



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

**RÈGLEMENT DE CONCORDANCE  
NUMÉRO 979 MODIFIANT LE PLAN  
D'URBANISME NUMÉRO 770 AUX  
FINS D'ASSURER LA CONFORMITÉ  
AU RÈGLEMENT 167-15-1 DE LA MRC  
DE VAUDREUIL-SOULANGES**

- ATTENDU QUE le règlement du plan d'urbanisme révisé en vigueur sur le territoire de la Ville doit être modifié afin d'assurer sa conformité au règlement numéro 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges (règlement de concordance avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- ATTENDU QUE la Ville doit adopter tout règlement de concordance en vertu de l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1 (LAU);
- ATTENDU QU' un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné par le maire, Robert Grimaudo, lors de la séance du 1<sup>er</sup> mars 2016;
- ATTENDU QU' un premier projet de règlement doit être adopté, conformément à l'article 109.1 de la LAU;
- ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 22 mars 2016, conformément à l'article 109.2 de la LAU;
- ATTENDU QU' une copie du projet de règlement a été remise à tous les membres du conseil au moins deux (2) jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE tous les conseillers déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

<b>Membre du conseil</b>	<b>Déclaration de lecture</b>	<b>Renonciation à la lecture</b>
Lise Jolicoeur	✓	✓
Pamela Tremblay	✓	✓
Brigitte Asselin	✓	✓
Denis Briard	✓	✓
Serge David	✓	✓
Richard Nataf	✓	✓
Robert Grimaudo	✓	✓

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

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Robert Grimaudo  
Appuyé par Pamela Tremblay

D'adopter le règlement de concordance numéro 979. Ce dernier statue et ordonne :

## *Table des matières*

Article 1	Objet
Article 2	Modification de l'article 3.1
Article 3	Modification de l'article 4.3
Article 4	Modification de l'article 5.1
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 5.4.6
Article 9	Modification de l'article 5.5.3
Article 10	Modification de l'article 5.5.
Article 11	Modification de l'article 5.5.6
Article 12	Modification de l'article 5.5.7
Article 13	Modification de l'article 5.6.1
Article 14	Modification de l'article 5.6.2
Article 15	Modification de l'article 5.6.5
Article 16	Modification de l'article 6.1
Article 17	Modification de l'article 6.1.1
Article 18	Modification de l'article 6.1.2
Article 19	Modification de l'article 6.2
Article 20	Modification de l'article 6.2.1
Article 21	Modification de l'article 6.3
Article 22	Modification de l'article 6.5
Article 23	Modification de l'article 6.5.1
Article 24	Modification de l'article 6.6
Article 25	Modification de l'article 6.6.1
Article 26	Modification de l'article 6.8»
Article 27	Modification de l'article 6.8.4
Article 28	Modification de l'article 6.9
Article 29	Modification de l'article 6.9.1
Article 30	Modification de l'article 6.9.2
Article 31	Modification de l'article 6.9.4
Article 32	Modification de l'article 8.1.1

- Article 33 Modification de l'article 8.2
- Article 34 Modification de l'article 8.4.2
- Article 35 Modification du tableau 23
- Article 36 Modification de l'article 9.1
- Article 37 Modification de l'article 9.2
- Article 38 Abrogation de chapitre 11
- Article 39 Modification des plans 2, 3 et 9
- Article 40 Modification du plan 10
- Article 41 Remplacement de l'annexe 2
- Article 42 Abrogation de l'annexe 3
- Article 43 Ajout de l'annexe 4

**Article 1**      **Objet**

Le présent règlement a pour objet d'assurer la conformité du règlement du plan d'urbanisme révisé numéro 770 au règlement numéro 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ce dernier modifie le schéma d'aménagement révisé afin d'être en concordance avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

**Article 2**      **Modification de l'article 3.1**

L'article 3.1 « Une localisation stratégique » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié au 3<sup>e</sup> alinéa par le remplacement des mots « autoroutes 20 et 540 » par les mots « autoroute 20 et 30 ».

