1) sont permises en implantation jumelée ou contiguë seulement	→ De nouvelles normes et des critères renouvelés sont mis en oeuvre afin d'assurer une densité résidentielle désirable dans le noyau. Ce cadre permettra le développement de logements de qualité, bien intégrés au milieu et qui répondent à un large éventail de besoins. → La classe d'usages unifamiliale (h1) est limitée à certaines zones dans le but de prioriser le développement de projets plus denses, mais également pour préserver le cachet villageois de certains tronçons du noyau.

N.B. La réglementation en vigueur doit être consultée dans son ensemble pour un portrait exhaustif du cadre réglementaire applicable dans le secteur du noyau villageois.

5.2 Stratégie réglementaire

Tableau des usages

Affectation	Usages		Normes complémentaires	Intentions
	Permis 	Prohibés 		
 Mixte 1	- Catégorie COMMERCE (C), classe d'usages vente au détail et services (c1), mixte (c2), divertissement et hébergement (c3) - Catégorie PUBLIC (P), classe d'usages récréation (p1) - Catégorie HABITATION (H), classes d'usages bifamiliale et trifamiliale (h2) et multifamiliale (h3)	- Classes d'usages c4,c5 et c6 - Classe d'usages unifamiliale (h1)	- Bâtiments commerciaux : 5 ou 10 locaux maximum par bâtiment selon la zone - Rez-de-chaussée commercial obligatoire - Les immeubles compris dans l'affectation mixte 1 ont une hauteur de 2 à 4 étages et comptent un maximum de 8 logements.	→ L'affectation mixte 1, qui s'articule autour de l'intersection du chemin Sainte-Angélique et de l'avenue Bédard, rassemble une concentration de bâtiments patrimoniaux propices à accueillir des usages commerciaux de type boutiques et restaurants. → De nouvelles normes et des critères renouvelés sont mis en oeuvre afin d'assurer une densité résidentielle désirable dans le noyau. Ce cadre permettra le développement de logements de qualité, bien intégrés au milieu et qui répondent à un large éventail de besoins.
 Mixte 2	- Catégorie COMMERCE (C) : voir affectation mixte 1 - Catégorie HABITATION (H), classes d'usages unifamiliale (h1), bifamiliale et trifamiliale (h2) et multifamiliale (h3) - Catégorie PUBLIC (P), classe d'usages récréation (p1)	Classes d'usages c4,c5 et c6	Les immeubles de l'affectation mixte 2 ont une hauteur de 2 à 5 étages et comptent un maximum de 36 logements. Les projets de logements hors marché ou destinés aux aînés bénéficient d'une hauteur de 6 étages et comptent un maximum de 60 logements.	→ L'affectation mixte 2 accueille les mêmes usages commerciaux que l'affectation mixte 1, mais offre un cadre de développement résidentiel axé sur des projets plus denses et compacts.

5.2 Stratégie réglementaire

Tableau des usages

Affectation	Usages		Normes complémentaires	Intentions
	Permis 	Prohibés 		
 Mixte 3	• Catégorie COMMERCE (C), classe d'usages vente au détail et services (c1), mixte (c2), divertissement et hébergement (c3) • Catégorie HABITATION (H), classes d'usages unifamiliale (h1), bifamiliale et trifamiliale (h2) et multifamiliale (h3) • Catégorie PUBLIC (P), classe d'usages récréation (p1)	• Classes d'usages c4,c5 et c6	• Bâtiments commerciaux : 3 locaux maximum par bâtiment • Les immeubles de l'affectation mixte 3 ont une hauteur de 2 à 5 étages et comptent un maximum de 36 logements. Les projets de logements hors marché ou destinés aux aînés bénéficient d'une hauteur de 6 étages et comptent un maximum de 60 logements.	→ L'affectation mixte 3 est vouée à accueillir des usages résidentiels et commerciaux sans avoir l'obligation d'une mixité à l'échelle du bâtiment. → De nouvelles normes et des critères renouvelés sont mis en oeuvre afin d'assurer une densité résidentielle désirable dans le noyau. Ce cadre permettra le développement de logements de qualité, bien intégrés au milieu et qui répondent à un large éventail de besoins.

5.2 Stratégie réglementaire

Développement résidentiel

Le développement résidentiel et mixte dans le secteur du noyau villageois prend appui sur les principes d'abordabilité et de densification responsable et réfléchi. En ce sens, la Ville mobilise divers outils d'urbanisme qui permettront d'atteindre les objectifs du PPU en matière de logement.

CIBLES DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Les zones d'affectations mixte et résidentielle font l'objet de cibles de densité, dont le seuil minimal est fixé à 18 log/ha. Bien qu'aucun seuil maximal ne soit fixé explicitement, il est encadré par les normes, objectifs et critères réglementaires, ainsi que par les conditions, les contraintes et les connaissances actuelles en lien avec la capacité de recharge des eaux souterraines et celle des infrastructures municipales. Il pourra être ajusté si de nouvelles connaissances ou méthodes sont révélées.

ABORDABILITÉ PÉRENNE DU LOGEMENT

Afin de garantir une offre de logements abordables à but non lucratif dans le secteur du noyau villageois, la Ville de Saint-Lazare se dote d'une **stratégie de maîtrise foncière** fondée sur l'acquisition de terrains et la collaboration avec les partenaires régionaux du domaine de l'habitation comme Toit d'Abord. Pour ce faire, la Ville utilisera notamment le droit de préemption, qui lui permettra d'acquérir un terrain en priorité sur tout autre acheteur.

Adaptation aux changements climatiques et réduction des GES

Le contexte de crise climatique appelle au déploiement de mesures d'adaptation face aux épisodes météorologiques extrêmes, mais également de lutte contre les changements climatiques. Dans cette visée, la Ville mobilise les leviers auxquels elle a accès en vertu de la LAU afin de réduire les îlots de chaleur urbains et les émissions de gaz à effets de serre (GES), favoriser une saine gestion des eaux de ruissellement et soutenir la biodiversité. Parmi ceux-ci, l'intégration d'infrastructures vertes drainantes dans les stationnements, la réduction des superficies gazonnées et la diversification des végétaux sont exigés par voie réglementaire. De plus, les aménagements paysagers sont davantage encadrés sur le plan qualitatif afin d'en augmenter la contribution écologique. Enfin, des normes et critères d'aménagement stricts à la faveur des infrastructures de mobilité active sont adoptés dans le but de réduire la part modale des déplacements motorisés dans le secteur du noyau villageois, et donc y diminuer les émissions de GES.



5.3 Aménagement et design urbain

Le PPU du noyau villageois vise la création d'un cœur de collectivité attrayant et rassembleur. Pour atteindre ses objectifs, la Ville prévoit un certain nombre de projets d'aménagement dans les parcs et les espaces publics (réaménagement du parc Bédard, aménagement du pôle jeunesse). Ces projets s'inscrivent tous dans une démarche plus large de consolidation du pôle communautaire du noyau villageois. La Ville entend aussi intervenir sur la voirie en complétant les réseaux de mobilité active et en réaménageant certaines intersections stratégiques comme celle des axes Sainte-Angélique et Bédard. Ces investissements sont faits dans le but d'améliorer la sécurité et la convivialité du noyau villageois.

Le chemin Sainte-Angélique : véritable rue principale

Le chemin Sainte-Angélique traverse le noyau villageois d'est en ouest et possède de nombreux atouts, comme son patrimoine bâti et sa forte concentration de commerces courants. La démarche d'élaboration du PPU a toutefois permis de mettre en lumière certaines pistes d'amélioration dans l'optique d'en faire une véritable rue principale : conviviale, pratique et sécuritaire. Dans cette visée, le PPU prévoit le réaménagement d'intersections stratégiques et l'amélioration des infrastructures de mobilité active aux abords du chemin Sainte-Angélique. En plus des interventions déployées sur le domaine public, la mise en œuvre du PPU passe par la mise à jour des règlements d'urbanisme en vue de stimuler la création d'un front bâti au caractère villageois aux abords du chemin.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT SOUHAITÉS

Domaine public

- Réaménagement d'intersections ciblées à la faveur des déplacements actifs, incluant des saillies de trottoirs et des traverses piétonnes au revêtement distinct
- Plantation d'arbres et d'arbustes
- Création d'aménagements paysagers comestibles et favorables à la biodiversité
- Amélioration des infrastructures cyclables, dans la mesure du possible
- Installation de mobilier urbain varié

Domaine privé

- Bâtiments mixtes ou commerciaux de deux à trois étages bonifiant l'encadrement de la rue
- Aires de stationnement localisées sur le côté ou à l'arrière des bâtiments

Rendu d'ambiance | le chemin Sainte-Angélique



- Aménagement de terrasses commerciales
- Affichage soigné, vitrine commerciale et ouverture sur la rue
- Aménagements paysagers de qualité et plantation d'arbres
- Mise en valeur du patrimoine bâti
- Nombre limité de nouvelles entrées charretières dans le but d'améliorer la fluidité des déplacements véhiculaires

La rue Poirier, partagée

La rue Poirier est située en plein cœur du noyau villageois et relie le parc Bédard au chemin Sainte-Angélique entre les avenue Bédard et la montée Saint-Lazare. Dans sa configuration actuelle, la rue Poirier donne l'impression d'avoir été aménagée de façon informelle, pour habiliter une circulation de contournement entre les commerces du Centre Saint-Lazare, le parc Bédard et le chemin Sainte-Angélique. La rue est présentement bordée par des espaces de stationnement, des terrains vacants et quelques commerces, dont le bar chez Maurice. C'est également par la rue Poirier qu'on accède à l'Espace des Muses, lieu public voué à la culture et à la détente.



La configuration atypique de la rue et sa localisation stratégique appellent à l'optimisation de cet axe pour en faire un véritable espace public au cœur du noyau. Dans cette visée, le PPU prévoit le réaménagement de la rue Poirier en rue partagée, c'est-à-dire où la circulation des piétons est priorisée sans pour autant en interdire l'usage aux autres modes de transport. Le projet de réaménagement inclut notamment la reconfiguration de la chaussée de façon à réduire l'espace dédié à la voiture et l'intégration de mesures d'apaisement de la circulation. Le projet comprend également la végétalisation et la mise en lumière de l'espace, ainsi que le déploiement de mobilier urbain varié pour une appropriation 4 saisons des lieux. Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, le réaménagement de la rue Poirier s'accompagne de modifications réglementaires et de mesures incitatives pour encourager la construction de bâtiments commerciaux ou mixtes aux abords de la voie, afin de créer un encadrement autour du nouvel espace public. Enfin, le réaménagement de la rue Poirier en rue partagée s'inscrit plus largement dans la mise en réseau du parc Bédard et du futur pôle jeunesse, en offrant à la communauté des alternatives conviviales et sécuritaires pour se déplacer d'un pôle d'activités à un autre.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT SOUHAITÉS

Domaine public

- Aménagement d'une chaussée partagée avec diminution de l'espace dédiée aux véhicules et intégration de mesures d'apaisement de la circulation
- Revêtement de chaussée spécifique à la rue Poirier et marquage au sol
- Éclairage d'ambiance
- Plantation d'arbres, d'arbustes d'îlots végétalisés
- Installation d'éléments de signalétique
- Installation d'équipements et de mobilier urbain variés, modulables et adaptés aux différentes saisons
- Intégration d'art urbain dans la continuité de l'Espace des Muses

Domaine privé

- Bâtiments commerciaux et mixtes de un ou deux étages aux abords de la rue Poirier
- Aménagement de terrasses commerciales
- Affichage soigné, vitrine commerciale et ouverture sur la rue
- Embellissement des espaces de transition entre les domaines public et privé

Rendu d'ambiance | la rue Poirier en période estivale



Rendu d'ambiance | la rue Poirier en hiver



5.4 Programmes

Programme d'acquisition d'immeubles

Le plan particulier d'urbanisme du secteur du noyau villageois établit un programme d'acquisition d'immeubles qui s'applique au territoire d'application du PPU.

Ce programme permet à la Ville d'acquérir tout immeuble, de gré à gré ou par expropriation, pour l'aliéner ou le louer à des fins poursuivies par le PPU. La Ville peut également administrer tout immeuble qu'elle possède dans le cadre du programme et y exécuter des travaux. Le programme d'acquisition d'immeubles, adopté par règlement, peut être mis en œuvre à la suite de l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme qui y sont conformes (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 85).

06 **Annexe**

Annexe 1. Cartes des espaces vacants et à redévelopper



07 **Bibliographie**

Bibliographie

Autorité régionale de transport métropolitain. (2018). Enquête origine-destination. La mobilité des personnes dans la région métropolitaine de Montréal. Tableaux des résultats par secteurs municipaux. [En ligne] https://www.artm.quebec/wp-content/uploads/2020/06/document-mobilite_EOD_2018.pdf

DEV Vaudreuil-Soulanges. (2020). *Zoom commercial Saint-Lazare*. 20 p.

COBAVER-VS. (2012). Analyse de qualité de l'eau de la rivière Quinchien. [En ligne] <https://www.cobaver-vs.org/wp-content/uploads/2018/03/Qualite-de-leau-Quinchien-2012.pdf>

Communauté métropolitaine de Montréal. (2021). *Observatoire Grand Montréal. Grand Montréal en statistiques*. [En ligne] <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

Gouvernement du Québec. (2020). *Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable. L'agriculture urbaine*. [En ligne] https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/documentation/GUI_agriculture_urbaine.pdf

Institut national de santé publique du Québec. (2013). *Sécurité des élèves du primaire lors des déplacements à pied et à vélo entre la maison et l'école au Québec. Synthèse*. [En ligne] https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/1699_securelevesprimdeplpiedvelomaisonecoleqc_synth.pdf

MRC de Vaudreuil-Soulanges. (2023). *Schéma d'aménagement de et développement révisé, 3^e génération (SADR3)*. 721 p.

Société historique de Saint-Lazare. (2000). *Livre du 125^e anniversaire de fondation*. 107 p.

Statistique Canada. (2021). *Profil du recensement. Ville de Saint-Lazare*. [En ligne] <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=Saint%2DLazare&DGUIDlist=2021A00052471105&GENERlist=1,2,3&STATISTIClist=1&HEADERlist=0>

Plan particulier d'urbanisme

Le secteur de la Cité-des-Jeunes





Document réalisé par l'Arpent,
2023-2024

Chargée de projet

Charlotte Montfils-Ratelle,
urbaniste

Équipe de projet

Laurent Gauthier
Philippe Tremblay, urbaniste
Mathieu Lemay, urbaniste
Florence Clermont, urbaniste

Ville de Saint-Lazare

Alexandra Lemieux, urbaniste
Charles Perreault, urbaniste

Table des matières

00 Avant-propos : pourquoi un PPU dans le secteur de la Cité-des-Jeunes?	4	05 Programme de mise en oeuvre	60
Mot de la mairesse	5	5.1 Principes directeurs d'aménagement et de développement	61
La démarche	6	5.2 Stratégie réglementaire	64
Le plan particulier d'urbanisme	7	5.3 Aménagement et design urbain	70
		5.4 Programmes	74
01 Mise en contexte : positionnement de Saint-Lazare à l'échelle métropolitaine	8	06 Annexe	76
1.1 Localisation de Saint-Lazare	9	6.1 Annexe 1 : carte des espaces vacants et à redévelopper	77
1.2 Population et logement	10		
1.3 Mobilité régionale et métropolitaine	11	07 Bibliographie	78
02 Portrait de la zone et de son contexte	12		
2.1 Territoire d'application du PPU	13		
2.2 L'évolution de la Cité-des-Jeunes	14		
2.3 La Cité-des-Jeunes aujourd'hui	16		
2.4 La route de la Cité-des-Jeunes	18		
2.5 Développement résidentiel	22		
2.6 Équipements collectifs	26		
2.7 Réseaux et infrastructures de transport	28		
03 Contexte de planification	30		
3.1 Cadre de planification	31		
3.2 Contraintes	32		
3.3 Composantes naturelles	34		
3.4 Diagnostic-synthèse	38		
04 Cadre d'aménagement : vision, orientations, objectifs et interventions	40		
4.1 Élaboration du cadre d'aménagement	41		
4.2 La démarche participative	42		
4.3 Vision d'aménagement et de développement	44		
4.4 Plan d'Action	45		
4.5 Concept d'organisation spatiale	59		

00 Avant-propos

Pourquoi un PPU dans le secteur de la Cité-des-Jeunes?

Mot de la mairesse

Les élus sont fiers de présenter les plans particuliers d'urbanisme (PPU) du noyau villageois et de la Cité-des-Jeunes. Ces projets ont pour objectif de confirmer une vision à long terme des futurs aménagements et embellissements de notre communauté et également de proposer des mesures pour les atteindre, notamment en incluant l'adoption de nouveaux règlements d'urbanisme, de politiques et de programmes. Ce sont des outils essentiels pour mieux guider nos efforts de gestion et de planification de ces deux secteurs de choix pour la ville de Saint-Lazare.

En effet, il faut garder à l'esprit que nous visons à toujours améliorer notre milieu de vie et les éléments suivants ont orienté nos réflexions tout au long du processus de préparation des PPU, soient la mobilité durable, la création de milieux de vie harmonieux et dynamiques, la protection et la valorisation environnementale, le développement économique et commercial ainsi que la mise en valeur du cadre bâti et du patrimoine lazarois.

Résultant d'une démarche participative et globale, les PPU nous offrent une vision cohérente du Saint-Lazare de demain. Ces plans nous appartiennent collectivement et nous tenons à remercier le comité de pilotage, les citoyens et toutes les personnes ayant contribué d'une manière ou d'une autre à la réalisation de ces derniers.

C'est donc à compter de 2024 que la mise en œuvre des PPU prendra son envol et comme dans la plupart des municipalités, les défis que la Ville de Saint-Lazare doit relever sont nombreux. On doit en effet considérer les enjeux quant au maintien des commerces de proximité, une conciliation de la conception du parc immobilier avec la densification exigée et le souhait de conserver le cachet champêtre de la ville.

La Ville de Saint-Lazare se tourne donc vers l'avenir avec en main des plans concrets et innovants pour la prochaine génération qui lui permettront de planifier, de mener et de façonner l'aménagement du territoire en tenant compte à la fois des enjeux économiques, environnementaux et socioculturels et de lui donner une vision stratégique d'avant-garde.



Geneviève Lachance
Mairesse de Saint-Lazare

La démarche d'élaboration du PPU

Qu'est-ce qu'un plan particulier d'urbanisme (PPU)?

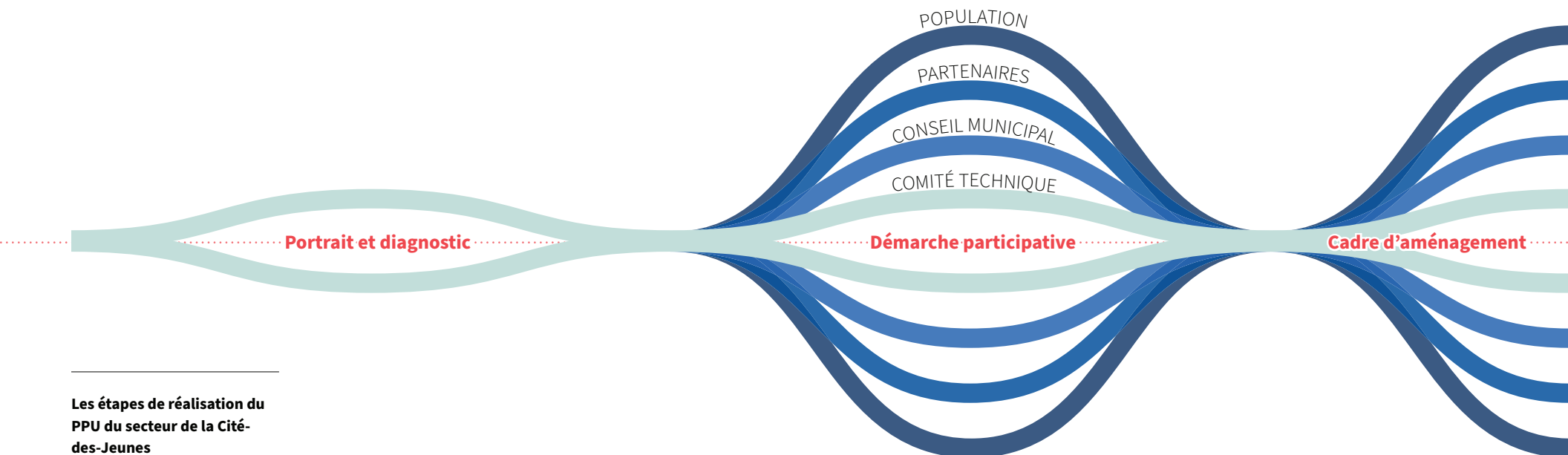
Un PPU est un document de planification urbaine qui précise les intentions d'une ville à l'égard d'une partie stratégique de son territoire. Il permet de se doter d'une vision d'aménagement et de développement, d'orientations et d'objectifs spécifiques pour l'avenir d'un secteur, et propose un ensemble de mesures concrètes pour les atteindre. Il fait partie intégrante du plan d'urbanisme (LAU, art. 84).

