

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ZOTIQUE**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 528 INTITULÉ LE PLAN D'URBANISME –
RÈGLEMENT NUMÉRO 528-3**

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Zotique a adopté le règlement du plan d'urbanisme numéro 528;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Zotique est notamment régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et que le règlement numéro 528 ne peut être modifié ni entrer en vigueur que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le règlement du plan d'urbanisme numéro 528 de la Municipalité de Saint-Zotique afin :

- a) de modifier certaines affectations du sol ;
- b) de délimiter de nouvelles aires d'aménagement pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme;
- c) d'adopter un programme particulier d'urbanisme pour le Secteur 20/20;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun d'adopter un programme particulier d'urbanisme pour le Secteur 20/20;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 21 février 2012 et réitéré séance tenante le 16 octobre 2012 ;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été adopté à la séance du 16 octobre 2012 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement numéro 528-3 a été tenue le 5 novembre 2012;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu à l'unanimité qu'un règlement modifiant le plan d'urbanisme - règlement numéro 528-3, soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 :

Le Plan des affectations du sol, tel qu'annexé au règlement du Plan d'urbanisme numéro 528, en Annexe 1, est modifié de manière à agrandir l'affectation du sol de l'aire commerciale, laquelle est désignée comme étant le Secteur 20/20, formé du quadrilatère formé par les voies de circulation suivantes : la 34^e Avenue, 20^e rue, 26^e Avenue et Autoroute 20, le tout tel qu'illustré à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 2 :

Le règlement numéro 528 intitulé le «Plan d'urbanisme» est modifié en y ajoutant ce qui suit :

« 4.0.2 Aires d'aménagement pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme

La Municipalité identifie une nouvelle aire d'aménagement pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme sur son territoire, laquelle est désignée comme étant le Secteur 20/20 et se délimite par le quadrilatère formé par les voies de circulation suivantes : la 34^e Avenue, 20^e rue, 26^e Avenue et Autoroute 20. »

ARTICLE 3 :

Le Plan des affectations du sol, tel qu'annexé au règlement du Plan d'urbanisme numéro 528, en Annexe 1, est modifié de manière à identifier les limites du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur formé du quadrilatère délimité à l'ouest par la 34^e Avenue, au sud par la 20^e Rue projetée, à l'est par la 26^e Avenue et au nord par l'Autoroute 20, le tout tel qu'illustré à l'annexe B du présent règlement.

ARTICLE 4 :

Le règlement du Plan d'urbanisme numéro 528 est modifié en y ajoutant en annexe, selon l'ordre numérique, le Programme particulier d'urbanisme du Secteur 20/20 le tout tel que déposé à l'annexe C du présent règlement. Le contenu du Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur 20/20 a prééminence sur toute disposition incompatible du règlement numéro 528 et ses amendements.

ARTICLE 5 :

L'annexe 1 dudit règlement numéro 528 intitulé « Plan des affectations du sol » est modifiée de manière :

- a) à agrandir l'aire d'affectation d'habitation de faible densité à même l'aire d'affectation récréative située au 250, rue Principale;

- b) à agrandir l'affectation mixte en bordure de la rue Principale à même l'aire d'affectation récréative située à l'ouest du 250, rue Principale;
- c) à agrandir l'affectation récréative en bordure de la rue Principale à même l'aire d'affectation mixte située à l'ouest du 250, rue Principale du côté nord de la rue Principale;
- d) à agrandir l'aire d'affectation d'habitation de faible densité à même l'aire d'affectation mixte située à l'est 250, rue Principale;

Le tout tel qu'illustré à l'annexe D du présent règlement.

ARTICLE 6 :

L'annexe 1 dudit règlement numéro 528 intitulé « Plan des affectations du sol » est modifiée de manière à ajouter l'aire d'affectation mixte à même l'aire d'affectation d'habitation de faible densité située sur la rue Royal-Montréal, le tout tel qu'illustré à l'annexe E du présent règlement.

ARTICLE 7 :

Les annexes A à E font parties intégrantes du présent règlement.

ARTICLE 8 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Mme Gaëtane Legault, maire

Jean-François Messier,
directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion	21 février 2012
Avis de motion réitéré	16 octobre 2012
Adoption du projet de règlement	16 octobre 2012
Transmission M.R.C. du projet de règlement	22 octobre 2012
Avis public de consultation : Panneaux municipaux	18 octobre 2012
Avis public de consultation : Parution journal (Le Soleil)	20 octobre 2012
Assemblée de consultation	5 novembre 2012
Adoption du règlement sans modification	18 décembre 2012
Transmission M.R.C. du règlement	25 janvier 2013
Réception du certificat M.R.C.	18 février 2013
Avis public d'entrée en vigueur : Panneaux municipaux	25 mars 2013
Avis public d'entrée en vigueur : Parution journal (Le Soleil)	30 mars 2013
Transmission M.R.C. et aux municipales contiguës du règlement et avis d'entrée en vigueur	

- Annexe A : Identification des affectations du sol pour le Secteur 20/20
- Annexe B : Identification des limites du Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur 20/20
- Annexe C : Identification du contenu du Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur 20/20
- Annexe D : Identification des affectations du sol pour une partie du secteur du 250 rue Principale
- Annexe E : Identification des affectations du sol pour une partie de la rue Royal-Montréal