**Article 3**      **Modification de l'article 4.3**

L'article 4.3 « Contexte législatif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin du 5<sup>e</sup> alinéa :

« Suite aux modifications législatives de 2010, la CMM a adopté un Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) le 8 décembre 2011, lequel est entré en vigueur le 12 mars 2012. Conformément à la loi, le schéma

d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges a été modifié aux fins d'assurer sa conformité au PMAD (règlement numéro 167-15-1). La modification du présent plan d'urbanisme a été rendu nécessaire, à son tour, en 2016 afin d'intégrer les nouvelles exigences métropolitaines et régionales ayant un effet sur le territoire de Saint-Lazare, notamment la protection des espaces naturels, les secteurs de densité et la reconnaissance du caractère unique de Saint-Lazare. ».

#### **Article 4**      **Modification de l'article 5.1**

L'article 5.1 « Profil de la population » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout des alinéas suivants à la fin de l'article :

« Dans le cadre de l'exercice de concordance aux nouvelles exigences métropolitaines en 2016, une mise à jour des données statistiques relatives à la population et aux ménages a été réalisée à l'échelle régionale. Selon les plus récentes données de Statistique Canada, la population de Saint-Lazare s'élevait à 19 295 citoyens en 2011, ce qui représente une croissance de 113 % de la population en 20 ans (1991 à 2011) comparative-ment à 65 % pour l'ensemble de la MRC. La Ville de Saint-Lazare affiche le 2<sup>e</sup> plus fort taux de croissance parmi les 23 municipalités de la MRC (après Saint-Zotique). Au niveau des ménages, la croissance observée entre 1991 et 2011 est de l'ordre de 120 %, ce qui portait le nombre de ménages à 6 410 en 2011, ce qui représente également le nombre de logements.

Cette croissance devrait cependant se stabiliser au cours des prochaines années. D'ailleurs, selon le décret du MAMOT (2015), la population s'élève à 19 796, ce qui représente une croissance de 2,5 % en près de 5 ans. Selon les plus récentes projections démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), la population de Saint-Lazare devrait théoriquement augmentée de 24,8 % d'ici 2031 et le nombre de ménages de 39,4 % pour la même période.

Or, force est de constater que les caractéristiques du territoire, particulièrement au niveau des milieux naturels et du réseau hydrographique, et les conditions d'aménagement pour la majeure

partie du territoire ne pourront répondre entièrement à cette demande. »

## **Article 5**      **Modification de l'article 5.3**

L'article 5.3 « Milieux de vie » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

- [1.] par la suppression de l'encadré intitulé « Portrait de la fonction résidentielle » et son contenu;
- [2.] par l'ajout, après le 2<sup>e</sup> alinéa, de l'alinéa suivant :

« En 2013, le portrait des espaces vacants et à redévelopper a été mis à jour par la MRC. La Ville de Saint-Lazare disposerait de 553,3 ha disponibles au développement (terrains vacants) et 31,8 ha à des fins de redéveloppement (la cartographie de ces espaces est présentée à l'Annexe 4). Cependant, le portrait ne tient pas compte des espaces réellement disponibles à des fins de développement, c'est-à-dire en tenant compte de la protection des milieux naturels (réseau hydrique, milieux humides et espaces boisés), de la trame de rues spécifiques à Saint-Lazare (mode de développement), des contraintes en services et infrastructures ainsi que des espaces voués à une fin autre que l'habitation (ex. : commerce, récréatif, institutionnel, etc.). D'ailleurs, le schéma d'aménagement prescrit depuis 2015 une planification particulière pour la quasi-totalité du périmètre d'urbanisation de manière à reconnaître le caractère spécifique du territoire et de maintenir une faible densité d'occupation du sol. ».

## **Article 6**      **Modification de l'article 5.3.1**

L'article 5.3.1 « Le noyau villageois » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant à la fin de l'article :

« Dans le cadre des nouvelles exigences métropolitaines et régionales, une partie du noyau villageois est visé par les mesures

de densification minimale, tout comme le secteur du boulevard de la Cité-des-Jeunes (voir la section 8.2 et le plan 10). ».