Contexte d'élaboration du PPU

Le secteur de la Cité-des-Jeunes est un territoire en pleine redéfinition, caractérisé par la cohabitation de multiples usages, activités et bâtiments aux vocations

multiples, en plus de grands terrains laissés vacants ou à redévelopper. Avec l'ouverture imminente de l'hôpital régional de Vaudreuil-Soulanges situé à un jet de pierre, le secteur de la Cité-des-Jeunes subit aujourd'hui une pression accrue pour le développement immobilier.

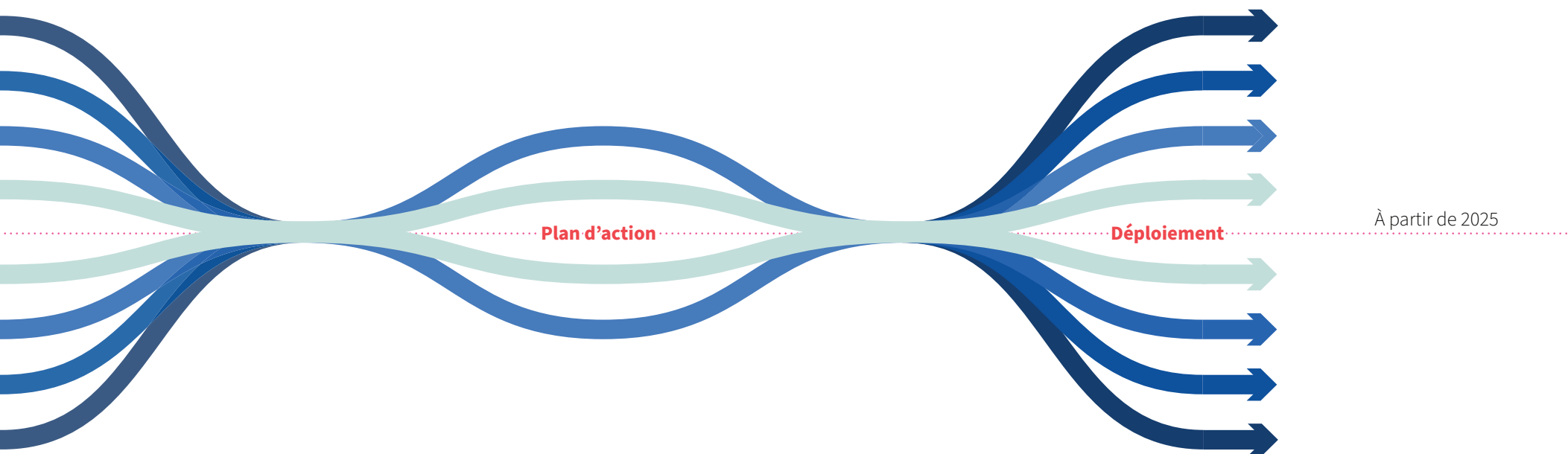
Ce secteur possède un ensemble d'atouts et de spécificités qui doivent être intégrés, protégés ou valorisés dans le cadre des efforts de développement à venir. Une planification réfléchie et détaillée est donc de mise, et celle-ci doit pouvoir répondre aux différents besoins des citoyens résidentiels et corporatifs, actuels et projetés. Dans cette visée, le PPU entend guider le développement du secteur de la Cité-des-Jeunes de façon harmonieuse et responsable.



Le plan particulier d'urbanisme

Particularité du processus d'élaboration du PPU

L'élaboration du PPU de la Cité-des-Jeunes s'est échelonnée du mois de juin 2022 à l'automne 2024. Tenant compte de la multitude de parties prenantes impliquées ou concernées par le développement du secteur, la Ville de Saint-Lazare a mené une vaste démarche de participation et de consultation publique dont les activités visaient d'une part à bonifier la connaissance du territoire et d'autre part à alimenter la réflexion sur l'avenir du secteur et les priorités d'intervention. Le temps et le soin accordés à ces rencontres et à ces séances de travail ont pour effet d'ancrer le PPU dans sa communauté et d'en faire un projet de planification résolument lazarois.



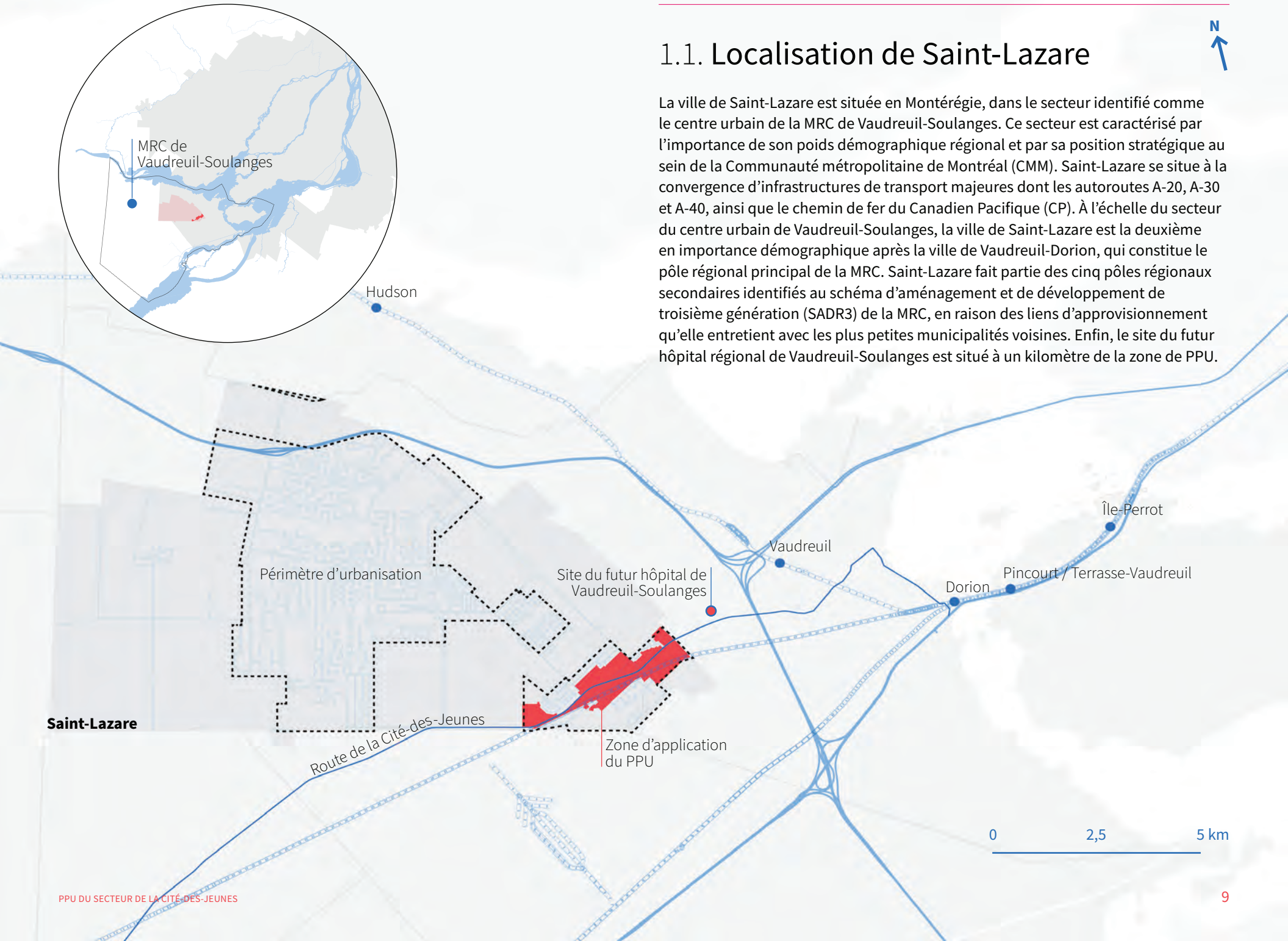
01 **Mise en contexte**

Positionnement de Saint-Lazare à l'échelle métropolitaine

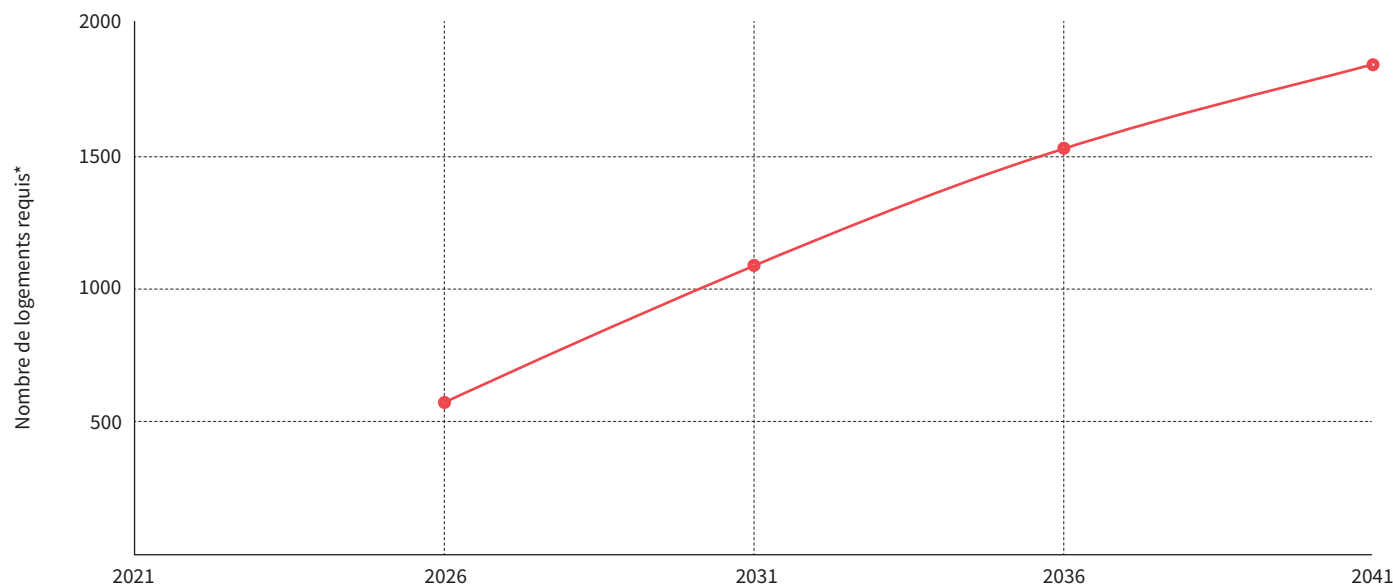
1.1. Localisation de Saint-Lazare



La ville de Saint-Lazare est située en Montérégie, dans le secteur identifié comme le centre urbain de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ce secteur est caractérisé par l'importance de son poids démographique régional et par sa position stratégique au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Saint-Lazare se situe à la convergence d'infrastructures de transport majeures dont les autoroutes A-20, A-30 et A-40, ainsi que le chemin de fer du Canadien Pacifique (CP). À l'échelle du secteur du centre urbain de Vaudreuil-Soulanges, la ville de Saint-Lazare est la deuxième en importance démographique après la ville de Vaudreuil-Dorion, qui constitue le pôle régional principal de la MRC. Saint-Lazare fait partie des cinq pôles régionaux secondaires identifiés au schéma d'aménagement et de développement de troisième génération (SADR3) de la MRC, en raison des liens d'approvisionnement qu'elle entretient avec les plus petites municipalités voisines. Enfin, le site du futur hôpital régional de Vaudreuil-Soulanges est situé à un kilomètre de la zone de PPU.



1.2 Population et logement



**L'estimation est basée sur les projections démographiques de l'ISQ (2021) qui prévoient une population totale de 25 470 personnes en 2041. Cette estimation est cohérente avec le seuil ultime évalué à 26 000 personnes afin d'assurer l'intégrité de la ressource en eau sur le territoire.*

Nombre de nouveaux
logements requis d'ici à
2041

1850

Diminution de la proportion
des 0 à 14 ans (2041)

16% ↓

Augmentation de la
population âgée de 65 ans
et plus (2041)

24,6% ↑

Portrait actuel et projections

La population de Saint-Lazare est caractérisée par sa proportion importante de jeunes de moins de 25 ans (près de 30%), dont plus des deux tiers font partie du groupe 0 à 14 ans (20,2%). À titre comparatif, la part de jeunes de 14 ans et moins s'élève à 16,4% à l'échelle de la province. Le groupe des 65 ans et plus ne représente quant à lui que 13,2% de la population, comparativement à un taux de 20,6% à l'échelle du Québec (Statistique Canada, 2021). Selon les données de l'ISQ (2021), on anticipe toutefois que la population âgée de 65 ans et plus doublera d'ici à 2041, passant de 3000 en 2021 à 6259 en 2041.

Besoins en matière de logement

L'augmentation prévue du nombre de ménages lazarois au cours des 20 prochaines années se traduit par de nouveaux besoins en matière de logement. À cet effet, on estime qu'il faudra minimalement 1850 nouveaux logements sur le territoire d'ici à 2041. Dans le contexte d'érosion de l'abordabilité résidentielle, les projections démographiques de Saint-Lazare soulèvent l'enjeu de la rétention des jeunes et des personnes âgées sur le territoire.

1.3 Mobilité régionale et métropolitaine

Habitudes de déplacement des personnes

La mobilité des Lazarois.e.s est largement ancrée dans une dynamique pendulaire aux échelles régionale et métropolitaine. Sur 7000 personnes qui s'adonnent au navettage pour le travail, près de la moitié (49,6%) se déplacent à l'extérieur du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges (Statistique Canada, 2021). La majorité de ces déplacements sont effectués vers l'agglomération de Montréal ou ailleurs sur la couronne sud (CMM, 2021). La part restante des navetteur.euse.s pour le travail se déplacent ailleurs sur le territoire de la MRC (31,6%) ou à l'intérieur même du territoire de Saint-Lazare (17,3%).

Selon l'enquête origine-destination de 2018, les principaux motifs de déplacements produits par les résident.e.s, tous modes confondus et sur une période de 24h, sont le travail (25,7%), les études (16,5%), les loisirs (11,1 %), le magasinage (9,3%) et le retour au domicile (22,9%) (ARTM, 2018). Sur cette même période, les parts modales des déplacements des résident.e.s sortant.e.s du territoire de Saint-Lazare sont la voiture solo (86,3%), d'autres modes collectifs (7,2%), le bimodal (4,7%) et les transports en commun (1,2%). Selon les plus récentes données de Statistique Canada (2021), la part modale de la voiture s'élevait à 94,2% pour les navetteur.teuse.s, tous motifs confondus. Les parts modales des transports en commun et des transports actifs (vélo, marche) étaient respectivement de 2,1% et 2,0%.

Pour le secteur de la Cité-des-Jeunes, situé à l'écart des pôles d'activités locaux, le portrait actuel des habitudes de déplacement met en lumière le double défi de la mobilité durable des résident.e.s, d'abord dans un rayon de proximité puis vers les pôles externes.

La route de la Cité-des-Jeunes
vers Vaudreuil-Dorion.
Arpent, 2022



02 **Portrait de la zone et de son contexte**

Le secteur de la Cité-des-Jeunes

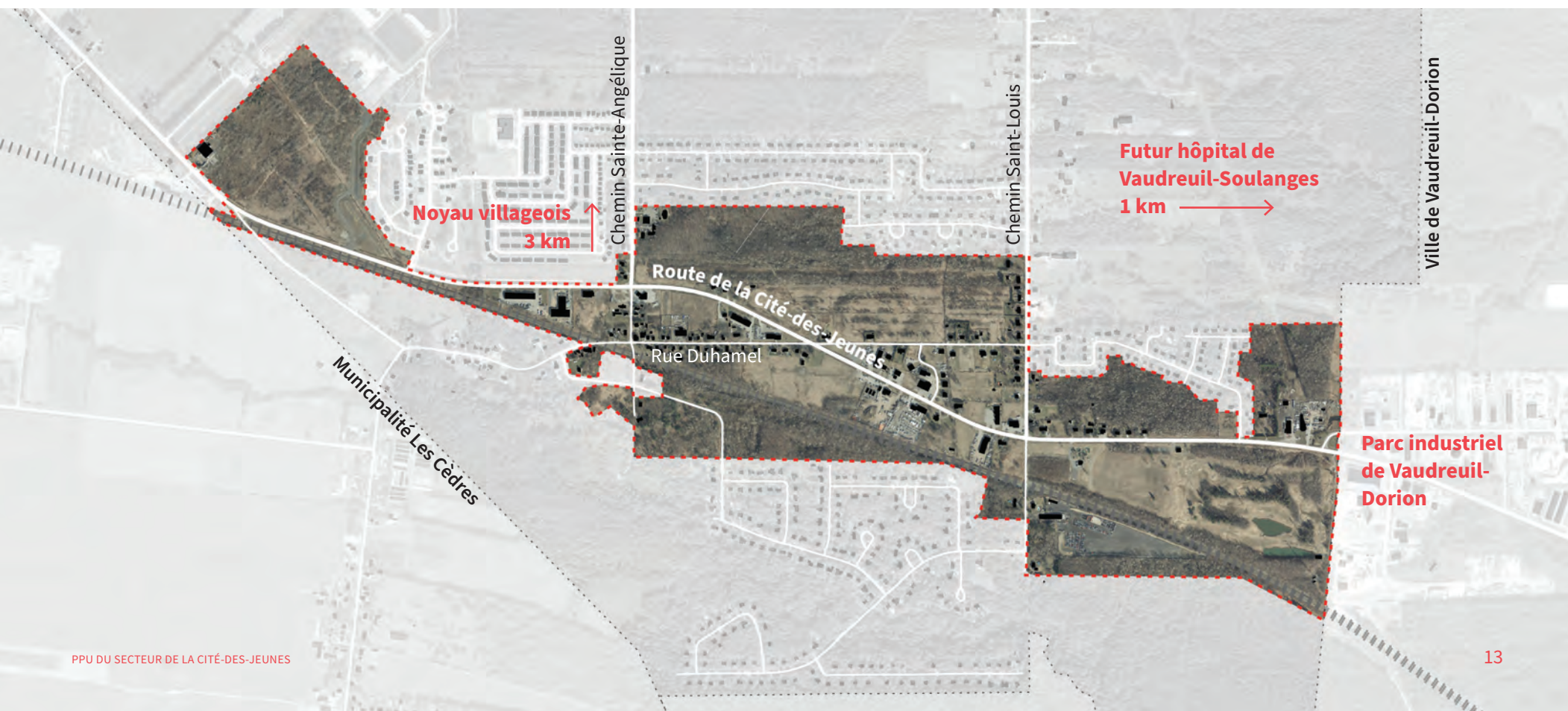
2.1. Territoire d'application du PPU

La zone d'application du PPU du secteur de la Cité-des-Jeunes couvre une superficie d'environ 18,4 km², ce qui représente approximativement 7,1% du périmètre urbain de la ville de Saint-Lazare. Elle est traversée d'est en ouest par la route de la Cité-des-Jeunes (route 340), identifiée comme « artère commerciale » au SADR3, qui dessert la MRC de Vaudreuil-Soulanges de Saint-Télesphore à Vaudreuil-Dorion. Le secteur de la Cité-des-Jeunes est situé à plus ou moins 3 kilomètres du noyau villageois de Saint-Lazare, accessible via les chemins Sainte-Angélique et Saint-Louis.

La zone de PPU se déploie de part et d'autre de la route 340 sur une distance d'environ 3,6 kilomètres. Elle inclut l'ensemble des grands terrains vacants qui

accueilleront prochainement de nouvelles fonctions à dominance résidentielle, dans le but d'en assurer la cohérence d'ensemble. La zone I-282, située à l'extrémité ouest de la zone de PPU, accueillera pour sa part un nouveau parc d'affaires. L'extrémité est de la zone jouxte la limite administrative de la ville de Vaudreuil-Dorion, où se trouve un parc industriel qui génère des nuisances significatives en lien avec la manipulation de matériaux lourds et le camionnage.