Annexe A



Extrait plan des affectations

Projet de règlement 528-3

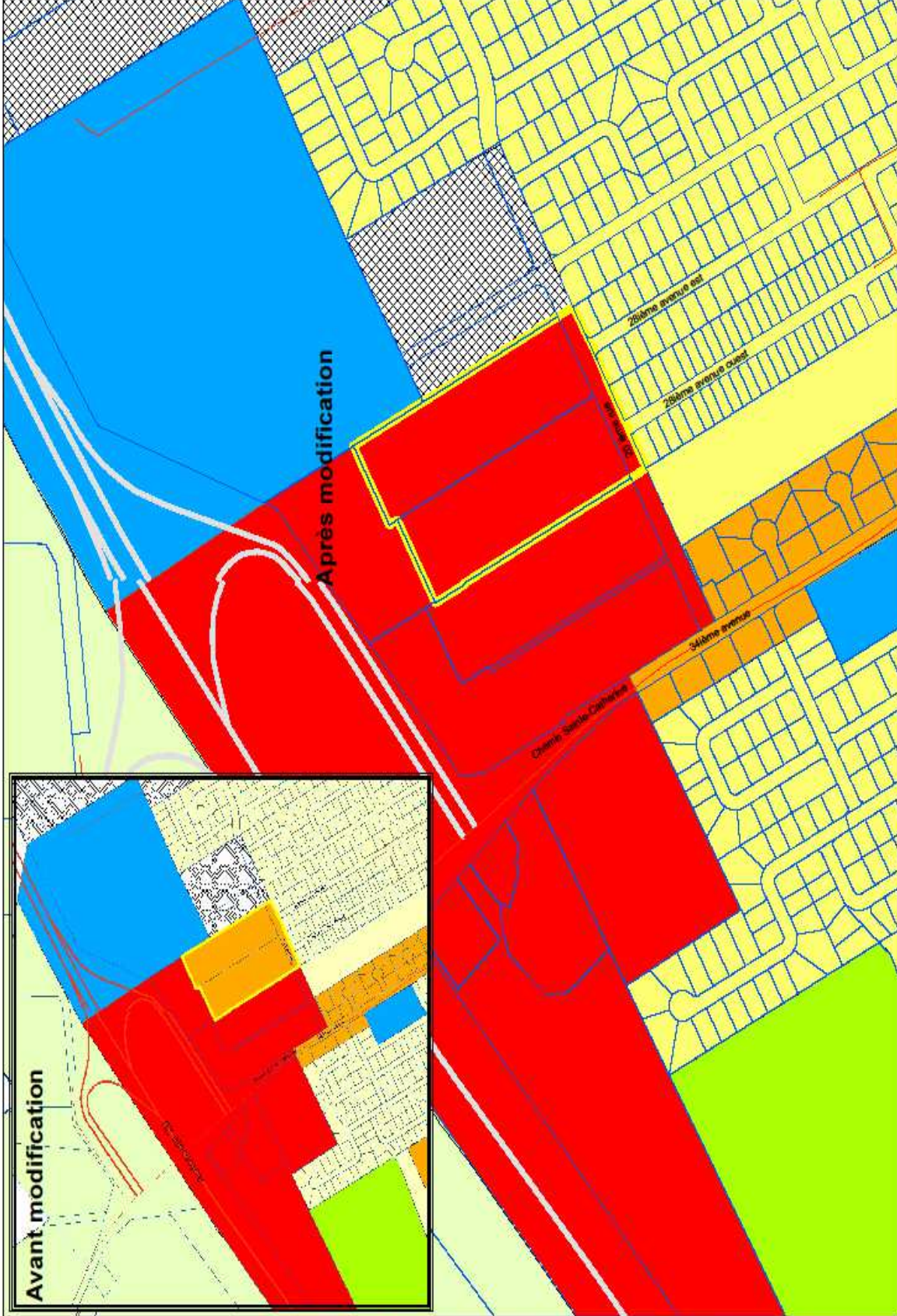
Légende

Affectations

- Agricole
- Commerciale
- Conservation
- Habitation de faible densité
- Habitation de moyenne et haute densité
- Industrielle
- Mixte
- Plage municipale
- Publique et communautaire
- Récréative
- Zone d'expansion prioritaire (phase 1)
- Zone d'expansion prioritaire (phase 2)
- Zone de réserve



Production : Services de géomatique
MRC de Veureux-Soulanges
8 JAN 2012
Source cartographique de base : MRC de Veureux-Soulanges
Matrice graphique Saint-Zotique 2012-01-0



Annexe B

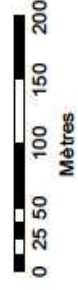


EXTRAIT DU PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL

Projet de règlement 528-3
Annexe B

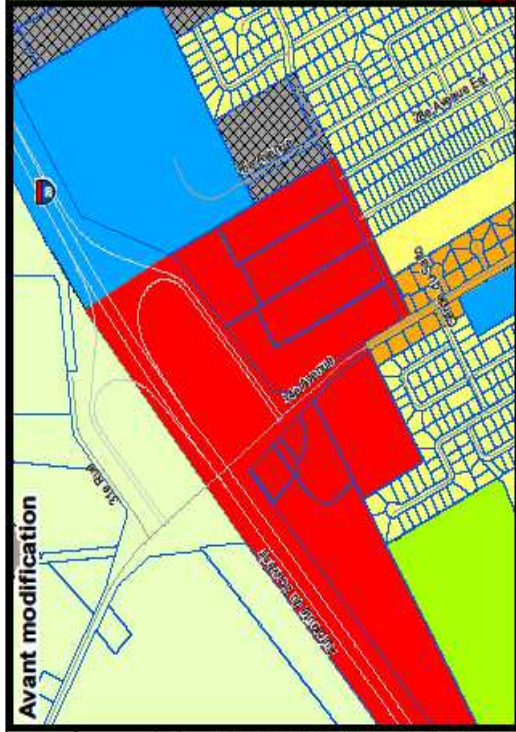
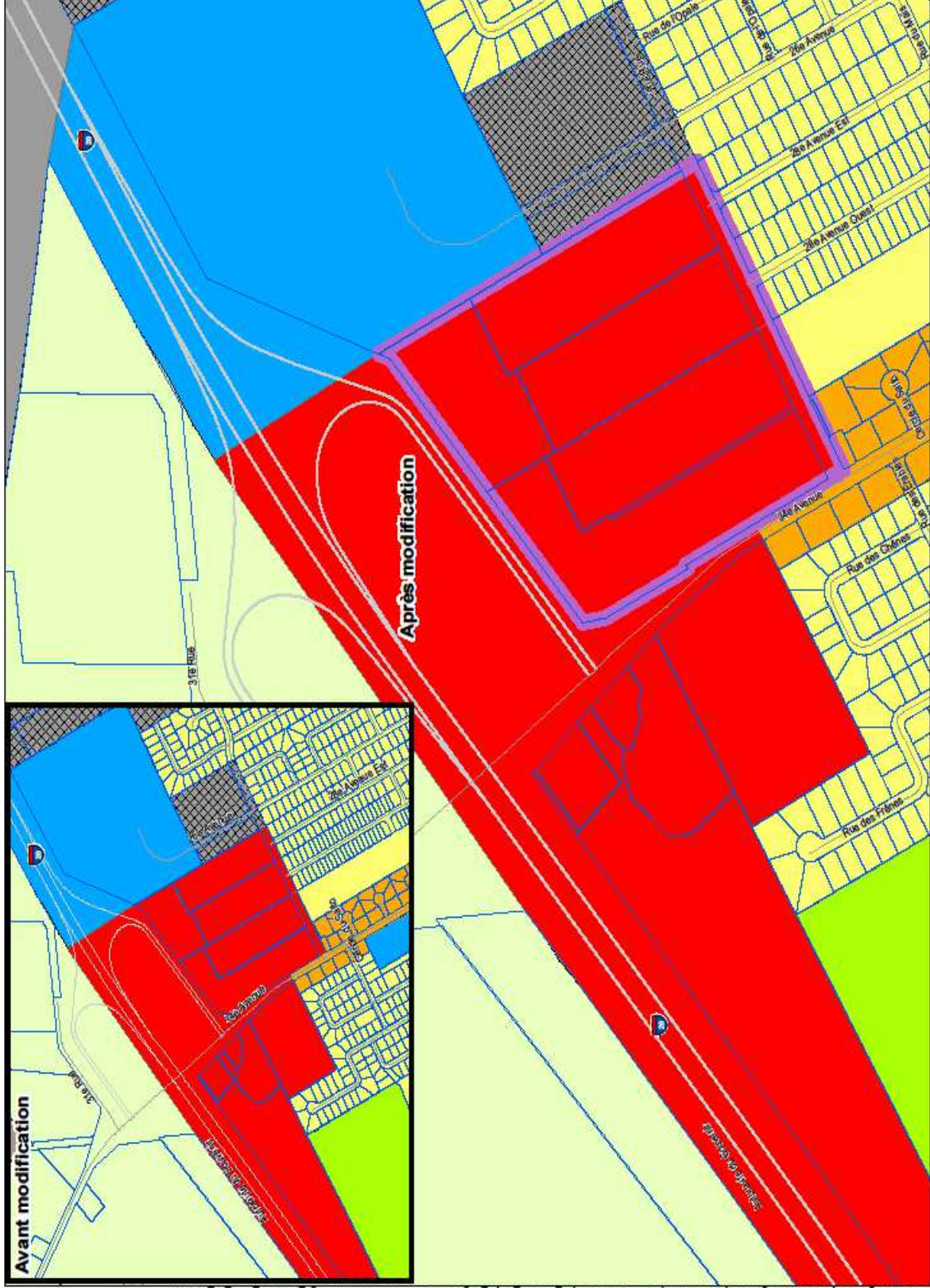
Légende