## **Article 7**

### **Modification de l'article 5.3.2**

L'article 5.3.2 « Les secteurs périphériques » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout des alinéas suivants à la fin de l'article :

« Le caractère unique des secteurs périphériques a d'ailleurs été reconnu par la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la CMM lors de l'exercice de concordance au PMAD. En effet, la quasi-totalité du territoire de Saint-Lazare a été exclu de l'application des mesures de densification prescrite les espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

En conséquence, le schéma d'aménagement a développé une proposition réglementaire pour cette partie du territoire, nommée « secteur A » et « secteur B ». Pour les fins de la planification locale, le secteur A correspond à l'aire d'affectation « Habitation en secteur boisé » alors que le secteur B correspond à l'aire d'affectation « Équestre ». Le présent plan d'urbanisme correspond ainsi à la proposition d'aménagement tel qu'exigé au schéma d'aménagement révisé.

En complément et pour la reconnaissance de ces secteurs, la Ville devra traduire en terme réglementaire son plan de conservation des milieux naturels afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ces milieux. Soulignons que le plan de conservation des milieux naturels sera mis en œuvre à la fois par des mesures réglementaires (urbanisme et compétences municipales) et non réglementaires.

#### **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;
- 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.

### **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 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;
- 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.

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 112 au plan de zonage et de minimiser les éventuels 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 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. ».

**Article 8**            **Modification de l'article 5.4.6**

L'article 5.4.6 « Le récréotourisme » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin du 1<sup>er</sup> alinéa :

« En 2015, la Ville a mis sur pied le Festival Saint-Lazare au Galop afin d'appuyer la vocation équestre du territoire. Face au succès de la première édition, la Ville souhaite en faire un événement annuel. ».

**Article 9**            **Modification de l'article 5.5.3**

L'article 5.5.3 « Les portes d'entrée » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin du 2<sup>e</sup> alinéa :

« Soulignons que l'autoroute 40 est identifiée au niveau régional comme étant un « corridor routier d'accès » faisant partie du paysage métropolitain. ».

**Article 10**        **Modification de l'article 5.5.**

L'article 5.5.5 « Les cours d'eau et milieux humides » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par le remplacement du 2<sup>e</sup> alinéa par le suivant :

« La Ville de Saint-Lazare est actuellement à finaliser son plan de conservation des milieux naturels, lequel fait suite à plusieurs études de caractérisation du territoire (2007, 2011, 2014 et 2016). Outre la présence de cours d'eau, le plan a révélé la présence de nombreux milieux humides sur l'ensemble du territoire. Contribuant au maintien de l'équilibre écologique du territoire, ceux-ci seront régis par une réglementation spécifique. Rappelons l'obligation de la Ville découlant du PMAD et du schéma d'aménagement d'adopter un plan de conservation des milieux humides et naturels et d'en assurer sa mise en œuvre par la réglementation. Considérant l'importance des milieux humides sur le territoire et que la Ville n'a pas finalisé son plan de conservation, une approche de conservation des milieux est proposée dans la réglementation d'urbanisme par mesure de précaution, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. À terme, lors de la mise en

œuvre du plan de conservation, la Ville pourra introduire les mesures adéquates pour la protection des milieux humides. ».

**Article 11**      **Modification de l'article 5.5.6**

L'article 5.5.6 « Les espaces d'intérêt écologique » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin du 1<sup>er</sup> alinéa :

« Le plan de conservation des milieux naturels a également permis d'identifier les habitats fauniques et floristiques ainsi que les espèces à statut. Suite à la finalisation, des mesures particulières pourront être élaborées pour leur protection et leur mise en valeur, le cas échéant. ».