L'extrémité est de la zone d'application du PPU se situe à moins d'un kilomètre du site du futur hôpital de Vaudreuil-Soulanges, dont l'ouverture est prévue en 2026. L'hôpital sera accessible via la route de la Cité-des-Jeunes et par la montée Labossière sur le territoire de Vaudreuil-Dorion.



2.2. L'évolution de la Cité-des-Jeunes

Occupation agricole 1800-1875

La région de Vaudreuil-Soulanges a été l'une des premières à être colonisée au Québec. L'accès au territoire par les colons français pour y développer l'activité économique liée à la rivière des Outaouais a été rendu possible par la formation d'alliances avec certaines nations autochtones, dans un contexte de conflit les opposant aux Mohawks (Iroquois). En 1701, le traité de la Grande Paix de Montréal a pour effet de calmer les tensions mais ouvre également la voie à la colonisation accentuée de l'ouest de Montréal (SADR3, 2022).

Les premiers colons anglicans s'installent sur le territoire de Saint-Lazare au début du 19^e siècle. Pendant les décennies qui suivent, l'occupation du territoire est essentiellement agricole et la population croît progressivement le long des côtes Saint-Louis et Saint-Charles. Ce n'est qu'au courant de la deuxième moitié du 19^e siècle que les premières habitations sont construites le long du rang Saint-Angélique

Développement ferroviaire 1875-1960

suivant la découverte du minerai de fer. L'exploitation des ressources contribue à l'émergence d'une industrie minière et forestière qui, combinée aux exploitations agricoles, participe à l'essor des communautés et de l'économie locale.

L'histoire récente du secteur de la Cité-des-Jeunes prend racine au sein du noyau patrimonial de l'ancienne gare de Saint-Lazare (Saint-Lazare Station), érigée en 1886 par le Canadien Pacifique à l'angle des chemins Sainte-Angélique et Duhamel. Après 83 ans d'activité, la gare ferme définitivement ses portes en 1969 dû à une baisse d'achalandage et dans la foulée de l'automatisation (Ville de Saint-Lazare, 2000). De nombreux témoins de l'urbanisation liée à l'activité ferroviaire imprègnent encore aujourd'hui le tissu résidentiel de la rue Duhamel et du chemin Sainte-Angélique au sud de la route de la Cité-des-Jeunes.



Vue sur le territoire agricole de Saint-Lazare vers 1932
Société historique de Saint-Lazare

La gare de Saint-Lazare, vers 1940
Société historique de Saint-Lazare

2.2. L'évolution de la Cité-des-Jeunes

Expansion du réseau routier 1960-1990

La modernisation du réseau routier au cours des années 1960 entraîne l'aménagement de la route de la Cité-des-Jeunes ainsi que l'achèvement de l'autoroute 40, améliorant ainsi la connexion véhiculaire entre Saint-Lazare et Montréal. Ces grands chantiers routiers sont intimement liés à la progression des parts modales de l'automobile, à la forte expansion démographique et au mouvement vers la banlieue. À partir des années 1980, on observe une diversification des activités dans le secteur de la Cité-des-Jeunes avec l'apparition de grappes commerciales et industrielles de part et d'autre de la route.

Lotissements résidentiels 1980-aujourd'hui

Le développement résidentiel s'accélère également à partir de cette période avec le lotissement de plusieurs zones vouées à l'habitat pavillonnaire. Des poches résidentielles, parfois développées sur d'anciens lots agricoles, apparaissent progressivement près des chemins et routes du secteur. À l'époque, l'essor de la construction résidentielle est fortement stimulée par la connectivité accrue de cette portion du territoire à la métropole.



Station-service sur la route Harwood, années 1950
Société historique de Saint-Lazare

Développement de la Cité-des-Papillons
Arpent, 2022

2.3. La Cité-des-Jeunes aujourd'hui

Le secteur de la Cité-des-Jeunes est désormais un territoire en pleine redéfinition, caractérisé par la cohabitation parfois surprenante de multiples usages, activités et formes bâties. Le récit de l'évolution du secteur met en évidence un manque de planification d'ensemble, sachant toutefois que cette partie du territoire n'était pas desservie par les infrastructures d'égout et d'aqueduc jusqu'à récemment. Avec l'ouverture imminente de l'hôpital régional de Vaudreuil-Soulanges, le secteur de la Cité-des-Jeunes subit aujourd'hui une pression accrue pour le développement immobilier. À cet effet, il est estimé que les opérations de l'hôpital, situé à un kilomètre de la zone de PPU, généreront près de 4000 emplois de tous genres. Un tel niveau d'achalandage entraînera de nouveaux besoins et de nouvelles dynamiques dans le secteur de la Cité-des-Jeunes. D'une part, il est prévu que l'arrivée massive de travailleurs.euse.s aux profils socioéconomiques variés fasse pression sur la demande en habitation, notamment pour des unités abordables correspondant aux salaires médians du personnel hospitalier. D'autre part, la consolidation de l'écosystème hospitalier au cours des prochaines années entraînera des changements significatifs sur le plan de l'économie locale. Ainsi, on prévoit que la

demande en hébergement de courte durée et en espaces de bureau augmentera pour accueillir les activités de créneaux spécifiques comme la recherche, la production, les services médicaux connexes ou la vente de matériel médical. Enfin, l'achalandage accru à prévoir sur la route de Cité-des-Jeunes soulève l'enjeu de la fluidité des déplacements et met en lumière le défi de la mobilité durable.

Dans ce contexte, la raison d'être du PPU est de poser des balises claires pour encadrer le développement du secteur de la Cité-des-Jeunes, afin d'assurer la cohabitation harmonieuse des diverses activités qui s'y déploieront, de mettre les conditions en place pour encourager la mobilité durable des personnes et de permettre la création d'un véritable milieu de vie, complet, cohérent et connecté.

Vue sur la Cité-des-Papillons et sur le terrain qui accueillera le futur parc d'affaires Arpent, 2022





HAUT GAUCHE

Paysage champêtre, près du
chemin Saint-Louis
Arpent, 2022

HAUT DROITE

Noyau patrimonial de la rue
Duhamel
Arpent, 2022

BAS

Terrain en friche, site du futur
parc d'affaires
Arpent, 2022

2.4 La route de la Cité-des-Jeunes

Statut de route régionale

La route de la Cité-des-Jeunes (340) est sous juridiction provinciale (Ministère des Transports). Elle parcourt la MRC de Vaudreuil-Soulanges d'est en ouest et traverse la portion sud du territoire de Saint-Lazare, facilitant l'accès véhiculaire vers plusieurs destinations de la Montérégie. De plus, elle offre une connexion au réseau autoroutier (A-30, A-40) ainsi qu'à la gare de train de Vaudreuil.

En tant qu'axe de transit, le volume de camionnage desservant les zones industrielles et commerciales qui s'y implantent de part et d'autre est important. Les véhicules circulent sur une voie dans chacune des directions et la vitesse permise est établie à 70 et 80 km/h sur la portion comprise dans la zone du PPU. La route est sujette à un grand volume de circulation de transit, notamment en période de pointe, de telle manière que sa capacité routière est presque entièrement utilisée (Ville de Saint-Lazare, 2017). Selon des données du MTQ (2022), le débit journalier moyen annuel sur la route de la Cité-des-Jeunes entre 13 500 et 15 200 passages à l'intérieur de la zone de PPU.

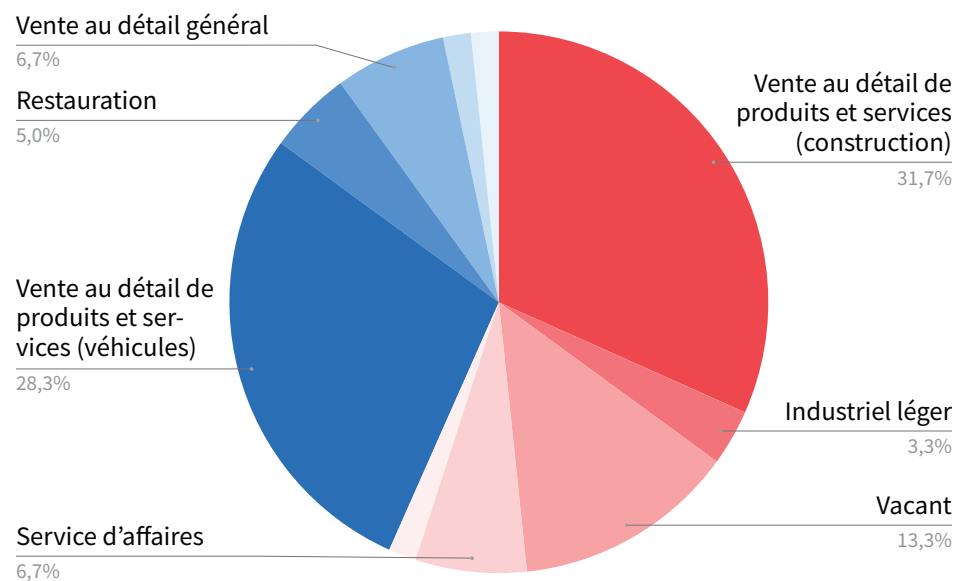
Par ailleurs, les 55 entrées charretières (50 accès véhiculaires et 5 accès pour véhicules récréatifs motorisés) que l'on retrouve à l'intérieur de la zone de PPU engendrent une problématique de fluidité et de sécurité sur la route de la Cité-des-Jeunes. Celles-ci sont de grande dimension et non jumelée, fréquemment d'une longueur de plus de 15 mètres. Enfin, la route de la Cité-des-Jeunes représente une barrière physique importante au sein de la zone de PPU, entraînant une fracture entre les secteurs situés de part et d'autre de l'axe routier. Sur une distance d'environ 3,6 kilomètres, cette dernière n'est traversée qu'à trois reprises (chemin Sainte-Angélique, rue Duhamel, chemin Saint-Louis).

Pôle commercial artériel

L'armature commerciale du secteur est fortement structurée autour de la route de la Cité-des-Jeunes. La vitesse des déplacements véhiculaires, la présence de camionnage et le fort débit journalier de véhicules a attiré nombre d'activités artérielles qui se sont graduellement implantées de part et d'autres de la route. À cet effet, on recense $\pm 87\%$ des entreprises du secteur aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes, les autres commerces étant davantage répartis sur la rue de la Paix ($\pm 8\%$), la rue Duhamel ($\pm 3\%$) ainsi que sur le chemin Saint-Louis ($\pm 1,6\%$).

La typologie commerciale observée est majoritairement définie comme «artérielle». Les commerces reliés à la construction (entrepreneur général, plombier, etc.) et les commerces reliés aux véhicules (réparation automobile, station-service, etc.) représentent près de $\pm 60\%$ des commerces recensés. Près du quart sont également des professionnels du domaine de la construction. Les commerces et services courants comme les restaurants ($\pm 5\%$), les garderies ($\pm 1,7\%$) et les épiceries ($\pm 1,7\%$) s'y retrouvent en très faible proportion. On note également un taux de vacance assez important parmi les locaux commerciaux recensés ($\pm 13,3\%$). Ces derniers présentent un bris de continuité commerciale remarqué sur la route cité-des-Jeunes.

Relevé des principaux usages commerciaux à l'intérieur de la zone de PPU (2022)





HAUT

Concentration de commerces
de type artériel sur la route de
la Cité-des-Jeunes
Arpent, 2022

BAS DROITE

Bâtiment commercial récent
destiné à des usages de type
bureau et vente au détail
Arpent, 2022

Encadrement de la route

La route de la Cité-des-Jeunes s'est développée selon une échelle véhiculaire en cohérence avec sa fonction d'axe de transit. Sur les 3,6 kilomètres de route compris à l'intérieur de la zone de PPU, les paysages évoluent mais les ambiances demeurent relativement stables. Dans l'ensemble, parcourir cette portion de la route 340 donne l'impression d'un territoire en latence dont le développement est imminent. En effet, les grands terrains en friche ponctués de pancartes d'agences immobilières laissent entendre que cette partie du territoire accueillera prochainement de nouveaux usages. L'identité des lieux repose ainsi sur l'héritage agricole du secteur, avec ses friches herbacées, arbustives et arborées, ses fossés et ses lisières boisées.



Du point de vue de l'automobiliste, l'expérience de la route est plutôt banale; entre les peuplements de phragmites, le développement résidentiel récent — en retrait et tournant le dos à la route —, la présence commerciale diffuse et les sites d'entreposage, les passant.e.s n'ont que peu de raison de ralentir. D'ailleurs, à aucun moment la route n'offre de véritable sentiment d'encadrement aux automobilistes. Le segment de la route compris à l'intérieur de la zone de PPU est davantage caractérisé par ses paysages ouverts, composés de grands terrains en friche, d'un golf désaffecté et d'ouvertures ponctuelles sur d'anciens champs en culture. En ce sens, le manque et l'irrégularité de l'encadrement de la route peuvent influencer l'expérience des automobilistes, en incitant notamment à recourir à une vitesse de croisière plus élevée. À l'ouest de la zone, le chemin de fer et le sentier de VTT qui longent la route pourraient accentuer cette tendance.

Sachant que le secteur est appelé à se développer, la redéfinition du rapport d'échelle entre la route de la Cité-des-Jeunes et le cadre bâti qui la borde fait partie intégrante des intentions du PPU.



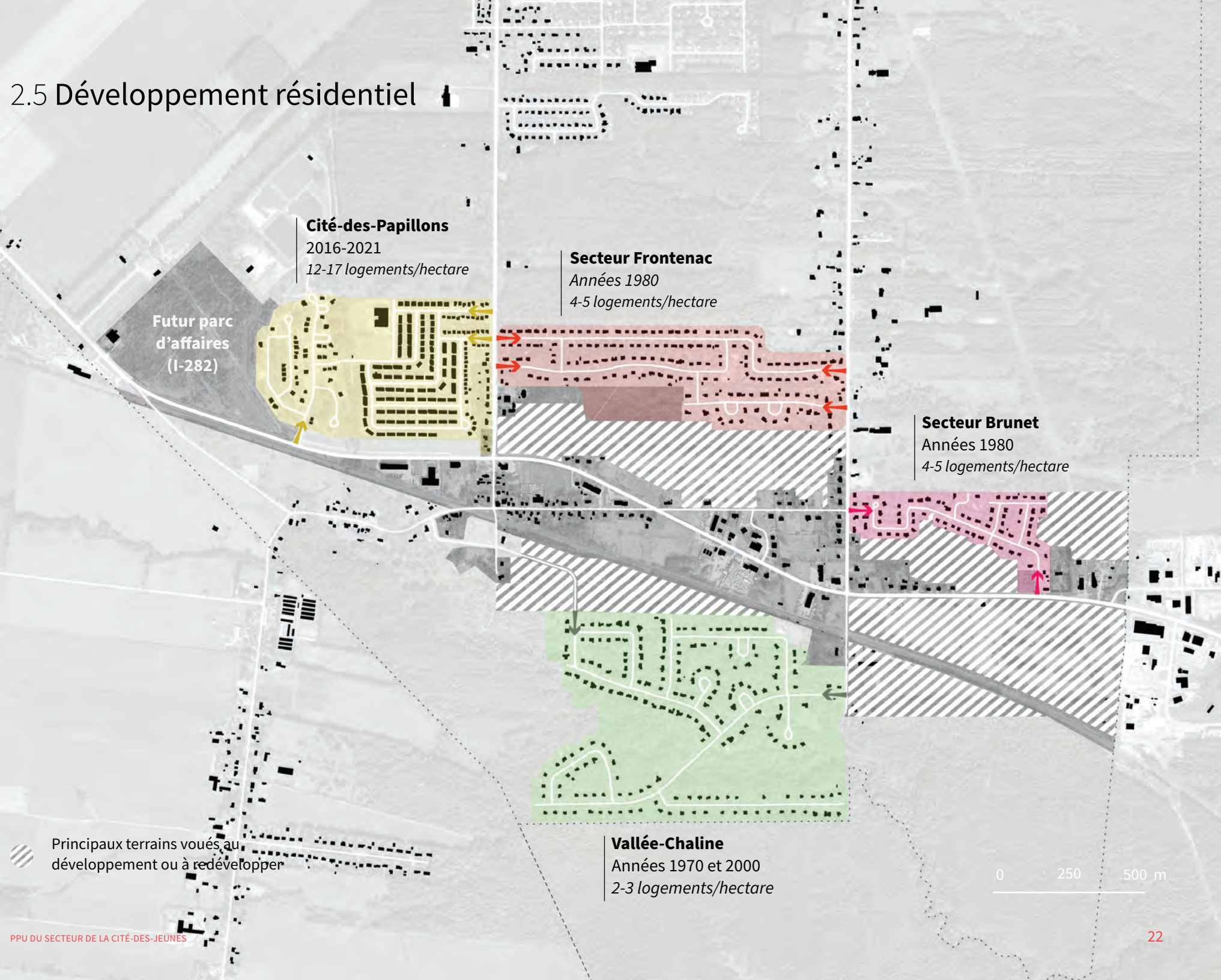
HAUT

La route de la Cité-des-Jeunes est bordée par un chemin de fer et par une friche arborée à l'extrémité ouest de la zone.
Arpent, 2022

BAS

Le développement de la Cité-des-Papillons tourne le dos à la route.
Arpent, 2022

2.5 Développement résidentiel



Développements existants

De part et d'autre de la route de la Cité-des-Jeunes, à l'extérieur de la zone d'application du PPU, se trouvent quelques lotissements résidentiels construits à partir des années 1980. Tous ont comme unique fonction l'habitation à quelques exceptions près.

Le développement de la Cité-des-Papillons / Cité-des-Champs est le plus récent (2016-2021) et le plus densément construit (12 à 17 logements/hectare). Cette densité se traduit par des lots de petites superficies et par un modèle d'implantation plus compact. On y retrouve des maisons jumelées, en rangées de trois à cinq unités ainsi que des maisons unifamiliales isolées. Le développement se distingue également des autres lotissements du secteur par son style architectural contemporain et son caractère minéralisé. Les développements des rues Frontenac et de la Vallée-Chaline, pour leur part, sont plus anciens et largement végétalisés, pourvus d'une densité de 2 à 5 logements à l'hectare, typique de la banlieue pavillonnaire de Saint-Lazare. Enfin, les développements résidentiels existants sont caractérisés par une voirie sans trottoir ni d'infrastructures cyclables, à l'exception des quelques tronçons reliant le secteur Frontenac à l'école des Étriers.

En somme, les développements résidentiels de la Cité-des-Jeunes possèdent chacun leur propre caractère et leurs propres forces desquelles s'inspirer dans la planification des futurs projets de développement résidentiel. Cet exercice de planification sera également l'occasion de mettre en application les leçons tirées des expériences passées en matière de développement dans ce secteur de la ville.

Développement de la Cité-des-Champs
Arpent, 2022



Terrains à développer

La zone d'application du PPU de la Cité-des-Jeunes est caractérisée par ses grands terrains en friche voués principalement au développement résidentiel et mixte. La plupart de ces terrains sont inclus dans des zones de plan d'aménagement d'ensemble (PAE), outil d'urbanisme discrétionnaire qui voit à la cohérence d'ensemble d'un projet de développement immobilier. Le développement plus ou moins simultané de ces sites vacants au cours des prochaines années pose le défi de la mise en réseau des différents quartiers et secteurs de la Cité-des-Jeunes.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Les sites voués au développement sont présentement peuplés de friches herbacées et de forêts de bordure à valeur écologique faible ou moyenne. Par ailleurs, la caractérisation écologique récente de plusieurs zones du secteur révèle la présence de nombreux milieux humides et hydriques (cours d'eau intermittent, marécage, marais) sur de nombreux terrains pressentis pour le développement. À cet effet, les normes en vigueur visant l'entière protection des milieux humides continue de s'appliquer.

Les sites à développer situés à l'extrémité est du territoire de PPU bordent directement la ville voisine de Vaudreuil-Dorion, où se trouve un parc industriel lourd. Parmi ceux-ci, la zone H-310 est également limitrophe à une partie du périmètre des bois et corridors forestiers métropolitains du PMAD. Elle accueille une forêt de bordure composée de feuillus, dont la valeur écologique est estimée à faible ou moyenne selon les endroits.

L'ancien golf Saint-Lazare est inclus dans l'actuelle zone H-333 qui borde la route de la Cité-des-Jeunes. Cette zone de PAE est la plus vaste du secteur avec environ 230 930 m² à développer. Des arbres matures et de grandes superficies gazonnées l'occupent présentement. Le cours d'eau Dagenais-Besner sillonne également une partie de la zone. La limite sud de la zone longe la voie ferrée; une bande arborée fait office d'écran entre celle-ci et l'ancien golf ainsi que le parc industriel limitrophe.