- Délimitation du P.P.U. - Secteur 20/20
- AFFECTATION**
- Agricole
 - Communautaire
 - Conservation
 - Habitation de faible densité
 - Habitation de moyenne et haute densité
 - Industrielle
 - Mixte
 - Plage municipale
 - Publique et communautaire
 - Récréative
 - Zone d'expansion prioritaire (phase1)
 - Zone d'expansion prioritaire (phase2)
 - Zone de réserve



Production :
Service de géomatique
MRC de Val-de-Fleur/Souranges
15 octobre 2012

Source :
Matrice graphique Saint-Zotique 2012-01-01



Annexe C

1. Le contexte de l'intervention

La mise en place d'un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) s'inscrit dans une volonté de la part de la Municipalité de Saint-Zotique de se doter d'un instrument stratégique pour guider le développement d'un nouveau secteur commercial, récréatif et touristique sur son territoire.

1.1 Le programme particulier d'urbanisme

Partie intégrante du plan d'urbanisme, le programme particulier d'urbanisme (PPU) permet à une municipalité de planifier le développement d'un secteur qui suscite une attention particulière de la part de son conseil municipal.

Il identifie les aménagements publics, les ajustements règlementaires et les stratégies d'intervention qui seront mis en œuvre par la Municipalité au cours des prochaines années et vise à consolider un secteur névralgique, sans pour autant préciser l'ensemble et/ou le détail des aménagements proposés.

La réalisation du présent PPU servira à planifier le développement d'un secteur identifié afin d'éviter des problématiques envisageables et valoriser les possibilités de mise en valeur du territoire de façon à en assurer une structure adéquate dans son organisation spatiale.

Cet outil permet d'encadrer les éléments normatifs généraux visant les aspects physiques, économiques et sociaux d'un secteur. Certains projets peuvent provoquer des changements substantiels, dont d'importants mouvements et bouleversements, en plus d'avoir des impacts sur les finances et l'administration municipale. Le PPU est également efficace pour les municipalités qui désirent encadrer le cadre bâti avec une planification plus particulière et détaillée, afin d'assurer l'intégration d'un projet dans un ensemble ainsi que son harmonisation.

1.2 Le contenu d'un PPU

Un PPU peut comporter un certain nombre d'éléments prescrits aux articles 85 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19-1).

Ainsi, le PPU peut comprendre :

- a) l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- b) le tracé projeté et le type des voies de circulation, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- c) la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- d) la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- e) les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
- f) la séquence de construction des équipements urbains, des réseaux et des terminaux d'aqueduc et d'égout;
- g) la durée approximative des travaux;
- h) les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

1.3 Le contexte réglementaire

Au niveau régional, la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges, dont fait partie la Municipalité de Saint-Zotique, a adopté un nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé pour le territoire de la MRC. Ce schéma est entré en vigueur le 25 octobre 2004, date correspondant à la signification d'un avis de conformité aux orientations gouvernementales émis par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

Le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges délimite le périmètre urbain de la Municipalité de Saint-Zotique comme étant le secteur situé entre l'autoroute 20 et le Lac St-François, bornée à l'est par la Municipalité Les Coteaux et à l'ouest par la Municipalité Rivière-Beaudette.

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, chaque municipalité possède la latitude de préciser le détail des affectations de ses zones. L'aire urbaine circonscrite par la MRC autorise la coexistence des usages résidentiels, commerciaux, industriels, institutionnels, publics et récréatifs.

Au niveau municipal, le règlement sur le plan d'urbanisme énumère divers objectifs que la Municipalité vise à atteindre. La Municipalité de Saint-Zotique a rendu conforme son plan et ses règlements d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC. Le présent PPU fait partie intégrante du plan d'urbanisme et respecte ses objectifs et actions proposées, particulièrement les suivants :