**Article 12**      **Modification de l'article 5.5.7**

L'article 5.5.7 « Les espaces boisés » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par la suppression, au 1<sup>er</sup> alinéa, de la phrase : « Le plan montré à l'**Annexe 2** illustre la répartition du couvert forestier par type d'essences (feuillus, mélangés, résineux), établie par l'Agence forestière de la Montérégie<sup>8</sup> »;

[2.]      par l'ajout de l'alinéa suivant à la fin de l'article :

« Une grande partie du couvert forestier située en zone agricole décrétée fait d'ailleurs partie des bois et corridors forestiers métropolitains définis au PMAD de la CMM et couvre également le corridor vert de la MRC défini à partir de la *Politique de l'arbre et des boisés*. Dans but d'assurer le maintien du couvert forestier, des dispositions particulières seront intégrées relativement aux usages et à la protection des arbres à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains. Le plan montré à l'**Annexe 2** illustre la répartition du couvert forestier, le corridor vert de la MRC ainsi que les bois et corridors forestiers métropolitains. ».

**Article 13**      **Modification de l'article 5.6.1**

L'article 5.6.1 « Le réseau routier » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par l'ajout, après le 1<sup>er</sup> alinéa, de l'alinéa suivant :

« La CMM a déterminé sur l'ensemble du territoire métropolitain des voies de circulation faisant partie du « réseau artériel métropolitain », soit des voies dont l'utilisation est favorisée pour assurer le déplacement des personnes et des marchandises entre les municipalités du territoire de la CMM. Trois (3) voies sont identifiées à Saint-Lazare, soit la Côte-Saint-Charles et les routes 201 et 342. »;

[2.]      par l'ajout du texte suivant à la fin du 8<sup>e</sup> alinéa :

« Cependant, depuis 2016, les distances doivent être prescrites entre certains usages, les bâtiments et l'emprise des voies ferrées dans une optique de sécurité publique. ».

**Article 14**      **Modification de l'article 5.6.2**

L'article 5.6.2 « Les pôles d'activités et les réseaux récréatifs » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant à la fin de l'article :

« Soulignons qu'en 2012, la Ville de Saint-Lazare a adopté un Plan directeur des sentiers lequel vise à développer l'offre de sentiers en fonction des besoins; consolider et boucler les sentiers formant le réseau; intégrer la dimension de conservation et de préservation des milieux naturels; assurer la sécurité des usagers et réviser la signalisation des sentiers. ».

**Article 15**      **Modification de l'article 5.6.5**

L'article 5.6.5 « Les zones de contraintes anthropiques » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par le remplacement du 5<sup>e</sup> alinéa par le suivant :

« Le Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques identifie dix (10) terrains contaminés, en date du 20 octobre 2015, sur le territoire de Saint-Lazare. La liste détaillée de la nature des contaminants et de l'état des sols est présentée au règlement de zonage. ».

**Article 16**      **Modification de l'article 6.1**

L'article 6.1 « Orientation 1 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié, au 1<sup>er</sup> constat, par l'ajout des mots « , incluant les secteurs A (habitation en secteur boisé) et B (secteur équestre), » après les mots « les secteurs périphériques ».

**Article 17**      **Modification de l'article 6.1.1**

L'article 6.1.1 « 1<sup>er</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par le remplacement du 10<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre par le suivant :

« • Maintenir le tracé de rue de type curvilinéaire pour les secteurs A (habitation en secteur boisé) et B (secteur équestre); ».

**Article 18**      **Modification de l'article 6.1.2**

L'article 6.1.2 « 2<sup>e</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par le remplacement du 1<sup>er</sup> moyen de mise en œuvre par le suivant :

« • Augmenter la densité à l'intérieur du noyau villageois et du secteur de la route de la Cité-des-Jeunes pourvus des deux services (aqueduc et égout), conformément aux densités minimales prescrites (voir article 8.2 du présent plan d'urbanisme); »;

[2.] par l'ajout du texte suivant à la fin du 3<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre :

« , notamment pour atteindre la densité minimale prescrite ».