Au sud de la voie ferrée se trouve la zone H-318, caractérisée par la présence d'un commerce de vente et d'achat de pièces d'automobiles d'occasion en droits acquis. Un milieu humide de valeur écologique jugée élevée se trouve à limite sud des activités de l'établissement et agit comme écran entre celui-ci et la zone agricole permanente.



L'ensemble des terrains vacants et à redévelopper du secteur sont identifiés sur la carte de l'annexe 1.

FUTUR PARC D'AFFAIRES

La zone I-282 est l'unique terrain voué à un développement de type industriel. Il est projeté d'y aménager un parc d'affaires durable d'une superficie approximative de 200 000 m², sur un site viabilisé et dépourvu de contrainte majeure. Dans son état actuel, le terrain est recouvert d'une friche arborée. Le site est également traversé d'est en ouest par le ruisseau des Six Arpents. Une voie de circulation et une entrée charretière ont récemment été aménagées à l'est du site afin de relier les bassins d'aération municipaux situés au nord de la zone à la route de la Cité-des-Jeunes.

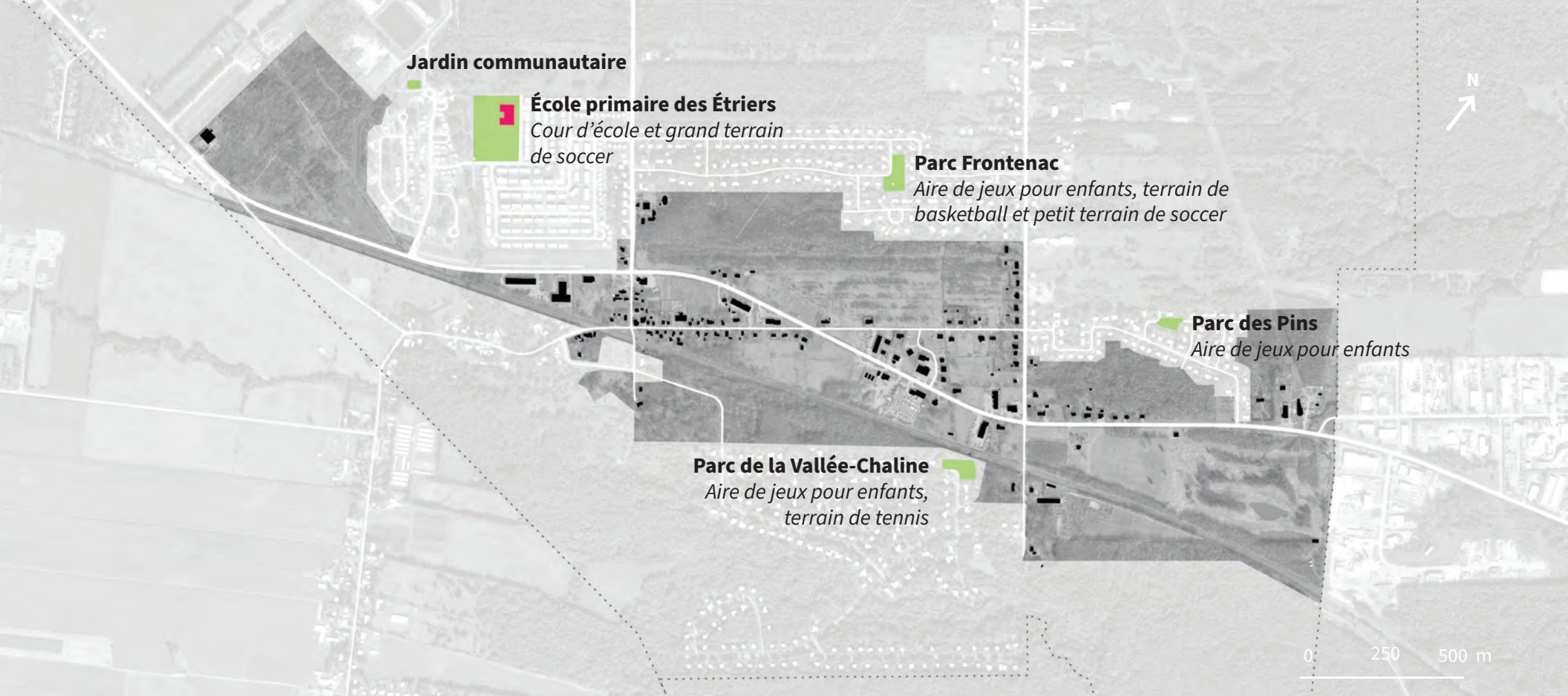


HAUT

Terrain en friche voué au développement, situé au nord de la route de la Cité-des-Jeunes
Arpent, 2022

BAS

Site de l'ancien golf, désormais voué au développement
Arpent, 2022



2.6 Équipements collectifs

Équipements existants

Les équipements collectifs du secteur ont été planifiés pour le bassin de population actuel et non en fonction des développements à venir. Les lotissements résidentiels existants possèdent chacun leur petit parc de voisinage, pourvus d'aires de jeux et de quelques terrains de sport. La Cité-des-Champs accueille la seule école primaire de cette partie de la ville. Construite en 2016, l'école des Étriers est fréquentée par près de 450 élèves et est à pleine capacité. Soulignons finalement que le secteur ne compte aucun équipement culturel public et que la Ville en privilégie l'implantation dans son noyau villageois. Le PPU vise à planifier de façon détaillée les besoins anticipés en matière d'établissements d'éducation et d'équipements récréatifs, en cohérence avec le Plan directeur des parcs et espaces verts en cours d'élaboration.

Déficit en matière de parcs

Considérant qu'un parc de voisinage doit être accessible à moins de cinq minutes de marche, on relève un déficit de ce type d'espace public pour l'ensemble des zones vouées au développement résidentiel. De plus, la planification d'ensemble du secteur devra inclure l'aménagement d'un grand parc de quartier, doté de plateaux sportifs, de jeux d'eau et d'un bloc sanitaire. Ce futur parc devra être accessible à pied et à vélo, aisément et de façon sécuritaire, dans un rayon allant de 800 mètres à 1,5 km. Le Plan directeur des parcs et espaces verts entend guider la conception de ces espaces publics.

Accès à la nature

Bien qu'entouré de milieux naturels d'intérêt, le secteur de la Cité-des-Jeunes n'offre présentement aucun accès aménagé pour être en contact avec la nature et se ressourcer. Comme une partie de la nouvelle population résidente du secteur habitera dans des immeubles à logements, il importe d'autant plus d'y prévoir un point de contact aux milieux naturels environnants. À l'instar du parc nature Les Forestiers-de-Saint-Lazare et ses sentiers dans l'ouest de la ville, les abords de la rivière Quinchien, les boisés et les nombreux milieux humides du secteur détiennent le potentiel de rapprocher les résident.e.s de la nature.

Future école primaire

Selon le Projet de planification des besoins d'espace 2025-2028 du Centre de services scolaire des Trois-Lacs (CSSTL), un déficit de 39 classes est à prévoir à Saint-Lazare en 2026-2027. Il est ainsi demandé à la Ville de prévoir la cession de terrains pour la construction de deux nouvelles écoles primaires francophones d'une capacité de 19 classes chacune. Étant donné que la majorité du développement résidentiel s'effectuera dans le secteur de la Cité-des-Jeunes au cours des prochaines années, la Ville cible la zone de PPU pour accueillir l'une des deux futures écoles. Le choix de terrain sera effectué sur la base des 11 critères de localisation spécifiques découlant de la Loi sur l'instruction publique.



HAUT

Terrain de soccer adjacent à l'école primaire des Étriers, Cité-des-Champs
Arpent, 2022

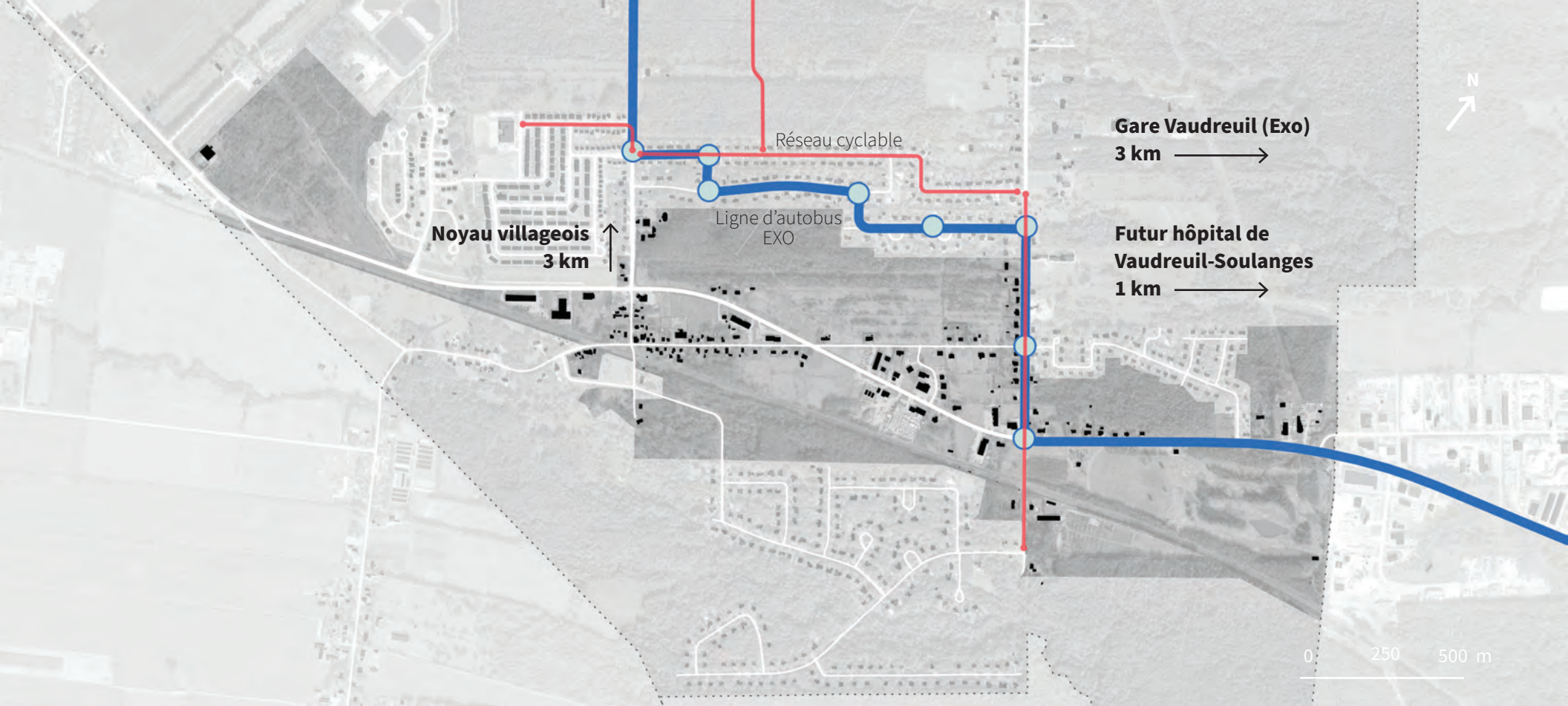
BAS GAUCHE

L'école primaire des Étriers, située dans la Cité-des-Champs
Arpent, 2022

BAS DROITE

Vue sur les talus de la rivière Quinchien à partir de la rue Charbonneau
Arpent, 2022





2.7 Réseaux et infrastructures de transport

Bien que la mobilité dans la Cité-des-Jeunes repose largement sur l'utilisation de la voiture, les réseaux de transport actifs et collectifs en place représentent un ancrage auquel rattacher la planification du secteur.

Transports actifs et collectifs

Après avoir desservi le noyau villageois, la ligne d'autobus 51 d'EXO emprunte les rues Frontenac, Radisson et Dutchy avant de rejoindre la route de la Cité-des-Jeunes jusqu'à la gare de train de Vaudreuil. Le service se concentre à l'intérieur des périodes de pointe cinq jours par semaine. De plus, la future station Anse-à-l'Orme du Réseau Express Métropolitain (REM) à Sainte-Anne-de-Bellevue s'ajoutera prochainement aux options de transports collectifs dans la région.

Sur le plan du vélo, le réseau local s'articule autour de la bande cyclable de la rue Frontenac, connectée d'un côté au tronçon cyclable en site propre de la rue des Lucioles vers l'école des Étriers, et au chemin Saint-Louis de l'autre. La bande cyclable Frontenac rejoint également un sentier récréatif à environ 400 mètres à l'est de l'intersection avec le chemin Sainte-Angélique, permettant de se rendre jusqu'au lotissement résidentiel situé au nord de la zone agricole. Ce sentier offre un trajet alternatif aux chemins Sainte-Angélique et Saint-Louis, mais ne constitue pas un axe structurant pour connecter le secteur au noyau villageois par voie de transports actifs. Enfin, sur la route de la Cité-des-Jeunes, les personnes à pied ou à vélo doivent utiliser les accotements dans un cadre non sécuritaire, bien que le tronçon fasse partie du Réseau vélo métropolitain de la CMM.

Projet de réaménagement de la route de la Cité-des-Jeunes

Le réaménagement intermunicipal de la route de la Cité-des-Jeunes, porté par le ministère des Transports (MTQ), est identifié comme l'un des grands projets d'infrastructures à venir dans la foulée de l'arrivée de l'hôpital. Dans sa mouture actuelle, le projet prévoit l'aménagement de voies de virage aux intersections stratégiques. Le scénario d'élargissement de la route à 4 voies de circulation est pour l'instant exclu du projet de réaménagement. Le SADR3 de la MRC présente d'ailleurs une proposition d'aménagement pour ce corridor, réalisée dans l'esprit d'un boulevard urbain permettant la pluralité et la convivialité des modes de déplacement. Une collaboration avec la Ville de Vaudreuil-Dorion est en cours afin d'évaluer divers scénarios d'aménagement d'infrastructures de mobilité active reliant le secteur de la Cité-des-Jeunes au futur hôpital et à la gare de Vaudreuil.

Le défi de la mobilité durable

Les différentes sections du portrait mettent en évidence les caractéristiques et les facteurs qui contribuent à maintenir la Cité-des-Jeunes dans une relation de dépendance à la voiture. Parmi ceux-ci, la route 340 représente le principal obstacle à la sécurité, à l'efficacité et à la convivialité des déplacements actifs. Le développement imminent de nouvelles zones d'habitation dans le secteur de la Cité-des-Jeunes appelle à l'augmentation ainsi qu'à la diversification des opportunités en matière de transport durable. À nouveau, ces considérations sont fortement ancrées dans les intentions du PPU.



HAUT

Les cyclistes utilisent l'accotement pour se déplacer sur la route de la Cité-des-Jeunes.

Arpent, 2022

BAS

Piste cyclable bidirectionnelle sur la rue des Lucioles, reliant le secteur Frontenac à l'école des Étriers.

Arpent, 2022

03 Contexte de planification

3.1 Cadre de planification

L'élaboration du PPU de la Cité-des-Jeunes doit se faire en conformité avec les orientations, objectifs et dispositions des documents de planification en vigueur aux différents paliers de gouvernance territoriale. Les éléments présentés dans les pages qui suivent représentent les faits saillants du cadre de planification qui s'applique à la démarche de PPU.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD)

- Le secteur de la Cité-des-Jeunes, comme le reste du périmètre d'urbanisation de la ville de Saint-Lazare, est assujéti aux **seuils minimaux de densité** résidentielle hors TOD de la CMM. Dans sa mouture actuelle, le PMAD prescrit pour le secteur une densité de 20 logements à l'hectare pour l'horizon 2022-2026 et de 22 logements à l'hectare pour 2027-2031.

MRC de Vaudreuil-Soulanges

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (SADR3)

Dispositions relatives aux seuils minimaux de densité d'occupation au sol à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

- La Ville de Saint-Lazare doit intégrer à ses outils d'urbanisme des seuils minimaux de densité applicables à l'intérieur des périmètres urbains. Le secteur de la Cité-des-Jeunes est compris dans le secteur d'affinité «centre urbain» et dans l'aire de densification 3 du SADR3, qui prescrit une densité de 16 logements à l'hectare pour l'horizon 2022-2026 et de 18 logements à l'hectare pour 2027-2031 (art. 3.4.1.1).

Dispositions relatives au pôle santé de la MRC

- La Ville de Saint-Lazare doit énoncer des orientations, des normes, des critères ou des objectifs afin de prévoir l'**éloignement minimal entre usages** résidentiels, institutionnels, récréatifs, ainsi que commerciaux et industriels lourds. Les espaces tampons doivent faire l'objet de mesures d'aménagement afin d'atténuer les nuisances et de créer un écran paysager (art. 3.4.6.3).
- La Ville de Saint-Lazare doit énoncer des orientations, des normes, des critères ou des objectifs afin de mettre en œuvre la proposition intermunicipale du

boulevard de la Cité-des-Jeunes. La planification doit définir les emprises nécessaires pour assurer la **priorité au transport collectif**, l'aménagement de **voies dédiées aux modes de transport actif**, incluant les mesures d'aménagement pour des déplacements sécuritaires et efficaces (art. 3.4.6.3)

- La MRC propose une révision de sa **proposition intermunicipale pour l'aménagement du corridor de la Cité-des-Jeunes**, qui doit être planifié dans un esprit de boulevard urbain afin d'offrir une pluralité dans les modes de déplacements et assurer leur convivialité (art. 10.5.5).

Dispositions relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur

- Le SADR3 de la MRC demande aux municipalités traversées par certaines routes du réseau routier supérieur et dont la vitesse affichée est supérieure à 50 km/h d'interdire à l'intérieur des **isophones** de cette route les usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatifs, etc.). Les isophones de la route de la Cité-des-Jeunes (340) varient entre 99 et 178 mètres selon les tronçons. L'interdiction nommée au premier alinéa de l'article 11.4.6 du SADR3 peut être levée si des mesures d'atténuation sont prévues de façon à atteindre un niveau sonore de 55 dBA sur une période de 24 heures ou moins mesuré à l'extérieur du bâtiment.

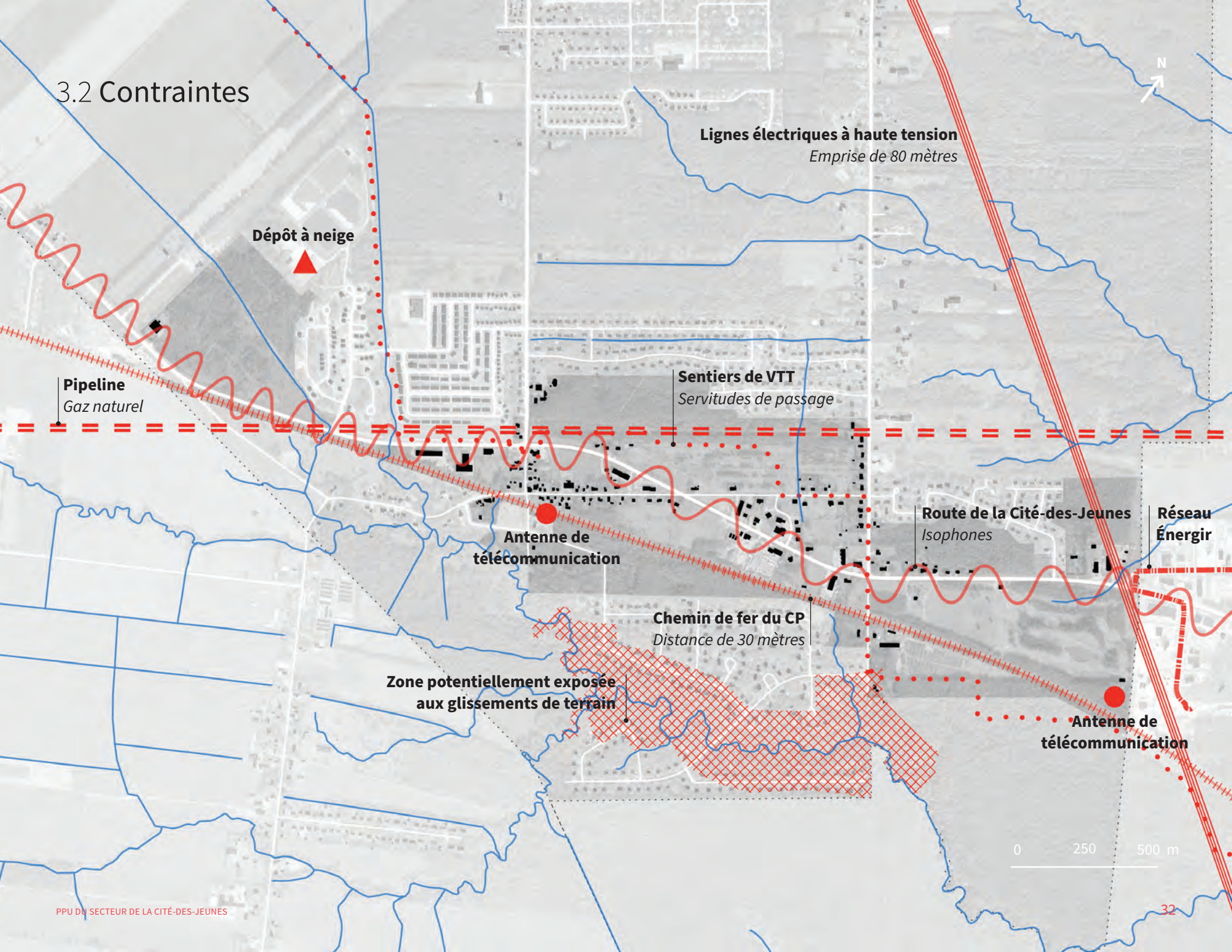
Dispositions relatives aux corridors, artères et noyaux commerciaux

- Le SADR3 de la MRC demande aux municipalités d'intégrer à leur plan d'urbanisme des orientations et des moyens pour la planification et la revitalisation des corridors, artères et noyaux commerciaux de leur territoire (art. 5.4.6). À Saint-Lazare, les axes Sainte-Angélique (noyau villageois) et Cité-des-Jeunes (secteur visé par le PPU) sont identifiés comme « artère commerciale ».