- a) Limiter ou atténuer les nuisances visuelles aux abords de certains corridors routiers.
- b) Assurer la fonctionnalité des réseaux de transport routier et la sécurité des usagers.
- c) Planifier le réseau routier selon les priorités de développement et de réaménagement et en considérant les aspects sécuritaire et fonctionnel.
- d) Maintenir la fonctionnalité et la sécurité sur le réseau cyclable local et intermunicipal et favoriser son intégration au réseau régional ou interrégional.
- e) Encadrer l'implantation des nouvelles infrastructures lourdes sur le territoire.
- f) Promouvoir les attraits commerciaux, récréatifs et touristiques du territoire à l'échelle régionale.
- g) Prévoir l'ouverture de rues publiques à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cela aura pour effet l'amélioration des accès au réseau autoroutier, de favoriser le bouclage d'une rue existante rendue nécessaire sur les plans fonctionnel et sécuritaire.
- h) Relier les différents parcs, équipements récréatifs et de loisirs entre eux, ainsi qu'entre ces différents secteurs récréatifs et les milieux urbanisés, par l'aménagement d'un réseau multifonctionnel (cyclable, piétonnier, ski de fond).
- i) Planifier un réseau routier dans le secteur commercial de manière à assurer une desserte fonctionnelle et sécuritaire à partir de la 34^e Avenue et la 20^e rue projetée.
- j) Distinguer les différents types de voies routières et prescrire des dispositions particulières concernant les accès et l'affichage.
- k) Tenir compte de la présence de l'autoroute et de la 20^e rue projetée dans la planification des futurs développements commerciaux adjacents, notamment en matière d'impact sonore. Intégrer lors de la planification d'ensemble des secteurs d'expansion, certaines rues en impasse (cul-de-sac) à la route collectrice projetée, s'il y a lieu.
- l) Limiter la création de nouvelles rues (cul-de-sac) à des secteurs présentant des contraintes physiques.
- m) Dans un développement commercial urbain prévu par des phases, aménager s'il y a lieu, des rues en impasse temporaire (incluant un cercle de virage) à l'extrémité des phases devant se poursuivre ultérieurement.
- n) Mettre en place des normes au *Règlement de zonage* assurant une qualité esthétique des propriétés adjacentes à l'Autoroute 20 (restreindre l'installation d'enseignes et de panneaux-réclames).
- o) Prévoir au *Règlement de zonage* des usages commerciaux et récréatifs aux abords de l'Autoroute 20. De plus, prévoir que des mesures d'atténuation soient mises en place afin d'assurer un climat sonore de 55 dBa et moins.
- p) Identifier aux règlements d'urbanisme des dispositions permettant de limiter le nombre d'accès aux routes collectrices.

- q) Prévoir au règlement relatif au PIIA des dispositions relatives aux critères et objectifs de manières à obtenir un cadre bâti à caractère champêtre qui se distingue et structurer l'implantation des bâtiments de ce secteur. Identifier des normes concernant l'organisation spatiale, tant la localisation des bâtiments, que des aires de stationnement, prévoir une desserte et une proximité du transport en commun, l'affichage et des espaces verts.

C'est dans ce contexte réglementaire que le présent PPU a été réalisé.

1.4 Le contexte actuel

Depuis quelques années, la Municipalité de Saint-Zotique connaît un essor démographique très important. Alors que la projection de la population prévue au schéma d'aménagement de la MRC Vaudreuil-Soulanges évalue à 5 639 le nombre d'effectifs dans notre Municipalité en 2016, ce nombre a été atteint et dépassé dès 2010 avec une population évaluée à 6 235 personnes. La population augmente chaque année depuis et rien ne laisse présager sa stagnation, au contraire.

La croissance très rapide de la population par l'urbanisation du territoire et de la région de la MRC de Vaudreuil-Soulanges entraîne de nombreux besoins en services, tant professionnels, personnels que spécialisés. Or, les commerces établis dans la Municipalité et les municipalités circonvoisines ne suffisent pas à combler la demande. Les pôles commerciaux les plus près se trouvent à Vaudreuil-Dorion ou à Salaberry-de-Valleyfield, ce qui nécessitent de nombreux déplacements éloignés.

La présence d'une seule voie de circulation d'est en ouest sur laquelle la plupart des rues et avenues débouchent, le prolongement et l'ouverture de nombreuses rues et avenues, le flux de circulation, la concrétisation du transport en commun, l'absence de zone permettant l'implantation d'une agglomération commerciale, notamment, amènent également la Municipalité à revoir la planification de son territoire.

Dans ce contexte, le PPU doit être un outil de concertation et d'action. Il doit démontrer une vision de développement porteuse d'avenir tout en assurant la consolidation des actifs. Cette vision a comme premier but d'assurer aux citoyens actuels et futurs, un environnement de qualité, un espace bien structuré, accueillant, animé et sécuritaire.

La Municipalité de Saint-Zotique désire donc favoriser l'interrelation entre les différents usages commerciaux, touristiques et récréatifs plutôt que leur dispersion en misant sur des critères d'accessibilité et de commodité pour mettre en commun l'affluence générée par chacun d'eux et favoriser la mise en place d'équipements collectifs conjoints.

De plus, le PPU encouragera les activités à caractère social et équipements publics en assurant une continuité des liens piétons et cyclistes tout en favorisant les échanges interpersonnelles.

2. Le diagnostic

La première étape de la réalisation du PPU consiste à élaborer un diagnostic de la situation existante et porte sur les éléments suivants :

- le territoire visé;
- les problématiques envisagées.

Chacun de ces thèmes est traité distinctement et met en évidence les principaux constats.

2.1 Le territoire visé

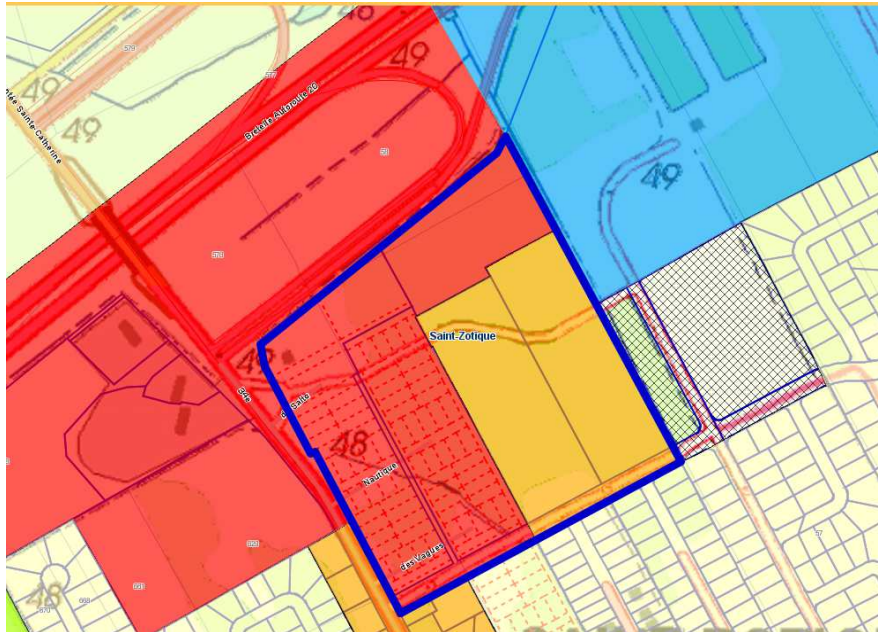
La Municipalité de Saint-Zotique fait partie de la plaine rurale de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Elle est située dans le secteur Soulanges-Ouest et elle se situe à 6 kilomètres des limites de l'Ontario.