## **Article 19**      **Modification de l'article 6.2**

L'article 6.2 « Orientation 2 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.] par le remplacement des 3 premiers constats par le suivant :

« - L'accroissement démographique prévu d'ici 2031 est supérieur à la capacité d'accueil du territoire considérant la protection des milieux naturels, la localisation des espaces vacants, le maintien des caractéristiques des secteurs périphériques et l'absence de service; »;

[2.] par le remplacement du 3<sup>e</sup> constat par le suivant :

« - Le noyau villageois, le secteur Sainte-Angélique Est et une grande partie du secteur du boulevard de la Cité-des-Jeunes, notamment au nord de la voie ferrée, sont les seuls secteurs pouvant être desservis; »;

[3.] par l'ajout du constat suivant à la fin des constats :

« - La gestion efficace du développement depuis 2004 a permis de consolider les secteurs et d'assurer un développement cohérent à partir du phasage de développement. Face à ce bilan positif et à l'identification des espaces vacants, il n'apparaît plus nécessaire de maintenir les phases de développement. ».

## **Article 20**      **Modification de l'article 6.2.1**

L'article 6.2.1 « 1<sup>er</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :



[1.] par le remplacement du 7<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre par le suivant :

« • Maintenir une faible d'occupation du territoire pour les secteurs A (aire d'affectation habitation en secteur boisé) et B (aire d'affectation équestre) en intégrant les mesures de développement prescrites au schéma d'aménagement, tout en maintenant un développement cohérent selon leurs particularités par la technique des PAE; »;

[2.] par le remplacement du 8<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre par le suivant :

« • Appliquer les mesures de densité minimale pour le noyau villageois et le secteur du boulevard de la Cité-des-Jeunes; »;

[3.] par le remplacement du 10<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre par le suivant :

« • Produire un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces vacants et à re-développer, à partir du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, selon la méthodologie de la MRC »;

[4.] par l'ajout du moyen de mise en œuvre suivant à la fin des moyens de mise en œuvre :

« • Introduire les normes de localisation des installations d'intérêt métropolitain aux règlements d'urbanisme conformément au schéma d'aménagement. ».

## **Article 21**

### **Modification de l'article 6.3**

L'article 6.3 « Orientation 3 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du texte suivant à la du 2<sup>e</sup> enjeu :

« , tout en favorisant la mobilité active » à la fin de la phrase. ».

**Article 22**      **Modification de l'article 6.5**

L'article 6.5 « Orientation 5 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout des enjeux suivants à la fin des enjeux :

« - Le maintien des rues curvilinéaires dans les secteurs périphériques;  
- La desserte en transport collectif du noyau villageois, des secteurs commerciaux et industriels;  
- L'accessibilité aux gares de Vaudreuil et Hudson pour favoriser l'utilisation du transport collectif. ».

**Article 23**      **Modification de l'article 6.5.1**

L'article 6.5.1 « 1<sup>er</sup> Objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par l'ajout du texte suivant à la fin du 6<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre :

« , particulièrement pour le maintien des rues de type curvilinéaire dans les secteurs A (habitation en secteur boisé) et B (secteur équestre); »;

[2.]      par l'ajout du moyen de mise en œuvre suivant à la fin de l'article :

« • Poursuivre les démarches pour la desserte en transport collectif du noyau villageois et des secteurs commerciaux et industriels. ».

**Article 24**      **Modification de l'article 6.6**

L'article 6.6 « Orientation 6 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout de l'enjeu suivant à la fin des enjeux :

« - Le maintien des réseaux équestres dans le secteur B (secteur équestre). ».

**Article 25**      **Modification de l'article 6.6.1**

L'article 6.6.1 « 1<sup>er</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du moyen de mise en œuvre suivant à la fin de l'article :

« • Mettre en œuvre le Plan directeur des sentiers. ».

**Article 26**      **Modification de l'article 6.8»**

L'article 6.8 « Orientation 8 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par l'ajout du constat suivant à la fin des constats :

« - La présence de nombreuses terres en friche en zone agricole. »;

[2.]      par l'ajout des enjeux suivants à la fin des enjeux :

« - La compatibilité des usages à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains et la protection des arbres;

- La mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC. ».

**Article 27**      **Modification de l'article 6.8.4**

L'article 6.8.4 « 4<sup>e</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du moyen de mise en œuvre suivant à la fin de l'article :

« • Reconduire les prescriptions régionales à l'égard des usages et de la protection des arbres à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains. ».