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE #230-1 - PÔLE RÉGIONAL DE SANTÉ - MILIEU DE VIE

- Le RCI **prohibe un ensemble d'usages** liés à la catégorie commerce artériel, nécessitant entre autres l'aménagement d'aires d'entreposage et susceptibles de générer davantage de camionnage sur la route 340 (art. 5.2).
- Le règlement exige également le respect d'une **marge de recul avant minimale** de 15 mètres pour la construction de tout bâtiment situé en bordure de la route de la Cité-des-Jeunes (art. 5.3).

3.2 Contraintes



Limite de la ressource en eau

La Ville de Saint-Lazare se montre proactive et responsable face à l'enjeu de la disponibilité de la ressource en eau en fonction du portrait actuel de la situation. En effet, un rapport récent indique que l'exploitation des différentes nappes d'eau s'effectue présentement de façon concertée afin d'assurer un approvisionnement sécuritaire en eau potable sans compromettre la pérennité à long terme des réservoirs aquifères naturels (TechnoRem, 2022). Les projections jusqu'en 2050 sont faites en fonction d'une population ultime prévue de 26 000 personnes. Dans son mémoire rédigé dans le cadre de la révision du PMAD de la CMM, la Ville relève l'inadéquation entre une possible augmentation substantielle du seuil de densité et la capacité de recharge des eaux souterraines de la région.

Zones potentiellement exposées aux glissements de terrain

L'encadrement d'une petite partie de la zone H-290 est affectée par une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain. Ainsi, certaines interventions planifiées dans cette partie de la zone et non conformes au cadre normatif pourraient se voir interdites. L'interdiction pourrait être levée si une expertise géotechnique démontre que l'intervention projetée ne sera pas menacée par un glissement de terrain ou n'agira pas comme facteur déclencheur de glissement.

Construction de l'égout sanitaire et prolongement de l'aqueduc

Les travaux de construction d'un égout sanitaire et de prolongement du réseau d'eau potable dans le secteur de la Cité-des-Jeunes ont débuté à l'été 2022 et permettront de desservir 400 propriétés existantes supplémentaires. Cette intervention permet également d'atteindre le seuil minimal de densité par le développement des terrains vacants du secteur et le redéveloppement de certaines propriétés. Selon les estimations actuelles de la Ville, le secteur affiche un potentiel d'accueil d'environ 1200 logements supplémentaires en fonction du portrait actuel des limites naturelles et anthropiques (des réserves d'eau souterraine, de la capacité des infrastructures municipales, de la protection des milieux naturels et du volume de la circulation véhiculaire sur la route de la Cité-des-Jeunes et des voies adjacentes, entre autres).

Sentiers de VTT

L'une des caractéristiques du territoire visé est sa grande connectivité au réseau de sentiers récréatifs régionaux (motoneiges, quads) faisant partie d'un réseau de près de 200 kilomètres sillonnant le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Les gestes d'aménagement indiqués au PPU devront reconnaître les défis que pose la présence de ces sentiers (gestion des droits d'accès des sentiers, cohabitation, sécurité, gestion des interfaces, etc.).

Gazoduc

On retrouve des canalisations de gaz naturel enfouies (Transcanada) à l'extrémité est de la zone de PPU. La présence de ces conduites doit être prise en considération dans le cadre du développement des terrains adjacents.

Ligne électrique à haute tension

La limite est du PPU est également caractérisée par la présence d'une ligne électrique à haute tension d'Hydro-Québec. Le couloir des lignes aériennes possède une emprise de 80 mètres où sont notamment prohibés la construction de tout bâtiment.

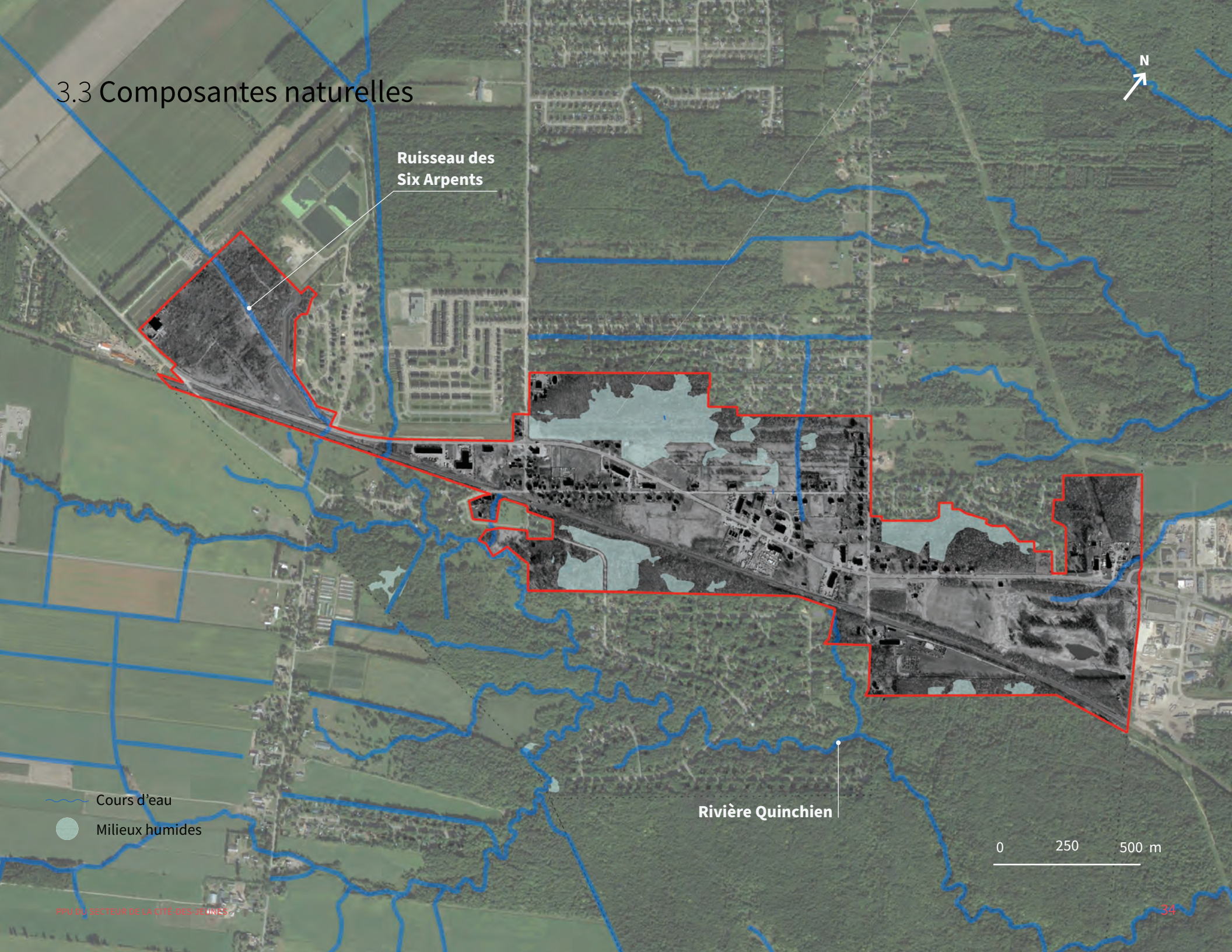
Réseau ferroviaire

Le territoire du PPU est traversé d'est en ouest par la ligne du chemin de fer du Canadien Pacifique (CP) reliant notamment Montréal à Vancouver via Toronto. Cette ligne achemine un important volume de marchandises et compte une douzaine de trains circulant quotidiennement dans chacune des directions (entre 250 000 et 500 000 wagons/an). Ainsi, la présence ferroviaire engendre des contraintes sonores et liées aux vibrations dans le secteur. Des mesures sont d'ailleurs prévues au SADR3 afin d'intégrer des distances minimales entre certains usages et la ligne principale de transport de marchandises du Canadien Pacifique. Dans le cas d'un bâtiment principal à des fins résidentielle ou institutionnelle, ou d'une aire de jeux pour enfants située dans un parc, la distance minimale à respecter de l'emprise ferroviaire est de 30 mètres (SADR3, art. 11.4.7).



Sentier de VTT adjacent au développement résidentiel de la Cité-des-Papillons
Arpent, 2022

3.3 Composantes naturelles



Ruisseau des
Six Arpents

N

Rivière Quinchien

Cours d'eau

Milieux humides

0 250 500 m

Le secteur de la Cité-des-Jeunes est composé d'importants milieux naturels qui soutiennent une riche biodiversité et contribuent à la qualité de vie des résidents.e.s. La ville de Saint-Lazare fait de la préservation et de la valorisation de ses milieux naturels une priorité, comme en témoignent les objectifs de son Plan directeur de conversation (2014) et de son Plan de développement durable (2021).

Territoires forestiers

En 2014, le couvert forestier représentait environ 41% du territoire de Saint-Lazare en incluant les milieux humides forestiers (Plan directeur de conservation, 2014), proportion ayant connu une baisse depuis l'arrivée de nouveaux projets immobiliers. Son paysage forestier est un marqueur identitaire fort qui en fait un milieu de vie unique dans la région.

La zone d'application du PPU de la Cité-des-Jeunes est partiellement bordée de boisés à forte valeur écologique intégrés à un corridor forestier métropolitain inscrit dans la Trame verte et bleue de la CMM. Les boisés situés à l'intérieur de la zone de PPU sont principalement composés de feuillus et présentent des valeurs écologiques faible ou modérée (Plan directeur de conservation, 2014). Une portion de la zone de PPU fait toutefois partie d'une zone de conservation prioritaire identifiée au Plan directeur de conservation. De plus, la limite sud est de la zone de PPU jouxte un massif forestier à forte valeur écologique composé de forêt d'intérieur profonde, habitat privilégié de la faune forestière.

La ville de Saint-Lazare partage 50% du couvert forestier de la MRC de Vaudreuil-Soulanges avec les municipalités de Rigaud, Sainte-Justine-de-Newton et Sainte-Marthe. La forêt lazaroise détient donc une importance marquée d'un point de vue régional. La portion de la zone de PPU située au sud de la rue Duhamel est intégrée au Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges, un espace qui mise sur la préservation de la connectivité écologique des milieux boisés à l'échelle du territoire de la MRC. Cette initiative découle de la Politique des arbres et des boisés et vise à freiner la fragmentation des milieux naturels et ses conséquences néfastes sur la biodiversité.

Vue sur un massif forestier à forte valeur écologique, situé au sud de la zone de PPU
Arpent, 2022





Hydrographie

La zone de PPU est partiellement bordée au nord par le cours d'eau Dagenais-Besner et au sud par la rivière Quinchien. La partie est de la zone de PPU est sillonnée de quelques cours d'eau intermittents. La partie ouest est quant à elle parcourue par les ruisseaux des Six Arpents et du Trait-Carré-de-Lotbinière, qui convergent en bordure de la route de la Cité-des-Jeunes. Ce dernier rejoint une branche de la rivière Quinchien à limite de la zone de PPU, au sud de la rue Duhamel. La zone de PPU est comprise dans les bassins versants du cours d'eau Dagenais-Besner et de la rivière Quinchien. Le développement urbain et agricole a engendré une forte pression sur le bassin versant de la rivière Quinchien au cours des dernières décennies (COBAVER-VS, 2012).

Milieux humides

La zone de PPU comporte des milieux humides de type marécageux, principalement localisés à l'intérieur de quelques grands terrains voués au développement (Plan directeur de conservation, 2014). La Ville de Saint-Lazare reconnaît la forte valeur écologique des milieux humides par l'entremise d'un cadre réglementaire strict en la matière, qui prohibe le remblai, le déblai, le drainage et l'extraction de tous milieux humides sur l'ensemble du territoire. De plus, les règlements de zonage et sur les PAE prévoient des bandes de protection de 10 à 30 mètres selon le contexte (cadre naturel et superficie de terrain).

GAUCHE

La rivière Quinchien sillonne le secteur de la Vallée-Chaline, au sud de la zone de PPU.

Arpent, 2022

PROCHAINE PAGE

La zone H-306 contient plusieurs milieux humides et boisés.

Arpent, 2022



3.4. Diagnostic-synthèse

Le portrait de la zone de PPU et du cadre de planification révèlent d'une part les forces sur lesquelles s'appuyer et les opportunités à saisir dans la planification du secteur de la Cité-des-Jeunes. L'exercice permet également de cibler les faiblesses du territoire, découlant pour la plupart du manque de planification d'ensemble qu'a connu le secteur jusqu'à présent. Enfin, le portrait fait ressortir les contraintes et les limites au développement à considérer dans la planification du secteur, en commençant par le statut de route régionale de l'axe de la Cité-des-Jeunes. Le cadre d'aménagement, présenté dans la prochaine section du PPU, voit à l'arrimage de ces caractéristiques et de ces facteurs dans l'élaboration d'une vision et de grandes orientations de développement.

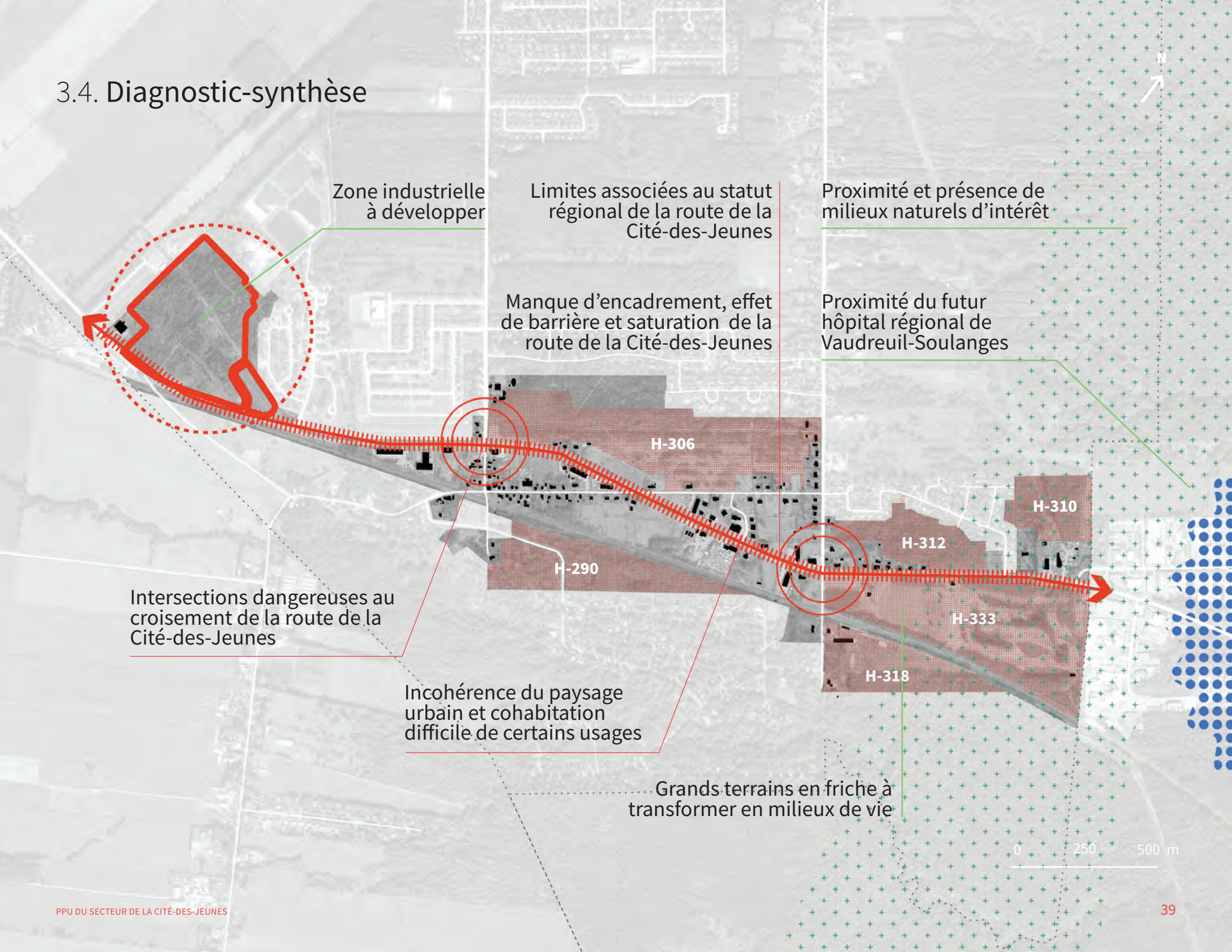
Forces/opportunités

-  La présence de grands terrains en friche à transformer en milieux de vie
-  La présence d'une zone industrielle à développer en parc d'affaires durable
-  La proximité et la présence de milieux naturels d'intérêt
-  Les retombées positives associées à la consolidation de l'écosystème hospitalier
-  La présence du hameau historique de Saint-Lazare Station
-  La localisation en tant qu'entrée de ville à partir de Vaudreuil-Dorion

Faiblesses/contraintes

-  Le statut de route régionale de la route de la Cité-des-Jeunes
-  La saturation de la route de la Cité-des-Jeunes en période de pointe
-  L'effet de barrière physique de la route de la Cité-des-Jeunes
-  La présence d'intersections dangereuses et la déficience des infrastructures de mobilité active dans l'ensemble du secteur
-  Le manque d'encadrement de la route de la Cité-des-Jeunes et son effet sur la vitesse de circulation
-  L'incohérence du paysage urbain
-  La cohabitation difficile entre certains usages (résidentiel, commercial, industriel, etc.)
-  La limite de la ressource en eau
-  Le déficit de l'offre alimentaire et autres services courants

3.4. Diagnostic-synthèse



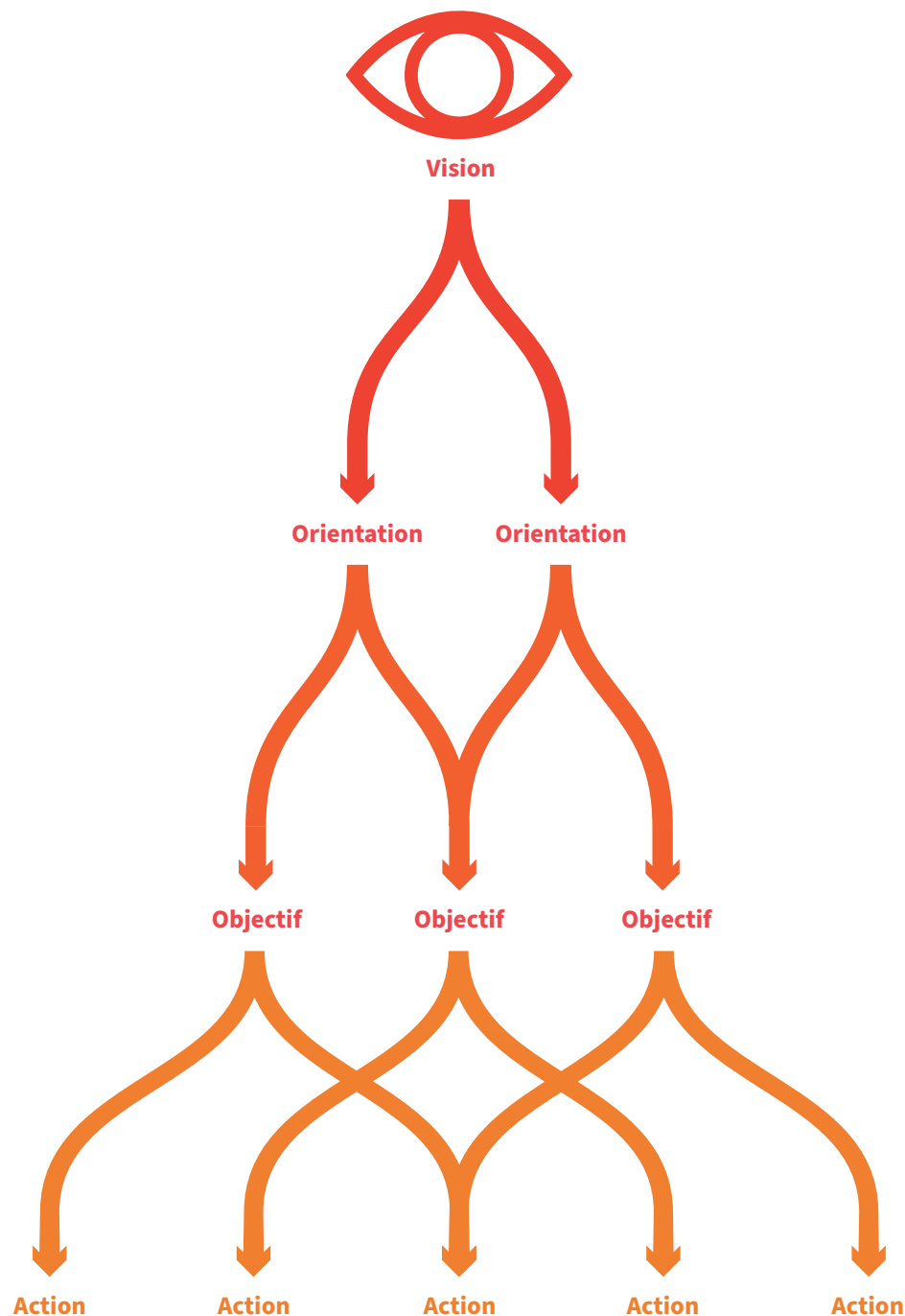
04 **Cadre d'aménagement**

Vision, orientations, objectifs et plan d'action

4.1 Élaboration du cadre d'aménagement

Le cadre d'aménagement constitue le cœur du plan particulier d'urbanisme. Cette section du document de planification est formée de la vision d'aménagement et de développement du secteur, ainsi que des grandes orientations et des objectifs auxquels se rattache le plan d'action. En plus de s'appuyer sur les constats dégagés dans le portrait-diagnostic, le cadre d'aménagement est le fruit d'une démarche participative ayant rassemblé de nombreuses parties prenantes dans l'élaboration d'une vision concertée pour le secteur. Les résultats obtenus à l'occasion des activités participatives sont décrits à la page suivante.