Le territoire visé par le PPU est situé à l'intérieur d'un quadrilatère délimité en une zone commerciale située à l'ouest par la 34^e Avenue, au sud par la 20^e Rue projetée, à l'est par la 26^e Avenue et au nord par l'Autoroute 20. Pour le circonscrire, nous avons considéré les lignes centrales des rues et les limites de lots des propriétés. Ce secteur sera nommé Secteur 20/20 pour

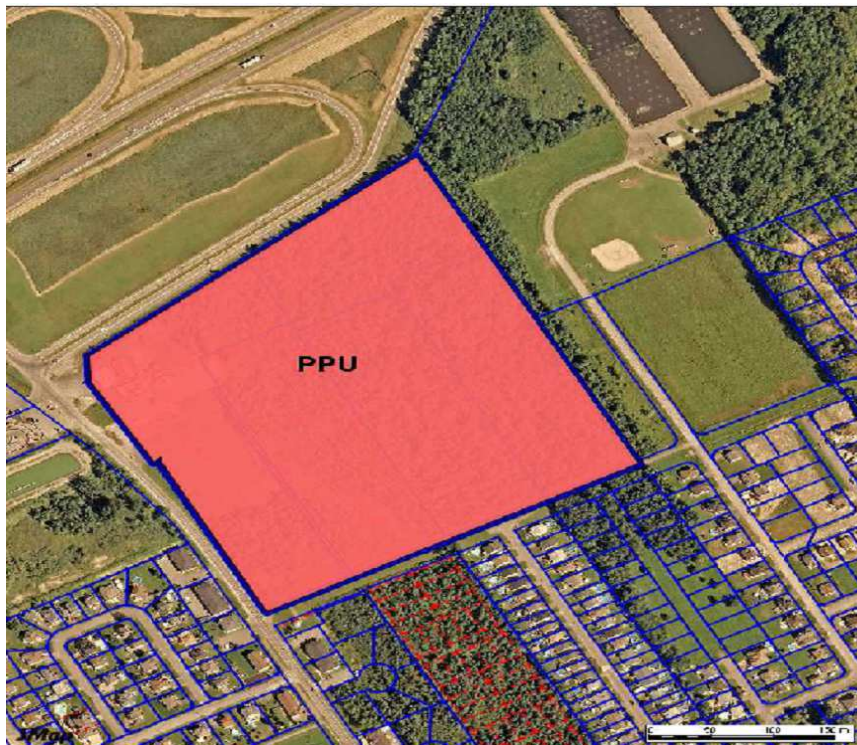
des fins d'indication et de promotion. Cette dénomination relève de sa localisation, soit à l'intérieur du quadrilatère formé par des voies de circulation majeure, soient l'Autouroute 20 réunissant plusieurs municipalités de la MRC entre elles et la 20^e rue qui deviendra la deuxième artère collectrice traversant d'est en ouest et desservant, quant à elle, plus de 50% du territoire de Saint-Zotique. Ces types de voies de circulation possèdent les caractéristiques propices à permettre une affluence accrue.

Ce secteur couvre une superficie approximative de plus de 126 800 mètres carrés et se trouve en zone blanche au sein du périmètre urbanisé. Ce secteur est également favorable au développement, puisqu'il se situe à proximité des réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux.

La carte ci-après illustre, en bleu, l'aire du territoire visé avant la présente modification réglementaire, dont les affectations étaient de prédominance mixte, résidentielle de faible densité et commerciale.



Celles-ci sont devenues des affectations commerciales et forme le PPU.



2.2 Les problématiques envisagées

Actuellement, la seule voie de circulation présente sur le territoire permettant de traverser la Municipalité de l'est vers l'ouest demeure la rue Principale.

La plupart des commerces existants sur le territoire sont répartis de façon non continue le long de la rue Principale, laquelle n'est plus adaptée pour recevoir davantage de commerçants en raison de la circulation dense, de la congestion et des risques élevés d'accidents que leurs présences occasionnent. La présence presque exclusive de résidences le long de celle-ci déstructure le concept commercial. La rue Principale, contrairement à plusieurs autres rues Principales au Québec, n'a jamais regroupé une panoplie de commerces, ils ont toujours été dispersés.

Les secteurs adjacents à la rue Principale sont actuellement soumis à d'importantes pressions en raison de l'augmentation constante et considérable de la population. L'achalandage soutenu de ces secteurs crée aujourd'hui un certain nombre d'irritants que la Municipalité doit atténuer. Le prolongement éventuel de la 20^e rue jouera un rôle majeur dans la résolution de cette problématique.

L'utilisation projetée de cette artère, suite à sa construction, dirigera naturellement le flot de circulation vers la 34^e Avenue ou soit vers l'est du territoire de la Municipalité. Elle deviendra un trajet quotidien pour une grande majorité de la population qui transitera vers l'autoroute 20.

Le manque criant de commodités à proximité de l'environnement des citoyens de la Municipalité nécessite des déplacements fréquents et éloignés, ainsi que pour les résidents de la plaine rurale de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, de Soulanges-Ouest et de l'Ontario.

Donc, différentes problématiques envisagées ont été identifiées et seront abordées sous les thèmes suivants :

- a) Disponibilité de superficie de terrain pour des usages commerciaux, récréatifs et touristiques;
- b) Circulation en périphérie du pôle;
- c) Stationnements et concept de circulation sur le site.

a) Disponibilité de superficie de terrain pour des usages commerciaux, récréatifs et touristiques

Notre problématique consiste en l'absence de zone d'une dimension suffisante pour permettre l'usage commercial, récréatif et touristique d'une telle superficie ailleurs sur le territoire de Saint-Zotique et située aussi stratégiquement à proximité des axes de circulations.

La disponibilité de terrain propice au développement crée une situation difficile pour les municipalités de la région qui ont atteint ou atteindront à court terme leur capacité maximale de développement. Il appert effectivement qu'actuellement et au cours des prochaines années, la population demeurera en croissance, ce qui entraînera des besoins accentués en services, équipements et en biens.

Cette problématique doit faire l'objet d'une réflexion et d'une intervention particulière.

b) Circulation en périphérie du pôle

L'affluence créée par ce pôle générera une problématique de circulation et d'évacuation du flot de circulation aux heures de pointes.

Ensuite, la présence de la piste cyclable et piétonne perturbera la cohabitation avec les véhicules routiers par sa proximité et son positionnement. La localisation du sentier de motoneige au cœur du secteur 20/20 demeure également une problématique.

c) Stationnements et concept de circulation sur le site

Dans l'élaboration de ce projet, un nombre élevé de cases de stationnement est à prévoir. La présence de divers types de déplacement, tels les piétons, cyclistes, motoneigistes, les personnes à mobilité réduite et la sécurité sont un souci.