**Article 28**      **Modification de l'article 6.9**

L'article 6.9 « Orientation 9 » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par l'ajout du texte suivant à la fin du 5<sup>e</sup> enjeu :

« , particulièrement à l'intérieur des bois et corridors forestiers; »;

[2.] par l'ajout de l'enjeu suivant à la fin des enjeux :

« - La finalisation du Plan de conservation des milieux naturels et son intégration dans la réglementation d'urbanisme pour assurer sa mise en œuvre. »

## **Article 29**      **Modification de l'article 6.9.1**

L'article 6.9.1 « 1<sup>er</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.] par le remplacement, au 1<sup>er</sup> moyen de mise en œuvre, des mots « Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r. 1.3) » par les mots « Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2) »;

[2.] par le remplacement, au 2<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre, des mots « (Q-2, r.8) » par les mots « (Q-2, r.22) »;

[3.] par l'ajout du texte suivant à la fin du 3<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre :

« , conformément au règlement provincial; »;

[4.] par l'ajout du texte suivant à la fin du 7<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre :

« , et la mise en œuvre du Plan de gestion des matières résiduelles (PGMR) de la MRC; ».

## **Article 30**      **Modification de l'article 6.9.2**

L'article 6.9.2 « 2<sup>e</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout du moyen de mise en œuvre suivant à la fin de l'article :

« • Reconduire les dispositions relatives aux distances minimales entre certains usages et bâtiments et l'emprise de la voie ferrée. ».

**Article 31**      **Modification de l'article 6.9.4**

L'article 6.9.4 « 4<sup>e</sup> objectif » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

[1.]      par l'ajout du texte suivant à la fin du 4<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre :

« , tout en étant compatible aux prescriptions relatives aux bois et corridors forestiers métropolitains; »;

[2.]      par le remplacement du 10<sup>e</sup> moyen de mise en œuvre par le suivant :

« • Interdire les travaux de remblais et de déblais à l'intérieur des milieux humides, sauf dans les cas de mise en valeur du territoire (sentier, passerelle, etc.); »;

[3.]      par l'ajout du moyen de mise en œuvre suivant à la fin de l'article :

« • Reconduire les prescriptions relatives à la protection du couvert forestier et des arbres à l'intérieur des secteurs A (habitation en secteur boisé) et B (équestre). ».

**Article 32**      **Modification de l'article 8.1.1**

L'article 8.1.1 « Identification des grandes affectations » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié, au tableau 7 « Identification des aires d'affectations », par l'ajout d'une aire d'affectation, à la suite de l'aire d'affectation « HM - Habitation moyenne densité » :

IDENTIFICATION	AIRE D'AFECTATION
Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :	
HSB	Habitation en secteur boisé

### **Article 33**

#### **Modification de l'article 8.2**

L'article 8.2 « Densité d'occupation du sol » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout des alinéas suivants, après le 2<sup>e</sup> alinéa :

« Conformément aux nouvelles exigences métropolitaines et régionales, certains secteurs ont été identifiés sur le territoire de Saint-Lazare pour accueillir une plus grande densité résidentielle pour le développement (terrains vacants) et de redéveloppement des espaces à des fins résidentielles ou mixte. La Ville de Saint-Lazare contribue à la densification du territoire, mais dans la poursuite des efforts déjà mis en place pour certains secteurs uniquement considérant les caractéristiques du territoire énoncées précédemment.

La densité prescrite est une densité minimale brute applicable à l'ensemble du territoire visé (pour une densité nette, il s'agit de multiplier par le facteur de 1,25). De plus, il s'agit d'une moyenne à atteindre, d'une telle façon que certaines parties peuvent présenter une densité moindre et d'autres secteurs une densité plus élevée. Elle se définit comme étant le calcul du rapport entre le nombre total de logements divisé par l'ensemble de la superficie du site occupé, incluant la superficie des rues et celles des espaces bâtis (les milieux humides et les aires protégées sont exclus du calcul de densité).