Les grandes orientations sont les lignes directrices prioritaires qui guident l'aménagement et le développement du territoire ciblé par le PPU (ex. la mobilité durable). Les objectifs qui en découlent précisent le but, le résultat souhaité par la ville en intervenant sur le territoire (ex. améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur). Enfin, les intentions véhiculées dans les orientations et les objectifs prennent vie à travers un ensemble de moyens de mise en œuvre concrets et spécifiques (ex. aménager une piste cyclable sur une rue spécifique).



4.2. La démarche participative

En vue d'alimenter la conception d'un plan particulier d'urbanisme qui reflète les aspirations de la communauté, une démarche participative a été déployée à partir de l'automne 2022. Celle-ci a permis d'aller à la rencontre des citoyen.ne.s de Saint-Lazare, et d'arrimer la vision et les objectifs du PPU à leurs souhaits et leurs besoins. Les activités ont été élaborées en fonction de trois objectifs principaux :

1. Rassembler la communauté autour d'une vision commune et des projets structurants pour le futur de Saint-Lazare.
2. Cerner les besoins et les aspirations des communautés locales pour le futur de la route de la Cité-des-Jeunes.
3. Dégager des pistes d'interventions consensuelles pour orienter l'élaboration d'un plan d'action.

CALENDRIER DE RÉALISATION

- Sondages à la population | disponibles en ligne du 13 au 28 octobre 2022
- Sondage aux commerçant.e.s | disponible en ligne du 13 au 28 octobre 2022
- Atelier citoyen | 12 novembre 2022
- Charrette avec les employé.e.s municipaux | 14 décembre 2022
- Présentation et discussion avec les promoteurs | 26 avril 2023
- Rencontres de travail avec plusieurs partenaires (DEV-VS, CISSMO, MTMD, CSS des Trois-Lacs, Ville de Vaudreuil-Dorion, ORH Vaudreuil-Soulanges)
- Présentation publique du PPU préfinal | 6 février 2024



Faits saillants de la démarche participative

Milieux de vie

- Les enjeux principaux en matière d'habitation sont liés à l'abordabilité des logements (prix d'achat élevé et coûts élevés des loyers) et à l'accessibilité pour certains groupes de population, en particulier les aîné.e.s et les jeunes.
- La cohabitation harmonieuse des fonctions résidentielles, commerciales et industrielles est le plus grand défi à relever pour le secteur de la Cité-des-Jeunes selon les répondant.e.s au sondage à la population. Les visions élaborées lors de l'atelier citoyen vont dans le même sens et font mention d'un développement mixte qui s'intègre à l'existant, peu dense, et qui répond autant aux besoins de la population vieillissante que des jeunes familles.

Environnement

- La préservation de la ressource en eau a été identifiée comme l'un des plus grands défis à relever pour assurer un développement harmonieux et responsable de la Cité-des-Jeunes par les participant.e.s.
- Les participant.e.s accordent une très grande importance aux milieux naturels du secteur; ils souhaitent l'intégration de services et d'équipements qui soutiennent des activités récréatives respectueuses des milieux naturels. Le développement d'un réseau de sentiers multifonctionnels et 4 saisons pour relier différents pôles et la mise en valeur du terrain de golf et des «lacs» qui s'y trouvent sont des propositions récurrentes.

Patrimoine et culture

- La préservation de l'identité dite « champêtre » de Saint-Lazare est un élément qui ressort de facto, sans qu'elle n'ait pu être bien définie pour le secteur de la Cité-des-Jeunes lors de la démarche participative.
- La présence du noyau patrimonial sur la rue Duhamel représente une opportunité pour mettre en valeur l'histoire de la ville de Saint-Lazare.

Mobilité

- Le secteur de la Cité-des-Jeunes est avant tout vu comme un lieu de passage et un secteur déstructuré par les participant.e.s. Le mode de transport principal pour s'y rendre est la voiture.
- Il existe des enjeux de congestion routière importants dans le secteur selon les participant.e.s. Ces derniers souhaitent un apaisement de la circulation et craignent que le développement de la Cité-des-Jeunes ainsi que des pôles importants à proximité (gare de Vaudreuil-Dorion, futur hôpital) accentuent la présence automobile dans le secteur.
- L'aménagement d'infrastructures de transport actif sécuritaires et connectées aux autres quartiers du secteur et à d'autres pôles (gare de Vaudreuil-Dorion, futur hôpital, noyau villageois) est vu comme nécessaire pour assurer la viabilité et la convivialité du secteur, ainsi que pour éviter des pressions supplémentaires sur le réseau routier.

Développement économique

- Le manque de diversité des activités économiques est vu comme un enjeu prioritaire pour la vitalité du secteur. En ce sens, le développement d'une offre de commerces et de services de proximité a été identifié comme essentiel par les participant.e.s pour faire du secteur de la Cité-des-Jeunes un milieu de vie de qualité.
- La centralité et la facilité d'accès, ainsi que la proximité avec Vaudreuil-Dorion ont été identifiées comme les principales forces du secteur selon les participant.e.s.
- La proximité du futur hôpital de Vaudreuil-Soulanges est vue comme un levier économique important. Il offre la possibilité de développer un créneau d'industries dans le domaine biomédical ainsi qu'une offre commerciale complémentaire aux besoins de la communauté de l'hôpital (offre alimentaire 24/7, boutique de cadeaux, etc.).

4.3 Vision d'aménagement et de développement

Si l'on se projette en 2035, le secteur de la Cité-des-Jeunes est un véritable milieu de vie qui accueille une variété de ménages au sein de quartiers attractifs et complets. Des Lazarois.e.s de tous âges et de tous profils se côtoient quotidiennement dans l'espace public, sur les pistes cyclables, en chemin vers l'école, l'épicerie ou vers l'arrêt d'autobus. La convivialité des quartiers contribue à la création de liens de voisinage et au maintien d'un sentiment d'appartenance fort chez les résident.e.s. La qualité paysagère des milieux de vie, la valorisation des boisés et la protection des milieux humides et des ruisseaux renforcent le capital naturel du secteur ainsi que sa résilience environnementale.

En 2035, le secteur de la Cité-des-Jeunes est un pôle économique cohérent et unifié, qui a su tirer parti de l'arrivée de l'hôpital de Vaudreuil-Soulanges. Le parc d'affaires durable attire des PME dynamiques et rayonne à l'échelle de la région. La nouvelle offre commerciale de la Cité-des-Jeunes correspond aux besoins des résident.e.s du secteur et s'inscrit en cohérence avec les milieux de vie.

4.4 Plan d'action

Le plan d'action présente les moyens de mise en oeuvre à déployer au cours des prochaines années afin de concrétiser la vision et atteindre les objectifs du PPU du secteur de la Cité-des-Jeunes. Par ailleurs, le plan d'action agit comme outil de monitoring qui permet d'assurer le suivi de la mise en oeuvre du PPU. La sélection d'action proposée dans les prochaines pages résulte d'un processus de longue haleine impliquant de nombreuses parties prenantes. À l'issue de ce processus, le conseil municipal de la Ville de Saint-Lazare a procédé au choix final des actions à intégrer au document de planification.

Le plan d'action des pages suivantes est présenté sous forme de tableau, structuré en fonction des grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire et des objectifs qui en découlent. À chaque objectif du plan se rattache un ensemble d'actions (moyens de mise en oeuvre) organisées par type : les projets d'aménagement et de développement; les études, programmes, politiques et incitatifs; et la réglementation.

Le tableau propose également un échéancier indiquant le délai de réalisation associé à chacune des actions :

- Court terme → 0 à 2 ans
- Moyen terme → 2 à 5 ans
- Long terme → 5 ans et plus

Le plan d'action s'accompagne aussi d'exemples inspirants de démarches et de projets d'aménagement du Québec et d'ailleurs. Ces référents sont présentés à titre indicatif afin d'aider à visualiser les intentions derrière certaines actions du PPU.

Enfin, le plan d'action demeure un outil flexible appelé à évoluer au gré des enjeux propres au secteur de la Cité-des-Jeunes.



Orientation 1

Relever le défi de la mobilité durable

Objectif 1.1.

Favoriser la mobilité durable des personnes vers les pôles externes

Études, programmes, politiques et incitatifs

Échéancier

→ 1.1.1. Poursuivre les représentations auprès du MTMD et mettre en place les partenariats nécessaires pour l'aménagement d'un lien de mobilité active en site propre sur la route de la Cité-des-Jeunes (planification, subventions, etc.)

En continu

→ 1.1.2. Évaluer la possibilité de réaliser une étude de faisabilité pour l'aménagement d'un lien de mobilité active aux abords du chemin de fer

Court terme

→ 1.1.3. En collaboration avec EXO, travailler à l'amélioration de la desserte en transports collectifs, en prévoyant notamment une ligne directe entre Saint-Lazare et la station du REM à Sainte-Anne-de-Bellevue et la gare de Vaudreuil

En continu

→ 1.1.4. Réaliser des études d'opportunité visant différents scénarios d'aménagement d'infrastructures de mobilité active pour les axes Sainte-Angélique et Saint-Louis

Moyen terme



Cedar Lake Trail, Minneapolis
minneapolismn.gov, s.d.

Orientation 1

Relever le défi de la mobilité durable

Objectif 1.1.
Favoriser la mobilité durable des personnes vers les pôles externes

Projets d'aménagement et de développement

- 1.1.5. Poursuivre la collaboration avec la Ville de Vaudreuil-Dorion pour l'aménagement d'un lien de mobilité active intermunicipal
- 1.1.6. Concevoir et déployer un réseau de mobilité active local intégré reliant efficacement le noyau villageois et le secteur de la Cité-des-Jeunes

Échéancier

Court terme

Court terme

Réglementation

- 1.1.7. Adopter un cadre réglementaire qui exige l'aménagement de stationnements à vélo dans les projets immobiliers résidentiels et les bâtiments commerciaux

Court terme



Écopropriétés Habitus, Québec
Charles O'Hara, s.d.

Orientation 1

Relever le défi de la mobilité durable

			Échéancier
Objectif 1.2. Consolider les réseaux de mobilité active à l'intérieur du secteur de la Cité-des-Jeunes	Réglementation	→ 1.2.1. Adopter un cadre réglementaire qui assure l'aménagement d'infrastructures de mobilité active de grande qualité à l'intérieur et entre les projets de développement → 1.2.2. Intégrer des critères de mobilité durable dans les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et les PIIA → 1.2.3. Aménager une halte cyclable à proximité de l'ancienne gare de Saint-Lazare (intersection du chemin Sainte-Angélique et de la rue Duhamel), intégrée au réseau cyclable local	Court terme Court terme Long terme
Objectif 1.3. Mettre en place des conditions favorables à l'amélioration de la sécurité aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes	Projet d'aménagement et de développement	→ 1.3.1. Sécuriser les intersections des rues locales et de la route de la Cité-des-Jeunes par le biais d'aménagements favorisant une bonne visibilité et la réduction de la vitesse véhiculaire → 1.3.2. Installer des feux de circulation pour piétons et cyclistes aux intersections visées de la route de la Cité-des-Jeunes	Long terme Long terme
	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 1.3.3. Réaliser une démarche auprès des résident.e.s du secteur et de la communauté d'affaires sur les enjeux de sécurité routière pour assurer leur adhésion → 1.3.4. Poursuivre les représentations auprès du MTMD pour une diminution de la limite de vitesse sur la route de la Cité-des-Jeunes	Court terme En continu

Orientation 2

Créer un milieu de vie complet et unifié

			Échéancier
Objectif 2.1. Assurer une cohabitation harmonieuse des différentes activités urbaines	Réglementation	→ 2.1.1. Adopter un cadre réglementaire exigeant des aménagements de transition et des normes minimales d'éloignement entre les usages sensibles et les usages industriels générateurs de nuisances → 2.1.2. Autoriser des usages commerciaux et industriels qui ne génèrent pas de nuisances significatives → 2.1.3. Intégrer à la réglementation des normes et des critères relatifs à la qualité paysagère des mesures de mitigation proposées à l'intérieur des isophones prévus aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes dans le SADR3	Court terme Court terme Court terme
Objectif 2.2. Prévoir l'intégration d'une offre de logement abordable pérenne	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 2.2.1. Travailler avec les organismes partenaires pour la création de logements abordables hors marché → 2.2.2. Définir des cibles pour l'intégration de logements hors marché au sein des projets immobiliers résidentiels	En continu Court terme
	Réglementation	→ 2.2.3. Adopter un cadre réglementaire qui assure l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux aux projets immobiliers	Court terme

Orientation 2

Créer un milieu de vie complet et unifié

Objectif 2.3.

Prévoir des équipements et infrastructures collectifs adéquats pour les besoins du secteur

Projet d'aménagement et de développement

- 2.3.1. Prévoir la construction d'une école primaire
- 2.3.2. Aménager un parc de quartier adjacent à la future école primaire
- 2.3.3. Évaluer la possibilité d'aménager un deuxième jardin communautaire dans le secteur pour soutenir la pratique de l'agriculture urbaine
- 2.3.4. Déployer des aménagements publics composés de plantes comestibles

Échéancier

Court terme

Long terme

Moyen terme

Moyen terme

Réglementation

- 2.3.5. Prévoir des critères d'évaluation pour la localisation optimale et la qualité des infrastructures et équipements collectifs
- 2.3.6. Adopter un cadre réglementaire favorable à la pratique de l'agriculture urbaine à domicile

Court terme

Court terme



Jardin communautaire
Ville de Rosemère, 2020

Orientation 3

Aménager selon les principes d'adaptation et de résilience

Objectif 3.1.

Assurer la résilience environnementale et la connectivité écologique des milieux de vie

Réglementation

- 3.1.1. Adopter un cadre réglementaire qui établit des critères afin de maximiser la contribution écologique des aménagements paysagers dans les projets immobiliers
- 3.1.2. Adopter un cadre réglementaire qui limite le pourcentage d'aires gazonnées au profit d'une diversification des espèces végétales dans les projets immobiliers
- 3.1.3. Adopter un cadre réglementaire exigeant l'intégration d'infrastructures vertes pour la gestion des eaux pluviales aux abords des voies de circulation
- 3.1.4. Adopter un cadre réglementaire assurant la mise en place de servitudes écologiques à perpétuité sur les terrains boisés voués au développement
- 3.1.5. Adopter un cadre réglementaire qui assure l'atteinte des densités minimales de verdissement ainsi que la prise en charge de la plantation d'arbres et des aménagements paysagers requis par les promoteurs

Échéancier

Court terme

Court terme

Court terme

Court terme

Court terme

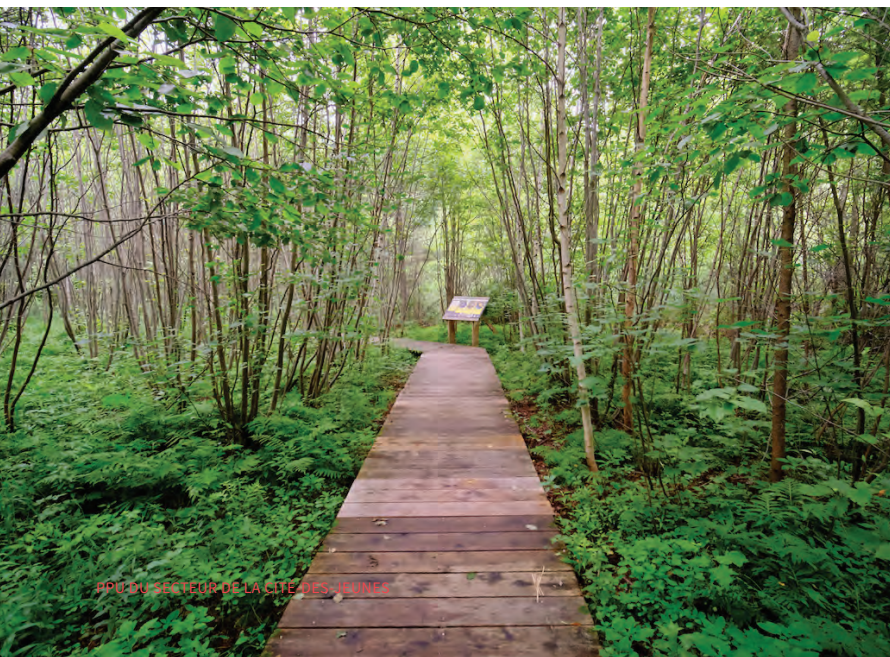
Place Léopold-Beaulieu,
Technopôle Angus, Montréal
source inconnue, s.d.



Orientation 3

Aménager selon les principes d'adaptation et de résilience

			Échéancier
Objectif 3.2. Assurer la protection et la valorisation des composantes naturelles d'intérêt	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 3.2.1. Mettre à jour la cartographie des milieux humides et hydriques et réaliser un inventaire des milieux naturels d'intérêt via des études de caractérisation écologique	Court terme
	Projet d'aménagement et de développement	→ 3.2.2. Concevoir des aménagements pour favoriser la connectivité et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt	Long terme
Parc naturel de la Tourbière-du-Bordelais, Saint-Lazare <i>Ville de Saint-Lazare, s.d.</i>	Réglementation	→ 3.2.3. Adopter un cadre réglementaire qui tient compte de la compatibilité des milieux naturels sensibles et des usages limitrophes	Court terme



Orientation 4

Développer un pôle économique à fort rayonnement

Objectif 4.1.