La conception des rues, allées d'accès et des sentiers piétons, cyclistes et de moto-neigistes relèvera d'un défi de conception particulier.

En conséquence, ce secteur fera l'objet d'interventions particulières à court, moyen et long termes dans une optique de structuration, d'optimisation et de dynamisation du territoire.

3. Les interventions proposées (solutions)

Un pôle régional commercial, récréatif et touristique permettrait de rassembler dans un même secteur plusieurs types d'usage différents qui créera un achanlandage positif et propice au développement de commerces d'accommodation, de détail, de services, d'attraits touristiques, ainsi que d'équipements récréatifs et publics.

Les recherches effectuées par nos services démontrent que la présence d'un pôle commercial, récréatif et commercial jouera un rôle fondamental dans le dynamisme et le développement social, culturel et économique de la collectivité. De plus, elle constitue une source directe de revenu versée à la Municipalité par les retours en taxation non seulement pour les immeubles présents à l'intérieur du pôle, mais sur l'ensemble du territoire, puisque les divers services auront un effet d'entraînement sur le développement de la Municipalité.

La disponibilité de terrain propice au développement crée une situation idéale pour perpétuer la croissance démographique sur la partie est du territoire de Saint-Zotique. Le bassin de population à proximité du Secteur 20/20 démontre le choix de sa localisation ainsi que son accessibilité par les différents modes de transport.

En tentant de trouver un emplacement optimal pour implanter de nouveaux bâtiments commerciaux, récréatifs et touristiques sur le territoire de la Municipalité, l'analyse a permis d'identifier et de retenir le secteur visé par le présent PPU pour plusieurs raisons.

La création d'un pôle commercial, accessible par l'Autoroute 20, la 20^e Rue collectrice d'Est en Ouest, la rue Principale et la Route verte, ainsi que par le sentier provincial de motoneiges, permettrait la concentration de commerçants, restaurateurs et artisans dans une même zone géographique pour desservir l'ensemble de ces secteurs, ce qui résoudrait cette problématique. Nous anticipons ce futur centre d'affaires d'envergure comme étant un pôle commercial majeur parce qu'il regroupera un nombre important de services, commerces, emplois, investissements, divertissements et activités diverses.

Tout d'abord, le PPU vise l'implantation de plusieurs nouveaux bâtiments commerciaux avec un concept unique d'organisation spatiale. La Municipalité valorise les espaces publics de rassemblements, afin de créer un pôle d'attraction reconnu régionalement.

L'un des objectifs consiste à séduire tous les types de population, soient les jeunes, les adolescents, les travailleurs, les jeunes familles, les retraités et les gens de différentes provenances (touristiques). La Municipalité veut faire valoir l'importance de concevoir un projet de développement durable en intégrant un milieu de vie sain, de qualité, convivial, adapté et accessible.

Le PPU impose un décor champêtre en valorisant la brique, la pierre, le bois, en embellissant les façades avec des éléments architecturaux variés pour obtenir un cachet recherché par le biais d'un PIIA.

Des dispositions supplémentaires devront être ajoutées aux règlements de zonage, relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et de construction visant la construction de bâtiments, leur disposition, les matériaux de revêtement, les espaces de verdure, l'aménagement des aires de stationnement, les aires de chargement et déchargement, les enseignes, l'affichage commercial, la conception des rues et voies cyclables. Ces ajustements toucheront également les limites du territoire visé afin de tenir compte des limites du PPU, du découpage du territoire visé en zones de façon à ce que les limites correspondent à celles des aires d'affectation détaillées, d'identifier les usages autorisés dans chacune des zones et d'y préciser les dispositions applicables.

Le PIIA, par le biais de critères et d'objectifs, favorisera les saines habitudes de vie, afin de promouvoir la santé et l'exercice. La Municipalité désire offrir un environnement propice aux citoyens afin qu'ils souhaitent bien s'entourer pour bouger plus, manger mieux et vivre heureux. Ce quartier sera aménagé afin de créer un environnement pour encourager l'évolution des générations en santé. De plus, il incitera les gens à marcher, rouler, pédaler et à skier.

Le PIIA aura des exigences particulières pour l'aménagement du concept global du projet commercial. Les phases de développement devront être planifiées. La construction de bâtiments au centre du secteur et les aires de stationnements, ainsi que les allées de circulation devront être aménagées et distribuées en périphérie. Un quai d'accueil pour le service de transport en commun et d'autobus de touristes devra être aménagé. Des espaces de stationnement pour les vélos et les motoneiges devront être planifiés. Des cases de stationnement pour recevoir des autobus touristiques devront y figurer.

Chacune des façades extérieures des bâtiments devra avoir un traitement de l'architecture. Des pourcentages minimums de fenestration supérieure devront être exigés. Une variation des types de matériaux sera imposée ou certains interdits. Les toits plats devront être prohibés.

Des dispositions particulières pour l'aménagement des espaces verts et de détente seront exigées. Le PIIA favorisera l'implantation de toitures et d'avant-toits pour protéger les piétons des intempéries et de rendre accessible des espaces de promenade agréable. La position et l'orientation du mobilier urbain s'harmonisera avec le décor de chaque section du projet par thématique. L'éclairage nocturne approprié et agencé favorisera une fréquentation des lieux. L'ambiance ainsi créée ajoutera un cachet unique.

L'aménagement de rues piétonnes à l'intérieur du secteur créera un concept unique. Les aires de stationnement devront être intégrées au paysage en les incluant à des espaces verts et de détente, en prévoyant des trottoirs ou aires piétonnes priorisant la sécurité des piétons à travers l'ensemble de leurs déplacements sur le site.

Les dispositions limiteront et gèreront la construction, la réfection, la réparation et l'entretien des enseignes et de l'affichage de tous les types, soient par diverses dispositions afin de contrôler les matériaux, les hauteurs, les localisations et le nombre. La publicité et la visibilité seront présentes, mais analysées et structurées.

Le pôle sera dynamisé par des constructions telles que des terrasses extérieures, des aires de circulation pour les piétons et cyclistes et des aires de détente. Le PIIA valorisera la création d'événements saisonniers et de plein air afin de profiter du site pendant les quatre saisons. À travers le concept du pôle, l'utilisation d'éléments visant à mettre en valeur le Lac St-François, soit l'eau qui représente si bien Saint-Zotique, sera envisagée, par exemple l'intégration à l'aménagement du projet une fontaine centrale, un bassin d'eau pour la rétention d'eau de surface et de pluie.

Un PIIA devra être soumis lors d'un lotissement et pour l'obtention d'un permis de construction de tous bâtiments du secteur du PPU.

