



**VILLE DE
SAINT-LAZARE**

**RÉSUMÉ DU RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 770**

mai 2007

Le plan d'urbanisme constitue, pour une municipalité, le principal outil de planification. Il a pour but d'établir les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique et de déterminer une vision d'ensemble, sur laquelle s'appuie l'aménagement du territoire.

Conçu comme un outil de gestion, le plan d'urbanisme viendra orienter la prise de décision dans les années à venir. Il s'agit également d'un outil de promotion pour la Ville auprès de divers intervenants (résidents, commerçants, commissions scolaires, associations, etc.). Le plan d'urbanisme est complété par un ensemble de règlements (zonage, lotissement, construction, permis et certificats, etc.), qui sont des moyens de mise en œuvre des grandes orientations identifiées par le plan d'urbanisme.

LES GRANDES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les grandes orientations visent le développement harmonieux de la ville, en continuité avec les actions déjà entreprises pour assurer la qualité de vie recherchée et ce, dans le respect de l'esprit et de la tradition qui ont guidé l'aménagement du territoire de la ville de Saint-Lazare au cours des dernières années. Elles se déclinent en neuf (9) orientations, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés, et sont présentées ci-dessous.

LES MILIEUX DE VIE

ORIENTATION 1 : ENCADRER LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS EXISTANTS ET FUTURS

Objectifs reliés à l'orientation 1 :

- 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;
- Assurer une diversité de l'offre en matière de marché résidentiel en tenant compte des caractéristiques du milieu.

ORIENTATION 2 : GÉRER EFFICACEMENT LE DÉVELOPPEMENT

Objectifs reliés à l'orientation 2 :

- Planifier le rythme de développement souhaité et les secteurs à privilégier en fonction de la disponibilité des infrastructures;
- Assurer la desserte adéquate en parcs et équipements publics et communautaires de chacun des milieux de vie.

LE NOYAU VILLAGEOIS

ORIENTATION 3 : AFFIRMER LE RÔLE DU NOYAU VILLAGEOIS COMME PÔLE DE COMMERCES ET DE SERVICES

Objectifs reliés à l'orientation 3 :

- Consolider le pôle institutionnel du noyau villageois et s'assurer de la qualité de son développement et de son aménagement;
- Renforcer la structure et la diversité de l'offre commerciale et de services du chemin Sainte-Angélique;
- Améliorer et renforcer le cachet, l'ambiance, la structure d'accueil et l'aménagement des espaces publics du noyau villageois.

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ORIENTATION 4 : LOCALISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MANIÈRE OPTIMALE

Objectifs reliés à l'orientation 4 :

- 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;
- Favoriser l'implantation et la relocalisation des activités industrielles dans le secteur industriel et s'assurer de la qualité de son aménagement.

LE RÉSEAU DE TRANSPORT

ORIENTATION 5 : ASSURER LA FONCTIONNALITÉ ET LA SÉCURITÉ DU RÉSEAU DE TRANSPORT TOUT EN ÉTABLISSANT UNE SIGNATURE DISTINCTIVE ET INVITANTE

Objectifs reliés à l'orientation 5 :

- Assurer la fonctionnalité du réseau routier et la fluidité de la circulation;
- Assurer la sécurité des utilisateurs du réseau de transport;
- Établir une signature distinctive pour l'ensemble des axes routiers majeurs et des portes d'entrée.

LE RÉSEAU RÉCRÉATIF

ORIENTATION 6 : INTÉGRER LES PÔLES D'ACTIVITÉS AU RÉSEAU DE SENTIERS MULTIFONCTIONNELS EXISTANTS ET PROJETÉS

Objectifs reliés à l'orientation 6 :

- Développer l'offre récréative et améliorer l'accessibilité aux pôles d'activités;

- Mettre en valeur la fonction équestre.

LE PATRIMOINE

ORIENTATION 7 : METTRE EN VALEUR LES NOYAUX, LES LANIÈRES ET LES BÂTIMENTS À CARACTÈRE PATRIMONIAL

Objectifs reliés à l'orientation 7 :

- Assurer la revitalisation et la mise en valeur des noyaux patrimoniaux;
- Préserver les composantes historiques des lanières patrimoniales;
- Favoriser la mise en valeur et la protection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

LE MILIEU AGRICOLE

ORIENTATION 8: PROTÉGER L'INTÉGRITÉ DU MILIEU AGRICOLE

Objectifs reliés à l'orientation 8:

- Prioriser les activités agricoles à l'intérieur de l'aire agricole;
- Assurer la cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non-agricoles;
- Favoriser l'établissement de l'activité équestre à l'intérieur de l'aire agricole;
- Assurer la conservation des boisés existants.