Stimuler le développement d'une offre commerciale de proximité pour la population du secteur

Réglementation

- 4.1.1. Adopter un cadre réglementaire qui prévoit l'interconnectivité du réseau routier et de mobilité active pour favoriser les déplacements actifs
- 4.1.2. Adopter un cadre réglementaire qui favorise l'intégration de commerces de proximité pour les résident.e.s et travailleur.euse.s du secteur
- 4.1.3. Adopter un cadre réglementaire qui favorise la mixité des fonctions à l'intérieur des différentes zones et des bâtiments pour favoriser l'accès à certains biens et services courants

Échéancier

Court terme

Court terme

Court terme

Place Simon-Valois, Montréal
Vivre en ville, s.d.



Orientation 4

Développer un pôle économique à fort rayonnement

			Échéancier
Objectif 4.2. Appuyer le déploiement d'un parc d'affaires durable	Projet d'aménagement et de développement	→ 4.2.1. Connecter le parc d'affaires au réseau cyclable	Court terme
	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 4.2.2. En collaboration avec EXO, étudier la possibilité d'une desserte du parc d'affaires en transports collectifs	Court terme
	Réglementation	→ 4.2.3. Exiger l'aménagement d'un corridor renaturalisé aux abords du ruisseau des Six-Arpents	Court terme
		→ 4.2.4. Encadrer la dimension et l'aménagement des îlots afin d'encourager la mobilité active	Court terme
		→ 4.2.5. Prévoir l'intégration d'infrastructures vertes et d'îlots de végétation	Court terme
		→ 4.2.6. Limiter les usages générateurs de volume élevé de véhicules lourds	Court terme
		→ 4.2.7. Autoriser des usages favorisant le développement d'une synergie entre le parc d'affaires et l'écosystème hospitalier	Court terme
		→ 4.2.8. Prévoir une occupation du terrain minimale, l'aménagement de zones tampons végétalisées entre les usages industriels et les usages sensibles, et des critères spécifiques d'aménagement et de conception du cadre bâti riverain à la route de la Cité-des-Jeunes	Court terme

Écoparc industriel Daniel-Gaudreau, Victoriaville
parcsindustrielscanada.com,
2021



Orientation 4

Développer un pôle économique à fort rayonnement

			Échéancier
Objectif 4.3. Soutenir la création d'un écosystème commercial dynamique et adapté au milieu	Études, programmes, politiques et incitatifs	→ 4.3.1. Évaluer la mise en place d'un programme d'acquisition d'immeubles dans le but de contribuer activement à son redéveloppement	Court terme
	Réglementation	→ 4.3.2. Adopter un cadre réglementaire qui mise sur la complémentarité et la compatibilité entre les usages et leur milieu d'insertion	Court terme
		→ 4.3.3. Adopter un cadre réglementaire favorable à la pratique de l'agriculture urbaine commerciale	Court terme

Le Novoparc de Varennes accueille des usages commerciaux et publics au sein d'une vaste zone à prédominance industrielle. Arpent, 2024



Orientation 5

Viser l'excellence en matière d'architecture et d'aménagement

Objectif 5.1.

Améliorer l'expérience paysagère de la route de la Cité-des-Jeunes

Réglementation

- | | Échéancier |
|---|-------------|
| → 5.1.1. Adopter un cadre réglementaire qui prévoit la continuité des aménagements paysagers aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes | Court terme |
| → 5.1.2. Adopter un cadre réglementaire normatif et discrétionnaire visant à instaurer une architecture soignée des bâtiments de la route de la Cité-des-Jeunes | Court terme |
| → 5.1.3. Adopter un cadre réglementaire normatif et discrétionnaire permettant l'amélioration de la sécurité en incitant les automobilistes à ralentir grâce à un meilleur encadrement des bâtiments et leurs aménagements aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes | Court terme |
| → 5.1.4. Actualiser le cadre réglementaire relatif à l'affichage aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes | Court terme |



PRU DU SECTEUR DE LA CITÉ-DES-JEUNES

Îlots des Capucins, Québec
ilotsdescapucins.com, s.d.

Orientation 5

Viser l'excellence en matière d'architecture et d'aménagement

Objectif 5.2.

Assurer une densification équilibrée et responsable dans les secteurs à développer

Réglementation



PPU DU SECTEUR DE LA CITÉ DES JEUNES

- 5.2.1. Adopter un cadre réglementaire qui favorise le développement d'un cadre bâti réfléchi en étroite relation avec l'espace public
- 5.2.2. Définir des cibles de densité favorables à la mobilité durable et cohérentes avec les limites de la ressource en eau
- 5.2.3. Adopter un cadre réglementaire qui favorise l'aménagement durable des stationnements, tant par leur localisation que par leur conception
- 5.2.4. Adopter un cadre réglementaire qui exige que certains types de projets de développement intègrent un stationnement souterrain plutôt qu'un stationnement de surface
- 5.2.5. Développer un cadre normatif et discrétionnaire spécifique pour l'encadrement des bâtiments de 4 à 6 étages

Échéancier

Court terme

Court terme

Court terme

Court terme

Court terme

Réaménagement d'une aire de stationnement, boulevard Harwood, Vaudreuil-Dorion
Christian Gonzalez, s.d.

Orientation 5

Viser l'excellence en matière d'architecture et d'aménagement

Objectif 5.3.

Assurer la durabilité et la qualité esthétique des bâtiments

Études, programmes, politiques et incitatifs

Réglementation

Bâtiment résidentiel avec rez-de-chaussée commercial, Québec
Le St-Sô, s.d.



Échéancier

→ 5.3.1. Développer un guide d'aménagement des bâtiments durables traitant de la gestion écologique optimale des bâtiments et des sites (eau, énergie, matériaux, etc.)

Moyen terme

→ 5.3.2. Réaliser un guide architectural et de conception paysagère spécifique au secteur de la Cité-des-Jeunes

Court terme

→ 5.3.3. Mettre à jour et illustrer le règlement relatif aux PIIA pour le secteur de la Cité-des-Jeunes

Court terme

→ 5.3.4. Adopter un cadre réglementaire qui vise la durabilité et l'adaptabilité des bâtiments

Court terme

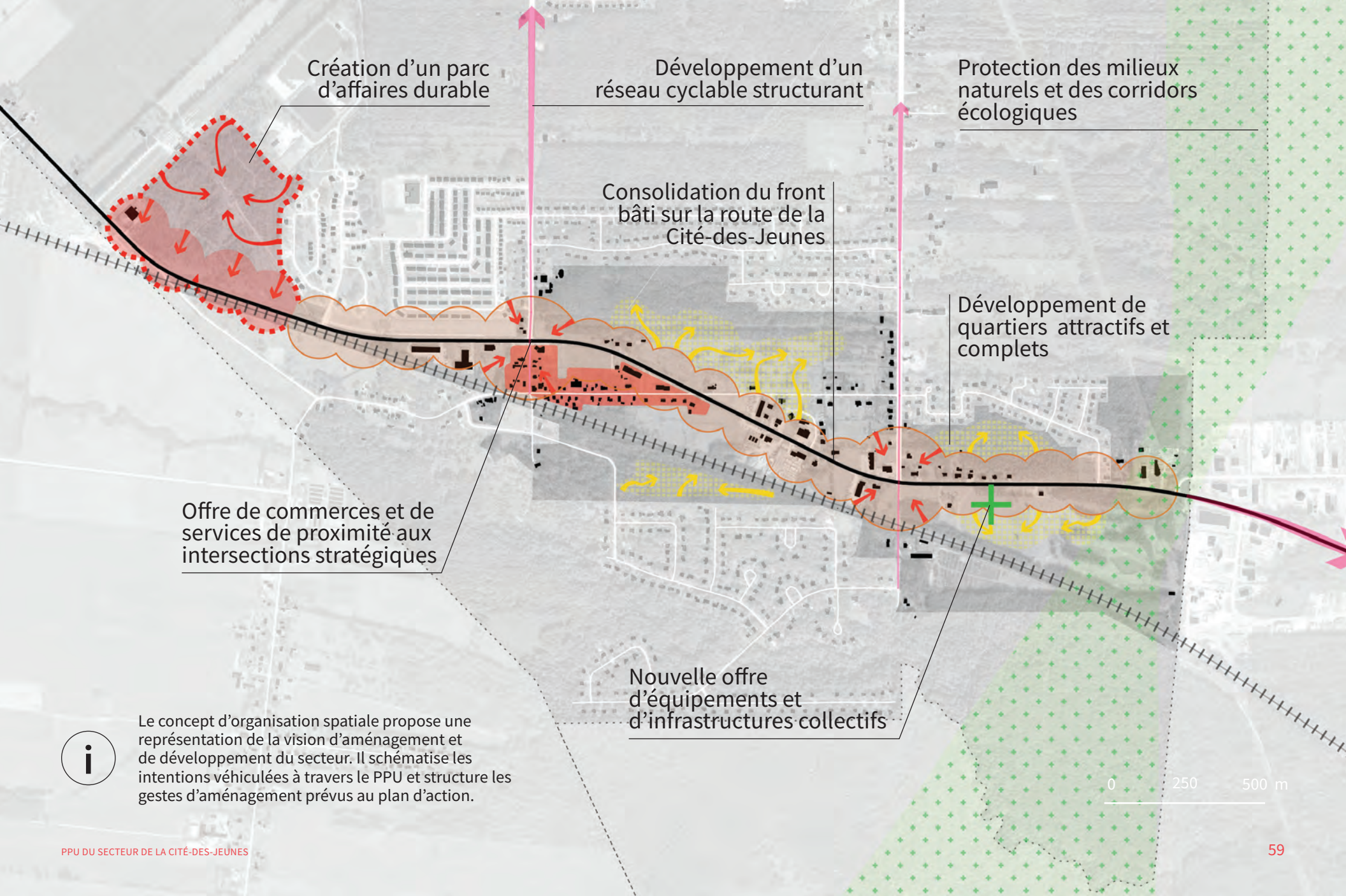
→ 5.3.5. Pour le parc d'affaires, prévoir une modulation des volumes des bâtiments de grand gabarit ainsi que des critères précis pour le traitement architectural des façades donnant sur la voie publique

Court terme

→ 5.3.6. Adopter un cadre réglementaire qui vise la qualité de l'architecture, des matériaux de construction et des aménagements extérieurs

Court terme

4.5 Concept d'organisation spatiale



Le concept d'organisation spatiale propose une représentation de la vision d'aménagement et de développement du secteur. Il schématise les intentions véhiculées à travers le PPU et structure les gestes d'aménagement prévus au plan d'action.

05 **Programme de mise en oeuvre**

5.1 Principes directeurs d'aménagement et de développement

La mise en œuvre du PPU de la Cité-des-Jeunes s'appuie sur quelques grands principes qui incarnent la vision d'aménagement et de développement du secteur. Ces principes sont inscrits dans l'ADN du document de planification et entendent guider la prise de décisions au cours des prochaines années.

Abordabilité pérenne du logement

La Ville de Saint-Lazare reconnaît qu'il est de plus en plus difficile de se loger convenablement et à un prix décent dans la grande région de Montréal. Avec l'ouverture imminente de l'hôpital de Vaudreuil-Soulanges et l'arrivée de travailleurs.euse.s de tous profils, il est prévu que la demande en logement abordable augmente au cours des prochaines années. Dans le contexte de la crise du logement, la Ville souhaite faire sa part pour permettre aux ménages moins fortunés de rester sur place, et à de nouveaux ménages de s'établir à Saint-Lazare. Le PPU de la Cité-des-Jeunes vise à stimuler la construction de logements hors marché au sein des futurs projets de développement résidentiel. La stratégie mobilisée s'appuie notamment sur les partenariats avec les organismes régionaux et sur l'inclusion d'unités abordables à perpétuité à même les projets de développement.

Mobilité durable

L'un des principaux défis poursuivis par le PPU est de développer une culture de mobilité durable dans un secteur actuellement pris dans une dynamique « tout-à-l'auto ». Pour arriver à ses fins, la Ville mise notamment sur l'aménagement exemplaire des rues locales à la faveur des déplacements actifs et sur l'intégration du secteur à un réseau cyclable intermunicipal. Elle s'engage par ailleurs à effectuer les représentations nécessaires pour assurer une desserte adéquate en transports en commun. À terme, la Ville souhaite que la population résidente du secteur de la Cité-des-Jeunes possède de multiples alternatives à la voiture pour ses déplacements.

Développement responsable

Consciente des bienfaits associés à la consolidation urbaine, la Ville de Saint-Lazare souscrit à cette approche du développement et souhaite contribuer aux efforts collectifs de densification à l'échelle métropolitaine. La Ville se montre néanmoins vigilante et prévoyante quant à la disponibilité de la ressource en eau sur son territoire. Rappelons que la Ville a récemment investi dans le prolongement du réseau d'aqueduc dans le secteur de la Cité-des-Jeunes, permettant d'aller de l'avant avec la construction de quelque 1200 logements supplémentaires. Afin de respecter la capacité de recharge des nappes phréatiques de la région, il s'avère nécessaire de respecter ce plafond de développement dans le secteur. Ce seuil pourrait néanmoins être modifié dans le futur si de nouvelles données ou de nouvelles technologies le permettaient au moment opportun. Outre la question de la ressource en eau, la Ville estime que le développement responsable du secteur s'appuie sur une planification méticuleuse d'une nouvelle offre en équipements et en infrastructures collectifs afin de créer des milieux de vie complets. Enfin, le développement responsable passe par une densité résidentielle qui tient compte de la capacité de la route de la Cité-des-Jeunes et de celle des infrastructures publiques.

Connectivité écologique et résilience environnementale

La Ville de Saint-Lazare est consciente des enjeux que soulève le développement de la zone de PPU dans le maintien de la connectivité écologique du secteur de la Cité-des-Jeunes. Rappelons que le territoire d'application du PPU est situé à l'intérieur de corridors écologiques d'importance régionale et métropolitaine. Dans cette visée, le développement des grands terrains du secteur doit s'accompagner d'efforts de revégétalisation stratégique et ciblée (végétaux favorables à la biodiversité, infrastructures vertes). De plus, il doit être mené selon une approche de rationalisation des superficies construites dans une perspective de résilience environnementale.



Parc d'affaires durable et offre commerciale renouvelée

Avec le développement de nouveaux milieux de vie à prédominance résidentielle, l'offre commerciale aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes est appelée à évoluer pour mieux répondre aux besoins de la population résidente et des travailleur.euse.s du secteur. Dans le même ordre d'idées, l'ouverture de l'hôpital de Vaudreuil-Soulanges entraînera une nouvelle demande commerciale dans le cadre de la consolidation de l'écosystème hospitalier. Dans ce contexte, la Ville de Saint-Lazare souhaite encadrer la transformation de l'armature commerciale afin d'assurer la cohabitation harmonieuse des différents usages et l'adéquation avec la vocation résidentielle du secteur. Concrètement, le PPU vise à réunir les conditions favorables à

l'implantation davantage de commerces de proximité et de services courants, ainsi qu'à l'introduction de nouveaux usages de type industriel léger. Dans la foulée du RCI de la route de la Cité-des-Jeunes (MRC), la mise en œuvre du PPU implique également de prohiber et de limiter l'établissement de certains usages non compatibles. La stratégie préconisée dans le PPU s'appuie sur une fine gestion des usages permis et prohibés et sur des balises de développement favorisant la construction d'espaces commerciaux propices à l'accueil des types d'usages souhaités. Les deux principales zones ciblées sont les abords de la route de la Cité-des-Jeunes ainsi que le futur parc d'affaires durable.



5.2 Stratégie réglementaire

Les aires d'affectation

Quatre types d'affectation ont été ciblés afin d'orienter la répartition des usages dominants dans le secteur de la Cité-des-Jeunes : résidentiel, commercial, mixte et industriel.

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

L'affectation résidentielle inclut les futurs milieux de vie dont l'usage principal sera l'habitation. Les zones ciblées par l'affectation résidentielle, dont certaines devront faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), sont situées légèrement en retrait de la route de la Cité-des-Jeunes. L'encadrement par PAE permet d'assurer un contrôle souple et compréhensif des différentes zones ciblées en énonçant les grandes caractéristiques souhaitées pour un terrain plutôt que de définir à l'avance des normes réglementaires détaillées. Les propriétaires d'un terrain ciblé par le règlement sur les PAE devront ainsi présenter un plan d'aménagement d'ensemble qui respectera des objectifs et des critères correspondant à la vision de développement articulée dans le PPU. Pour rendre un PAE opérationnel, la Ville doit ensuite procéder à la modification des règlements d'urbanisme en l'y intégrant.

Enfin, rappelons que la Ville de Saint-Lazare se montre proactive face à la question de la ressource en eau. D'une part, elle a procédé en 2022 au prolongement du réseau d'aqueduc afin d'habiller le développement de quelque 1200 nouvelles propriétés dans le secteur de la Cité-des-Jeunes. D'autre part, elle se montre responsable quant au respect de la capacité des nappes d'eau souterraines à se régénérer à l'échelle régionale. Enfin, il demeure important de respecter la capacité maximale actuelle du réseau d'égout sanitaire. Conséquemment, la Ville a choisi de déterminer un plafond de densité qui tient également compte des données recueillies dans le cadre de la mise à jour de la cartographie et de la caractérisation des milieux humides et hydriques du secteur.

AFFECTATION COMMERCIALE

L'affectation commerciale se concentre autour d'intersections stratégiques et de certains tronçons de la route de la Cité-des-Jeunes. Suivant les objectifs du PPU, l'intégration d'une offre commerciale de proximité est perçue comme l'un des facteurs déterminants au développement d'une culture de la mobilité active dans ce

secteur actuellement « tout-à-l'auto ». Dans cette visée, les zones aux intersections des axes Sainte-Angélique et Saint-Louis à la route de la Cité-des-Jeunes sont incluses dans l'affectation commerciale « de proximité » dans le but d'y voir se développer graduellement des usages commerciaux de type courant.

Par ailleurs, certains tronçons de la route de la Cité-des-Jeunes demeurent à prédominance commerciale artérielle, notamment pour leur configuration peu propice à accueillir des usages résidentiels ou une programmation mixte.

Les usages commerciaux autorisés dans le secteur de la Cité-des-Jeunes, qu'ils soient localisés à l'intérieur d'une aire d'affectation commerciale, mixte ou industrielle, seront déterminés en cohérence avec les objectifs du PPU.

AFFECTATION INDUSTRIELLE

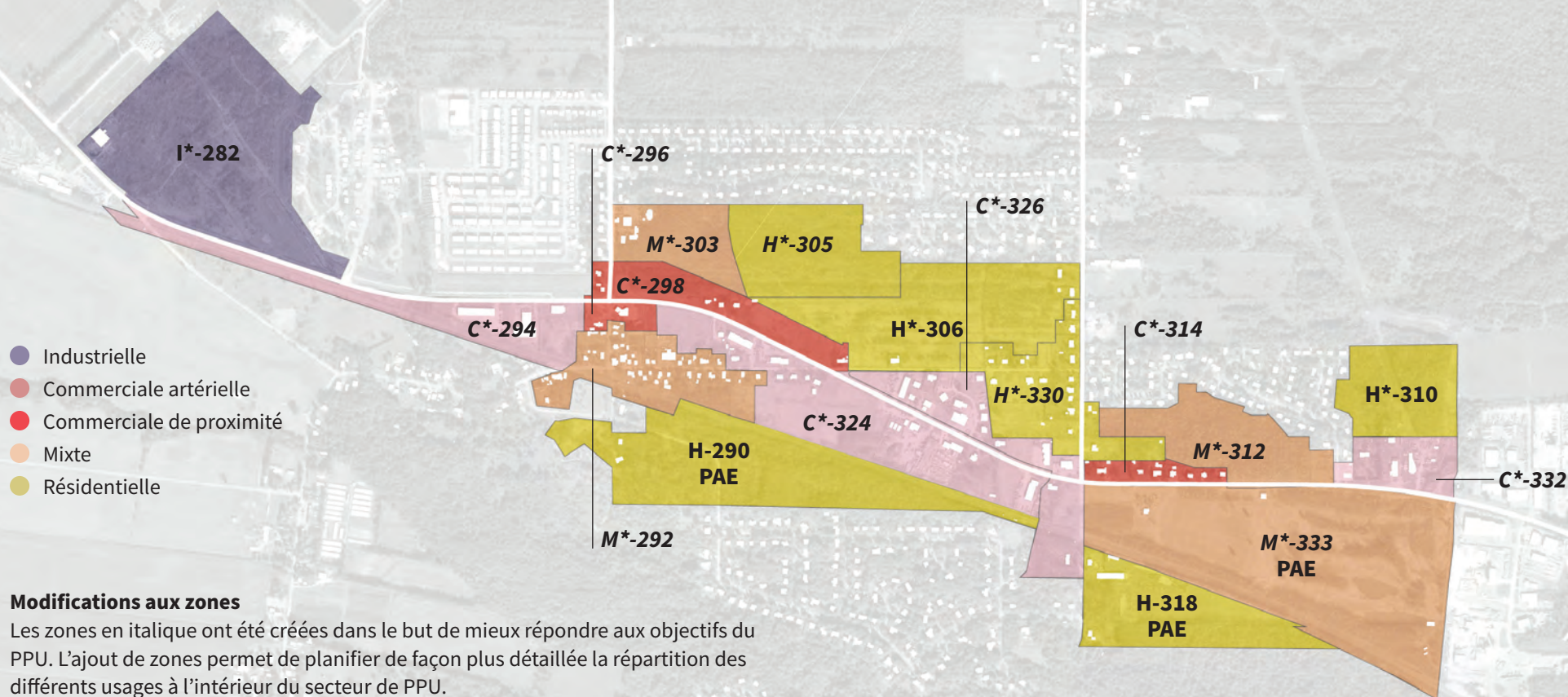
L'affectation industrielle est formée de l'unique zone I-282, située à l'extrémité ouest de la zone de PPU. Conformément aux objectifs du PPU, cette zone accueillera un parc d'affaires durable caractérisé par la qualité de ses aménagements, son intégration aux réseaux de mobilité active local et régional et sa sensibilité écologique. En plus de son cadre d'aménagement exemplaire, cette zone accueillera des usages de type industriel léger dont les externalités négatives sur les milieux environnants sont faibles. On pense par exemple à des usages liés aux secteurs de la pharmaceutique, de la recherche et de l'électronique.