De plus, les différentes normes devront être mise en place afin de modifier les dispositions du règlement de lotissement. Celles-ci viseront à obtenir du secteur des aires de circulation planifiées en organisant des voies de circulation étudiées afin d'anticiper les problématiques potentielles pour le secteur. La planification de voies de contournement et de virage sera prévue. La proximité des deux bretelles de l'Autoroute 20 rend attrayant le site retenu qui s'unissent pour former une cour intérieure donnant accès exclusivement aux piétons. Les transbordements de marchandises devront être autorisés exclusivement à l'opposé des cours intérieures.

Le milieu visé permet la desserte de deux des trois communautés stratégiques de la MRC de Vaudreuil-Soulanges par la création d'un pôle à caractère champêtre qui agirait également comme levier de développement économique et social dans un objectif de développement durable. Ce projet consisterait notamment :

- à créer de nombreux emplois permanents;
- à favoriser la cohésion rurale-urbaine en offrant des produits locaux et du terroir disponible sur les 4 saisons, en plus d'accueillir la venue de bannières qui encouragera le déplacement des communautés limitrophes;
- à offrir une diversification des produits en complémentarité avec les autres municipalités;
- à encourager les regroupements de travailleurs autonomes;
- à améliorer la santé en proposant un environnement propice à encourager l'exercice physique et de saines habitudes de vie;
- à promouvoir le volet socio-culturel de la région, autant par l'émergence de salles de réception ou de spectacles que par l'exposition d'œuvres d'art;
- à optimiser les échanges économiques et commerciaux entre le Québec et l'Ontario;
- à stimuler le tourisme dans la région particulièrement par l'implantation d'un hôtel, des activités physiques, des attractions touristiques et des restaurants variés;
- à inciter les professionnels de différents domaines à s'établir à Saint-Zotique pour offrir leurs services à la population (domaine de la santé, l'expertise légale, l'architecture, ...);
- à stimuler l'économie locale et régionale;
- à identifier la municipalité comme un levier économique et lui permettre de ce démarquer des municipalités voisines qui exploitent d'autres crénos;
- à augmenter la fréquentations et les investissements dans les commerces, les activités de loisirs et récréatives sur le territoire de Saint-Zotique;
- à inciter l'utilisation du transport en commun.

Puis, ce secteur offre un potentiel important de consolidation pour la Municipalité. Il permet notamment de :

- a) structurer le développement économique, social, récréatif et touristique;
- b) favoriser les déplacements durables, actifs et sécuritaires:
 - i. en aménageant un tronçon de la piste cyclable à l'intérieur du secteur délimité par le PPU;
 - ii. en prolongeant la piste cyclable sur l'ensemble de la 20^e rue projetée, soit entre la 34^e Avenue jusqu'à son extrémité est, ainsi créant des segments de piste cyclable locale qui permettraient l'accès par des moyens de déplacement durable. Ceux-ci rejoindraient la piste cyclable régionale et provinciale;
 - iii. en aménageant un trottoir le long de la 20^e rue projetée de l'ouest vers l'est;
 - iv. en créant un quai d'accueil pour le transport en commun;
 - v. en créant un corridor scolaire avec l'aide de panneaux de signalisation en s'assurant que les automobilistes qui traversent une zone scolaire réduisent leur vitesse.
- c) favoriser l'accessibilité du secteur tant par les moyens de transport traditionnel, que par les pistes cyclables locale, régionale (Soulanges), provinciale, ainsi que piétonne, que par le réseau de motoneiges en saison hivernale et par la proximité des services de transport en commun;
- d) attirer des investisseurs multidisciplinaires pour offrir des produits et services uniques, spécialisés afin que le pôle se démarque et obtienne de la popularité, des marques de distinction et de noblesse pour obtenir un rayonnement régional présenté par les aspects positifs du pôle de Saint-Zotique;
- e) des incitatifs de marketing seront mis en place pour valoriser l'utilisation du transport en commun régional;
- f) augmenter les cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite;
- g) encourager l'installation d'équipement sportif et promouvoir la santé et l'activité physique;
- h) favoriser l'aménagement de services, d'activités et de divertissements pour attirer le tourisme;
- i) offrir des services d'hébergement pour conserver les touristes plus d'un jour sur notre territoire (ex : Hôtel); Puis, promouvoir les activités de rassemblement (ex : Centre sportif et favoriser la tenue de divers types de compétitions, sur glace, en gymnase, en piscine,...) pour alimenter l'Hôtel et augmenter la fréquentation du pôle;
- j) positionner le secteur et ses environs comme produit d'appel à haut potentiel : Mise en place d'activités touristiques : Structurer l'offre multi-produits et événementielle (ex : Activités nautiques sur le Lac Saint-François avec promotion de rabais dans les commerces du pôle - Passeport rabais)
- k) positionner le corridor du canal Soulanges et Lac St-François (Fleuve Saint-Laurent) et ses environs comme produit d'appel à haut potentiel : Développement et promotion de produits innovateurs ; Secteur touristique et promotion du territoire – Stimuler la création de produits innovants en matière touristique (forfaits, produits inusités, services uniques, activités nouvelles, etc.)
- l) réunir les conditions de succès pour profiter des opportunités du Corridor de commerce : Optimisation des échanges commerciaux : Entreprises et infrastructures logistiques – Saisir les opportunités économiques et commerciales que procure le corridor de commerce Québec-Ontario
- m) prévoir l'aménagement d'une rampe d'accès et/ou l'installation, le cas échéant, d'équipement permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux bâtiments et services projetés.

Prévoir la rationalisation et l'optimisation des équipements publics et communautaires, des réseaux d'égout et d'aqueduc ainsi que des infrastructures routières et piétonnes.

4. Le plan d'action

Le plan d'action du PPU de la Municipalité de Saint-Zotique passe par la réalisation d'un certain nombre de projets et/ou d'interventions. Les actions ci-après, réalisées à plus ou moins long terme, contribueront à la mise en œuvre de la vision d'aménagements souhaités. Ces projets ne sont pas limitatifs et le calendrier des échéances est présenté à titre indicatif.

Les crédits disponibles, l'accès aux divers programmes de subvention des gouvernements, les priorités des investisseurs et de la municipalité, ainsi que la conjoncture conditionneront l'échéancier de réalisation des projets sur le domaine public ou privé.