Les secteurs visés par la densité sont désignés par l'aire d'affectation « habitation moyenne densité » et l'aire d'affectation « commerce urbain », ce qui correspond au noyau villageois et au secteur du boulevard de la Cité-des-Jeunes. Suivant l'analyse détaillée du territoire (secteurs développés ou en cours de développement), la Ville de Saint-Lazare estime que les développements à venir pour ces secteurs permettront d'atteindre la moyenne prescrite pour la densité. En conséquence, le secteur des rues Brazeau et de Grand-Pré n'est pas soumis à la densification (correspond à l'aire d'affectation « habitation faible densité »).

Enfin, la densité prescrite est progressive et s'appliquera uniquement à compter du 1<sup>er</sup> jour de la période visée, soit :

2011 à 2016 : 12 logements à l'hectare  
2017 à 2021 : 14 logements à l'hectare  
2022 à 2026 : 16 logements à l'hectare  
2027 à 2031 : 18 logements à l'hectare

La Ville de Saint-Lazare a fait le choix de prescrire la densité par période, c'est-à-dire que pour l'application de la densité à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, une modification des règlements d'urbanisme sera nécessaire. Enfin, conformément au schéma d'aménagement, des mesures d'exception de l'application de la densité seront reconduites, soit pour un terrain intercalaire et pour la mise en œuvre du plan de conservation des milieux naturels. Tel que mentionné aux orientations, la Ville de Saint-Lazare effectuera un suivi des indicateurs de densité dans le cadre d'un rapport annuel. »

#### **Article 34**      **Modification de l'article 8.4.2**

L'article 8.4.2 « Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié :

- [1.] par le remplacement, au tableau 9, des mots « Nombre de logements à l'hectare maximal de 30 » par « Secteur soumis à une densité minimale (voir article 8.2). »;
- [2.] par l'ajout du tableau 10.1 suivant, après le tableau 9 :

**Tableau 10.1 - Usages et densité d'occupation de la grande affectation HABITATION EN SECTEUR BOISÉ « HSB »**

<b>USAGES DOMINANTS</b>	<b>USAGES COMPATIBLES</b>
• Habitation unifamiliale	• Institutionnel et administratif • Service public • Conservation
<b>DENSITÉ D'OCCUPATION</b>	
Nombre de logements à l'hectare maximal de 2,7	

- [3.] par la renumérotation du tableau « 10 » par « 10.2 »;
- [4.] par le remplacement, au tableau 10.2, des mots « Nombre de logements à l'hectare maximal de 1,4 » par « Nombre de logements à l'hectare maximal de 1,1 »;

- [5.] par le remplacement, au tableau 11, des mots « Nombre de logements à l'hectare maximal de 30 » par « Secteur soumis à une densité minimale (voir article 8.2). ».

### **Article 35**      **Modification du tableau 23**

Le tableau 23 « Synthèse de la compatibilité des usages des grandes affectations du sol » du chapitre 8 du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par :

- [1.] par l'ajout de l'aire d'affectation « Habitation en secteur bois », des usages dominants et compatibles et de la densité applicable;
- [2.] par le remplacement de la densité « nombre de logements à l'hectare maximal » pour l'aire d'affectation « Équestre » à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de « 1,4 » par « 1,1 »;
- [3.] par le remplacement de la densité « nombre de logements à l'hectare maximal » pour l'aire d'affectation « Habitation moyenne densité » de « 30 » par « Voir article 8.2 »;
- [4.] par le remplacement de la densité « nombre de logements à l'hectare maximal » pour l'aire d'affectation « Commerce urbain » de « 30 » par « Voir article 8.2 »;
- [5.] par le remplacement, dans le texte qui suit le tableau 23, des mots « Les notes du tableau 8 » par les mots « Les notes du tableau 23 ».

Le tableau 23 est joint en annexe A du présent règlement.

### **Article 36**      **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 plan d'urbanisme numéro 770 est modifié, au 3<sup>e</sup> alinéa, par l'ajout des paragraphes suivants à la fin de la liste :



- « • Les zones faisant partie de l'aire d'affectation « Habitation en secteur boisé; »;
- Les zones faisant partie de l'aire d'affectation « Équestre ». ».