L'ENVIRONNEMENT

ORIENTATION 9: ASSURER LE BIEN-ÊTRE DE LA COLLECTIVITÉ PAR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Objectifs reliés à l'orientation 9

- S'assurer de la capacité de support du milieu récepteur en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées et de gestion des matières résiduelles;
- Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques (sablères, autoroute, lignes de transport d'énergie, gazoducs, terrains contaminés, tours de télécommunication);
- Assurer la sécurité publique par la gestion des contraintes naturelles (secteurs à risque de mouvement de terrain);
- Assurer la préservation des espaces boisés et des milieux naturels d'intérêt.

LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale vise à révéler l'identité de la ville de Saint-Lazare et à structurer l'ensemble de son territoire en regard des grandes composantes territoriales. Il s'inscrit en lien avec les orientations et les objectifs d'aménagement et de développement.

Le concept d'organisation spatiale reprend les éléments suivants :

- Les différents milieux de vie : noyau villageois, milieux de vie périphériques, milieux de vie en zone blanche à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, milieux de vie en zone agricole;
- Les secteurs d'activités économiques : pôles commerciaux du chemin Sainte-Angélique et de la route de la Cité-des-Jeunes, secteur industriel;
- Le pôle institutionnel;
- Les grands éléments naturels structurants : pinière, tourbière;
- Les contraintes anthropiques ayant une influence sur l'organisation territoriale : ligne de transport d'électricité, sablière;
- Les grands axes de transport et les portes d'entrée principales;
- L'aire agricole/équestre et les secteurs équestres.

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol traduisent, sur le territoire, les grandes orientations et les objectifs d'aménagement retenus par la Ville. Les grandes affectations expriment, en fait, les vocations dominantes attribuées aux différentes parties du territoire municipal. Les grandes affectations du sol viennent également définir la densité d'occupation du sol autorisée.

Le territoire de la Ville de Saint-Lazare est divisé en quinze grandes affectations du sol identifiées chacune d'une dominance:

IDENTIFICATION	AIRE AFFECTATION
Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :	
HF	Habitation faible densité
HM	Habitation moyenne densité
EQ	Équestre
CU	Commercial urbain
CA	Commercial artériel
IN	Industriel
PU	Public
CN	Conservation
Territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et non régi par la LPTAA :	
CN-HP	Conservation hors périmètre
HE-HP	Habitation extensive hors périmètre

IDENTIFICATION	AIRE AFFECTATION
HF-HP	Habitation faible densité hors périmètre
Territoire régi par la LPTAA :	
AD	Agricole déstructurée
AE	Agricole équestre
AG	Agricole
AC	Agricole conservation

LES SECTEURS SOUMIS À L'APPLICATION D'UN RÈGLEMENT SUR LES PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

La réglementation d'urbanisme introduit un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans plusieurs secteurs de la ville. Dans la mesure où des travaux projetés sont soumis au processus d'évaluation prévu à ce règlement, les projets devront respecter les critères et les objectifs qualitatifs du règlement et obtenir une approbation par le Conseil municipal avant l'émission du permis ou du certificat d'autorisation.

Les secteurs visés par l'application d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sont :

- Secteur du noyau villageois (pôle institutionnel);
- Secteur de la route de la Cité-des-Jeunes;
- Secteur de la côte Saint-Charles et de l'autoroute 40;
- Zones autorisant les habitations multifamiliales de quatre logements et plus;
- Axes routiers d'importance;
- Bâtiments patrimoniaux;
- Zone industrielle.

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Cet outil permet à la Ville d'exiger le dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), pour la totalité d'une zone, lors d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme.

Les secteurs assujettis à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble sont principalement les phases de développement établies par le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

La ville de Saint-Lazare a désigné une partie de son noyau villageois (le secteur situé au sud du chemin Sainte-Angélique, entre la rue Leduc et la rue Charles-Goulet) comme une aire d'aménagement pour laquelle un programme particulier d'urbanisme (PPU) s'applique.

Ce règlement a pour principal objectif d'assurer la consolidation du noyau villageois en augmentant la densité, en offrant une typologie résidentielle variée et en priorisant les fonctions commerciales en façade du chemin Sainte-Angélique.

Les informations complètes concernant les grandes affectations du sol, de même que les différentes actions proposées en vue de la mise en œuvre du plan d'urbanisme sont présentées dans la version officielle du projet de règlement de plan d'urbanisme numéro 770.