Calendrier :	Court terme	0 à 5 ans	
	Moyen terme :	5 à 10 ans	
	Long terme :	10 ans et plus	
Projet / interventions			Calendrier
1- Modification des règlements d'urbanisme			Court terme
2- Mandat à des spécialistes en démarchage et rédaction d'un rapport d'analyse de marché			Court terme
3- Recrutement et sollicitation d'investisseurs : Promotion du territoire			Court terme
4- Analyse du plan d'affaires et proposition de développement soumis à la Municipalité			Court terme
5- Recommandation et approbation du projet de construction : Détermination des Phases de réalisation du projet : PIIA, demande des permis de construction, application du règlement relatif au prolongement des infrastructures			Court terme
6- Entente en vertu du Règlement relatif au prolongement des infrastructures			Court terme
7- Réalisation d'une portion des infrastructures de la 20 ^e rue reliant les 34 ^e à la 26 ^e Avenue			Court terme
8- Ajout de signalisations routières			Court terme
9- Aménagement d'adaptation d'un tronçon de piste cyclable			Court terme
10- Promotion du territoire : Touristique, commercial et social			Court terme, moyen et long
11- Phase 2 de construction Réalisation des Phases subséquentes du projet : PIIA, demande des permis de construction Entente en vertu du Règlement relatif au prolongement des infrastructures	Court terme ou Moyen terme		
12- Entretien des équipements et infrastructures			Long terme

5. La conclusion

La Municipalité de Saint-Zotique invite les résidants, les travailleurs et les investisseurs à partager ses orientations d'aménagement en tenant compte des préoccupations d'ordre local et régional relatives à l'accomplissement du développement en bordure des milieux construits, à une meilleure gestion de l'urbanisation en vue de l'épanouissement d'une communauté dynamique et structurée à travers son évolution positive.

Annexe D

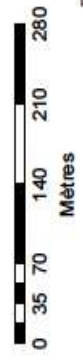


EXTRAIT DU PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL

Projet de règlement 528-3
Annexe D

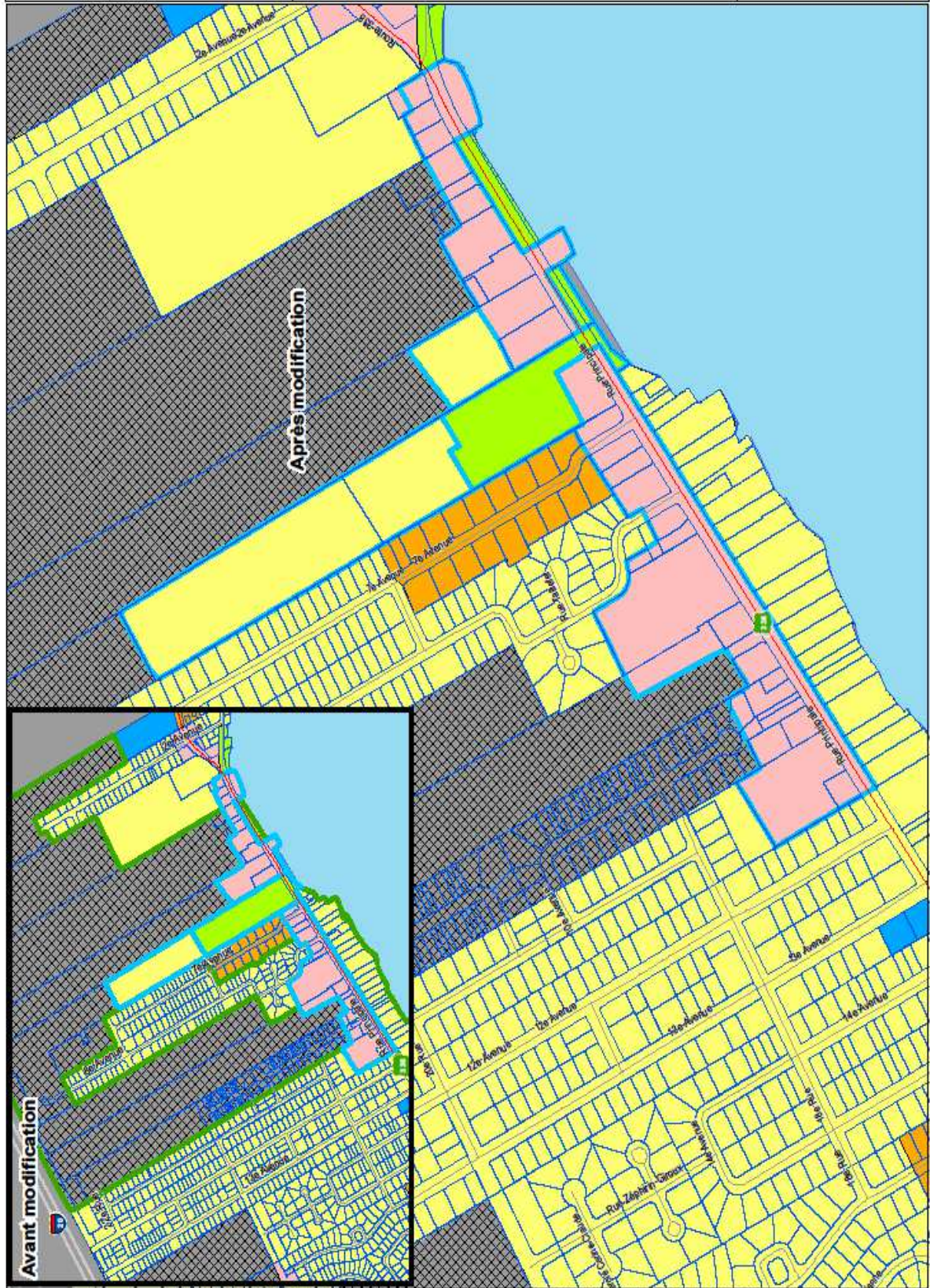
Légende

- Zone visée
- Zone contigue
- AFFECTATION**
- Agricole
- Commerciale
- Conservation
- Habitation de faible densité
- Habitation de moyenne et haute densité
- Industrielle
- Mixte
- Plage municipale
- Publique et communautaire
- Récréative
- Zone d'expansion prioritaire (phase1)
- Zone d'expansion prioritaire (phase2)
- Zone de réserve



Production :
Service de géomatique
MRC de Vaudreuil-Soulanges
12 octobre 2012

Source :
Matrice graphique Saint-Zotique 2012-01-01



Annexe E



EXTRAIT DU PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL

Projet de règlement 528-3
Annexe B

Légende

— Délimitation du PPU - Secteur 20/20

AFFECTATION

- Agricole
- Commerciale
- Conservation
- Habitation de faible densité
- Habitation de moyenne et haute densité
- Industrielle
- Mixte
- Plage municipale
- Publique et communautaire
- Récréative
- Zone d'expansion prioritaire (phase 1)
- Zone d'expansion prioritaire (phase 2)
- Zone de réserve



Production :
Service de géomatique
MRC de Vaudreuil-Soulanges
Matrice graphique Saint-Zotique 2012-01-01
15 octobre 2012