**Article 37**      **Modification de l'article 9.2**

L'article 9.2 « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) » du plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par le remplacement du 3<sup>e</sup> alinéa par le suivant :

« Les secteurs assujettis à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble sont principalement les secteurs à développer dans les secteurs de densification ainsi que les secteurs de l'aire d'affectation « Habitation en secteur boisé » et l'aire d'affectation « Équestre » considérant leurs caractéristiques particulières. Ainsi, la réglementation d'urbanisme prévoit une superficie minimale supérieure par lot (10 000 mètres carrés) afin d'enclencher une demande de modification de ces règlements et le dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble. En Ces secteurs sont illustrés au ***plan 10 – Aires d'affectation.*** ».

**Article 38**      **Abrogation de chapitre 11**

Le chapitre 11 « Plan d'action » du plan d'urbanisme numéro 770 est abrogé.

**Article 39**      **Modification des plans 2, 3 et 9**

Les plans suivants, faisant partie intégrante du plan d'urbanisme numéro 770, sont modifiés par :

[1.]      « Plan 2 – Noyau villageois » : ajout de la note suivante au bas de la carte :

« Pour les secteurs résidentiels de moyenne densité, voir le plan 10 – Aires d'affectation »;

[2.]      « Plan 3 – Secteurs d'activités économiques » : ajout de la note suivante au bas de la carte :

« Pour le secteur industriel, voir le plan 10 – Aires d'affectation »;

[3.] « Plan 9 – Concept d’organisation spatiale » : ajout de la note suivante au bas de la carte :

« Le présent concept n’a pas été mis à jour suivant la conformité du plan d’urbanisme au schéma d’aménagement (règlement numéro 167-15-1). »;

#### **Article 40**      **Modification du plan 10**

Le « Plan 10 – Aires d’affectation » du plan d’urbanisme numéro 770 est modifié par :

- [1.] l’ajout de l’aire d’affectation « Habitation en secteur boisé »;
- [2.] l’ajout de secteurs assujettis au PAE;
- [3.] l’agrandissement de l’aire d’affectation « Habitation moyenne densité »;
- [4.] l’ajout d’une aire d’affectation « Conservation » au sud de la voie ferrée;
- [5.] le retrait des aires d’urbanisation phase 1 et phase 2;
- [6.] le retrait de l’aire réservée à des fins publiques;
- [7.] l’ajustement des limites des aires d’affectation pour correspondre à la plus récente matrice graphique et aux zones de zonage en vigueur.

Le « Plan 10 – Aires d’affectation », incluant les modifications ci-dessus, est joint en l’annexe B du présent règlement.

#### **Article 41**      **Remplacement de l’annexe 2**

L’annexe 2 « Répartition du couvert forestier » du plan d’urbanisme numéro 770 est remplacée par le plan « Répartition du couvert forestier pour le territoire municipal de Saint-Lazare », joint en annexe C du présent règlement.

**Article 42      Abrogation de l'annexe 3**

L'annexe 3 « Répertoire des terrains contaminés » du plan d'urbanisme numéro 770 est abrogée.

**Article 43      Ajout de l'annexe 4**

Le plan d'urbanisme numéro 770 est modifié par l'ajout de l'annexe 4 « Répartition des espaces vacants et à redévelopper (2013) », jointe en annexe D du présent règlement.

---

Robert Grimaudo,  
Maire

---

Nathaly Rayneault, avocate, 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*, 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 21 avril 2016.

---

Robert Grimaudo,  
Maire

---

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

**Annexe A :**

**Tableau 23 – Synthèse de la compatibilité des usages des grandes affectations du sol**

**Annexe B :**  
**Plan 10 – Aires d'affectation**

**Annexe C :**

**Annexe 2 – Répartition du couvert forestier pour le territoire municipal de Saint-Lazare**

**Annexe D :**

**Annexe 4 – Répartition des espaces vacants et à redévelopper (2013)**