AFFECTATION MIXTE

L'affectation mixte se concentre aux abords de la route de la Cité-des-Jeunes. Elle vise la consolidation d'un front bâti composé de bâtiments mixtes dont certains à prédominance résidentielle, d'autres à prédominance commerciale incluant des bureaux et des usages de type clinique et garderie. Seule la zone de l'ancien golf devra faire l'objet d'un PAE.

5.2 Stratégie réglementaire

Plan des aires d'affectation



5.2 Stratégie réglementaire

Tableau des usages

Affectation	Usages		Normes complémentaires	Intentions
	Permis 	Prohibés 		
● Industrielle	• Catégorie INDUSTRIE (I), classe d'usages industrie légère (i1) • Catégorie COMMERCE (C), classe d'usage artériel (c6) • Usages autorisés à titre d'usage complémentaire à un usage de la catégorie i1 : restaurant sans service à l'auto, service de garderie, centre de santé ou de conditionnement physique et vente au détail de produits principalement fabriqués sur place. • Catégorie PUBLIC (P), classe d'usages services publics (p3)	• Tout usage nommé au RCI 230-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges • Classes d'usages c6.5 et c6.6	• Occupation du terrain minimale de 30% • Aires d'entreposage extérieures : superficie maximale et réduction de l'impact visuel	→ Le parc d'affaires durable (zone I-282) accueillera principalement des usages de type industriel léger dont les externalités négatives sur les milieux environnants sont faibles. → Le caractère durable du parc d'affaires s'appuie notamment sur une mixité d'usages au bénéfice des travailleurs et de la population résidente. Dans cette visée, des établissements complémentaires tels une garderie, un gym et un restaurant pourraient s'y établir. → Les usages commerciaux associés à la vente au détail sont exclus de la zone industrielle dans l'objectif d'en favoriser la concentration dans les zones d'affectation commerciale de proximité. → Les usages de type bureau de professionnels y sont permis en tant qu'usage complémentaire afin d'encourager la création d'un pôle d'emploi variés. → L'introduction d'un CES minimal et d'un meilleur encadrement des aires d'entreposage extérieures visent à encourager une utilisation optimale des terrains.

N.B. La réglementation en vigueur doit être consultée dans son ensemble pour un portrait exhaustif du cadre réglementaire applicable dans le secteur de la Cité-des-Jeunes.

5.2 Stratégie réglementaire

Tableau des usages

Affectation	Usages		Normes complémentaires	Intentions
	Permis 	Prohibés 		
 Commerciale Artérielle	• Catégorie COMMERCE (C), classe d'usages vente au détail et services (C1), divertissement et hébergement (c3) et certains usages des classes services aux véhicules (c5) et artériel (c6) • Usages de la classe c5.1, uniquement dans la zone C*-296 • Catégorie INDUSTRIE (I), classe d'usages industrie légère (i1), uniquement dans la zone C*-294	• Nonobstant l'autorisation de certains usages des classes c5 et c6, tout autre usage nommé au RCI 230-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges	• Bâtiments commerciaux : trois étages maximum • Aires d'entreposage extérieures : superficie maximale et réduction de l'impact visuel • Gestion par une superficie d'implantation au sol minimale (m²)	→ Malgré la volonté d'introduire de nouveaux usages dans le secteur, certaines zones demeurent à vocation commerciale artérielle puisqu'elles ne se prêtent pas à l'accueil d'autres catégories ou classes d'usages. → Néanmoins, il importe de reconnaître que les commerces typiquement associés aux classes de services aux véhicules et artériel participent à la mixité du tissu économique du secteur. Une nouvelle série de normes et de critères vient encadrer leur intégration à l'environnement de la Cité-des-Jeunes en cohérence avec les objectifs du PPU. → Pour toutes les zones d'affectation commerciale, l'ajout de nouveaux locaux commerciaux s'accompagne de normes visant à assurer la complémentarité de l'offre avec celle du noyau villageois.
 Commerciale de proximité	• Catégorie COMMERCE (C), classes d'usages vente au détail et services C1	• Tout usage nommé au RCI 230-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges	• Usages de type bureau ou studio : non autorisés au rez-de-chaussée des bâtiments	→ Les zones d'affectation commerciale de proximité accueillent une concentration de commerces et de services courants avant tout destinés à la population résidente. Stratégiquement localisées autour des principales intersections, ces zones accessibles à la marche et à vélo intégreront les parcours quotidiens des résident.e.s et travailleur.euse.s du secteur.

5.2 Stratégie réglementaire

Tableau des usages

Affectation	Usages		Normes complémentaires	Intentions
	Permis 	Prohibés 		
 Mixte	• Catégorie COMMERCE (C), classes d'usages vente au détail et services (c1), mixte (c2) et diversissement et hébergement (c3) • Catégorie HABITATION (H), classes d'usages unifamiliale (h1), bifamiliale et trifamiliale (h2) et multifamiliale (h3) • Catégorie PUBLIC (P), classes d'usages récréation (p1) et institutionnel et administratif (p2)	• Tout usage nommé au RCI 230-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges • Classe d'usages services publics (p3) • Catégorie INDUSTRIE (I)	• Bâtiments mixtes : trois à six étages • Normes pour favoriser la création d'un front bâti continu sur la route de la Cité-des-Jeunes • Normes visant l'aménagement de terrasses, de placettes et de chemins entre les bâtiments	→ Les zones mixtes ont été créées pour favoriser le développement de quartiers complets et dynamiques. Elles accueillent principalement des logements ainsi que des commerces, services et bureaux de professionnels au rez-de-chaussée des bâtiments. → Les zones mixtes peuvent également inclure des usages de catégorie «public», comme une école, un centre de soins pour personnes âgées ou un parc de quartier.
 Résidentielle	• Catégorie HABITATION (H), classes d'usages unifamiliale (h1), bifamiliale et trifamiliale (h2) et multifamiliale (h3) • Catégorie PUBLIC (P), usage habitation pour personnes âgées		• Normes visant à limiter la construction de maisons unifamiliales isolées	

5.2 Stratégie réglementaire

Aménagement durable des milieux de vie

Nouveaux développements résidentiels

Le développement de nouvelles zones résidentielles et mixtes dans le secteur de la Cité-des-Jeunes prend appui sur les principes d'abordabilité et de densification responsable et réfléchi. En ce sens, la Ville mobilise divers outils d'urbanisme qui permettront d'atteindre les objectifs du PPU en matière de logement.

CIBLES DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Les zones d'affectations mixte et résidentielle font l'objet de cibles de densité qui se situent entre un minimum de **18 log/ha** et un maximum de **23 log/ha**. Le seuil maximum est fixé selon les conditions, les contraintes et les connaissances actuelles en lien avec la capacité de recharge des eaux souterraines. Il pourra être révisé si de nouvelles connaissances ou méthodes sont révélées.

MAINTIEN DE CERTAINES ZONES DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

L'exercice de planification détaillée permet de préciser les intentions à l'égard du développement des terrains vacants et à redévelopper du secteur et de les enchâsser dans les règlements normatifs et celui sur les PIIA. Malgré une vision d'ensemble claire pour le futur du secteur, quelques terrains demeurent sujets à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) à l'issue de la démarche. Le maintien des PAE s'explique par deux principales raisons : 1) le vaste potentiel programmatique d'un site et 2) la présence davantage de contraintes au développement sur un site. La Ville souhaite ainsi offrir plus de flexibilité aux demandeurs dans la conception de leur projet.

ABORDABILITÉ PÉRENNE DU LOGEMENT

Afin de garantir une offre de logements abordables et hors marché dans le secteur de la Cité-des-Jeunes, la Ville de Saint-Lazare se dote d'une stratégie fondée sur l'acquisition de terrains et la collaboration avec les partenaires régionaux du domaine de l'habitation. Concrètement, la Ville entend assujettir la délivrance de permis de construction dans certaines zones à la conclusion d'une entente avec le demandeur visant la cession d'un terrain de taille adéquate pour accueillir un projet de logements hors marché (LAU, art. 145.30.1).

Adaptation aux changements climatiques et réduction des GES

Le contexte de crise climatique appelle au déploiement de mesures d'adaptation face aux épisodes météorologiques extrêmes, mais également de lutte contre les changements climatiques. Dans cette visée, la Ville mobilise les leviers auxquels elle a accès en vertu de la LAU afin de réduire les îlots de chaleur urbains et les émissions de gaz à effets de serre (GES), favoriser une saine gestion des eaux de ruissellement et soutenir la biodiversité. Parmi ceux-ci, l'intégration d'infrastructures vertes drainantes dans les stationnements, la réduction des superficies gazonnées et la diversification des végétaux sont exigés par voie réglementaire. De plus, les aménagements paysagers sont davantage encadrés sur le plan qualitatif afin d'en augmenter la contribution écologique. Enfin, des normes et critères d'aménagement stricts à la faveur des infrastructures de mobilité active dans les projets de développement sont adoptés dans le but de réduire la part modale des déplacements motorisés dans le secteur de la Cité-des-Jeunes, et donc y diminuer les émissions de GES.

Protection et valorisation des milieux naturels

La plus récente caractérisation écologique réalisée dans le secteur indique la présence de nombreux milieux naturels d'intérêt que la Ville entend protéger et mettre en valeur, dont l'entièreté des milieux humides répertoriés. Dans le même ordre d'idées, les demandeurs de permis seront appelés à proposer des mesures pour la conservation à perpétuité de tout milieu naturel d'intérêt via les règlements sur les PIIA et sur les PAE.

Agriculture urbaine

La réglementation en vigueur permet déjà l'installation de poulaillers et de serres domestiques comme constructions accessoires dans les zones résidentielles. Dans le même esprit, il serait pertinent d'évaluer la possibilité de pratiquer l'agriculture urbaine (ruches, serres, potager) sur le toit des bâtiments du parc d'affaires et des zones commerciales artérielles. Enfin, l'usage agricole pourrait être autorisée à l'intérieur des bâtiments de ces mêmes zones dans le but de soutenir les initiatives agroalimentaires innovantes.

5.3 Aménagement et design urbain

Le PPU de la Cité-des-Jeunes prévoit le développement de milieux de vie conviviaux et sécuritaires. Pour atteindre ses objectifs, la Ville se dote d'une stratégie d'aménagement ambitieuse qui s'opérationnalisera à travers un cadre réglementaire largement renouvelé. La Ville mise notamment sur la contribution des promoteurs dans l'aménagement exemplaire du domaine public, par le biais des outils de financement à sa disposition en vertu de la Loi. De plus, les critères du PIIA de la vitrine Cité-des-Jeunes favoriseront la création d'un front bâti harmonisé tout en permettant l'expression du caractère unique de chaque projet.

Réinventer l'expérience de la route de la Cité-des-Jeunes

Comme soulevé dans le portrait-diagnostic, l'absence d'encadrement de la route de la Cité-des-Jeunes constitue l'une des principales entraves à l'apaisement de la circulation motorisée. La réduction de la vitesse de déplacement des véhicules sur la route 340 est toutefois jugée déterminante afin d'assurer la connectivité des différents quartiers du secteur, la sécurité des déplacements actifs ainsi qu'une ambiance urbaine de qualité. Dans cette visée, une part importante des moyens de mise œuvre du PPU vise l'amélioration du cadre bâti et des aménagements bordant la route, dans le but assumé d'inciter les automobilistes à ralentir leur vitesse. Les moyens proposés tiennent compte des contraintes d'aménagement inhérentes au statut de route régionale de la Cité-des-Jeunes, sous juridiction du MTQ. Ils prennent également racine dans la proposition intermunicipale de réaménagement du corridor du boulevard de la Cité-des-Jeunes telle que présentée dans le SADR3.

La route de la Cité-des-Jeunes
vis-à-vis le futur parc d'affaires
Arpent, 2022



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT SOUHAITÉS

Domaine public

- Aménagement d'une piste multifonctionnelle du côté nord de la route reliant le secteur au futur pôle hospitalier et à la gare Vaudreuil
- Aménagement de trottoirs des deux côtés de la route et de traverses piétonnes sécuritaires et conviviales
- Aménagement convivial et sécuritaire des abords des arrêts d'autobus
- Réaménagement de certaines intersections pour améliorer la sécurité des personnes usagères et optimiser la circulation véhiculaire
- Limite du nombre de nouveaux accès à la route de la Cité-des-Jeunes
- Plantation d'arbres, d'arbustes et d'îlots végétalisés aux abords de la route
- Installation de mobilier urbain et de supports à vélo
- Éclairage urbain à l'échelle des personnes usagères des transports actifs

Domaine privé

- Aménagement écologique des aires de stationnement et localisation sur le côté et à l'arrière des bâtiments
- Aménagement de terrasses commerciales, de placettes et de passages piéton entre les bâtiments
- Front bâti continu composé de bâtiments mixtes de trois à six étages
- Plantation d'arbres, d'arbustes et d'îlots végétalisés
- Maintien d'une marge de recul avant de 15 mètres pour les terrains ayant front sur la route de la Cité-des-Jeunes, telle que prescrite dans le RCI 230-1 de la MRC
- Vitrine commerciale invitante et soignée et autorisation des toits plats à partir du 3^e étage pour les bâtiments résidentiels
- Entreposage de marchandises ou d'équipements non visible à partir de la route

Rendu d'ambiance | la route de la Cité-des-Jeunes



Pour un aménagement exemplaire des rues locales

La zone d'application du PPU est caractérisée par ses grands terrains appelés à se développer au cours des prochaines années. Soucieuse de faire de ces nouveaux secteurs d'habitation de véritables milieux de vie, la Ville de Saint-Lazare prévoit des balises de développement pour la création d'un réseau de rues locales dont l'aménagement est favorable à la mobilité active. L'objectif (et le défi) à la base de ce programme d'aménagement ambitieux est d'encourager la population résidente à employer des modes de transports actifs dans leurs déplacements quotidiens, comme une course à l'épicerie ou à un trajet vers l'école.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT SOUHAITÉS

Domaine public

- Aménagement d'un réseau cyclable intégré qui permet de se déplacer aisément et de façon sécuritaire à l'intérieur et entre les différents quartiers du secteur
- Aménagement de trottoirs des deux côtés de la rue sur toutes les nouvelles rues
- Aménagement de traverses piétonnes sécuritaires et conviviales
- Aménagement d'avancées de trottoir et de saillies végétalisées aux intersections stratégiques
- Sécurisation des trajets scolaires et élaboration d'un plan de déplacements scolaires en partenariat avec le centre de services scolaire (mesures d'apaisement de la circulation, réduction de la largeur des rues, affichage de sensibilisation, parcours thématiques, etc.)
- Plantation d'arbres, d'arbustes et d'îlots végétalisés aux abords des rues (trois strates de végétation)
- Aménagement d'infrastructures vertes, comme des noues végétalisées, dans les parties du territoire qui seront plus largement minéralisées
- Installation de mobilier urbain et de supports à vélo

Domaine privé

- Aménagement d'un environnement véhiculaire exemplaire sur le terrain de la future école, ainsi qu'une zone débarcadère pour automobile à l'écart des principaux points d'arrivée des élèves qui circulent à pied ou à vélo
- Aménagement d'une aire de stationnement dédiée aux vélos et aux trottinettes sur le terrain de la future école
- Plantation d'arbres, d'arbustes et d'îlots végétalisés aux abords des rues (trois strates de végétation)

Le pôle récréatif de la Cité-des-Jeunes

Dans le cadre de l'élaboration du projet de Plan directeur des parcs et des espaces verts, il a été constaté qu'un déficit d'espaces et d'équipements récréatifs publics est à prévoir dans le secteur de la Cité-des-Jeunes en regard de son développement futur. En anticipation de l'augmentation du bassin de population, la planification du secteur s'appuie donc sur l'intégration de nouveaux équipements publics qui sauront répondre aux besoins des résident.e.s, comme des plateaux sportifs et autres équipements communautaires. De plus, l'arrivée d'une école primaire dans le secteur constitue une opportunité de jumelage d'équipements récréatifs à saisir. Dans cette visée, le PPU du secteur de la Cité-des-Jeunes propose l'aménagement d'un pôle récréatif inspiré du concept de parc-école qui contribuera à la création d'un milieu de vie attractif et complet.

Le terrain de soccer adjacent à l'école primaire des Étriers est l'unique plateau sportif près du secteur de la Cité-des-Jeunes.
Arpent, 2022



Rendu d'ambiance | rue locale du secteur de la Cité-des-Jeunes



5.4 Programme d'acquisition d'immeubles

Le plan particulier d'urbanisme du secteur de la Cité-des-Jeunes établit un programme d'acquisition d'immeubles qui s'applique au territoire d'application du PPU. Ce programme permet à la Ville d'acquérir tout immeuble, de gré à gré ou par expropriation, pour l'aliéner ou le louer à des fins poursuivies par le PPU. La Ville peut également administrer tout immeuble qu'elle possède dans le cadre du programme et y exécuter des travaux. Le programme d'acquisition d'immeubles, adopté par règlement, peut être mis en œuvre à la suite de l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme qui y sont conformes (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 85).



06 Annexe

Annexe 1. Cartes des espaces vacants et à redévelopper



07 **Bibliographie**

Bibliographie

Autorité régionale de transport métropolitain. (2018). Enquête origine-destination. La mobilité des personnes dans la région métropolitaine de Montréal. Tableaux des résultats par secteurs municipaux. [En ligne] https://www.artm.quebec/wp-content/uploads/2020/06/document-mobilite_EOD_2018.pdf

DEV Vaudreuil-Soulanges. (2020). *Zoom commercial Saint-Lazare*. 20 p.

Centre de services scolaires des Trois-Lacs. (2023). *Planification des besoins d'espace 2023-2028*.

COBAVER-VS. (2012). Analyse de qualité de l'eau de la rivière Quinchien. [En ligne] <https://www.cobaver-vs.org/wp-content/uploads/2018/03/Qualite-de-leau-Quinchien-2012.pdf>

Communauté métropolitaine de Montréal. (2021). *Observatoire Grand Montréal. Grand Montréal en statistiques*. [En ligne] <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

Gouvernement du Québec. (2020). *Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable. L'agriculture urbaine*. [En ligne] https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/documentation/GUI_agriculture_urbaine.pdf

Institut national de santé publique du Québec. (2013). *Sécurité des élèves du primaire lors des déplacements à pied et à vélo entre la maison et l'école au Québec. Synthèse*. [En ligne] https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/1699_securelevesprimdeplpiedvelomaisonecoleqc_synth.pdf

Ministère des Transports et de la Mobilité durable. (2022). *Données sur le débit de circulation (jeu de données), dans Données Québec*. [En ligne] <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/debit-de-circulation>

MRC de Vaudreuil-Soulanges. (2023). *Schéma d'aménagement de et développement révisé, 3^e génération (SADR3)*. 721 p.

Société historique de Saint-Lazare. (2000). *Livre du 125^e anniversaire de fondation*. 107 p.

Statistique Canada. (2021). *Profil du recensement. Ville de Saint-Lazare*. [En ligne] <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=Saint-lazare&GENDERlist=1&STATISTIClist=1&DGUIDlist=2021A00052471105>

