

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 528 INTITULÉ LE PLAN D'URBANISME

RÈGLEMENT NUMÉRO 528-10

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 d'inclure un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le Secteur ouest de la Municipalité;

ATTENDU QUE l'avis de motion 2018-04-166 du présent règlement a été donné à la séance du 17 avril 2018;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu à l'unanimité qu'un règlement modifiant le plan d'urbanisme - Règlement numéro 528-10, soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 Modification du plan d'affectation du plan d'urbanisme

Le plan d'affectation des sols en annexe du Plan d'urbanisme est modifié afin d'identifier le secteur de planification détaillé compris dans le Programme particulier d'urbanisme du Secteur ouest, tel qu'identifié à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 1.1 : Identifier un secteur d'interventions particulières

L'article 4, intitulé « Les secteurs d'interventions particulières », est modifié par l'ajout de l'article 4.0.6 qui se lit comme suit :

« 4.0.6 Aire 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, soit le Secteur ouest du territoire, délimité par la rue Principale au nord, par le canal numéro 3 à l'est, par le canal numéro 5 à l'ouest et par le Lac Saint-François au sud. »

ARTICLE 2 :

Le règlement du plan d'urbanisme numéro 528 est modifié par l'ajout d'une annexe 5 « Programme particulier d'urbanisme Secteur ouest », qui se lit comme suit :

**« Annexe 7
Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur ouest**

1. LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION

La Municipalité de Saint-Zotique désire mieux encadrer le développement de terrains vacants d'importance stratégique dans son Secteur ouest et orienter le développement urbain de la rue Principale et ainsi assurer une continuité entre les différentes parties de la Municipalité le long de cette voie. Afin de permettre à la Municipalité cet encadrement du développement immobilier dans le but de concrétiser sa vision, la Municipalité a choisi de mettre en place un Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur ouest.

1.1. 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 réglementaires et les stratégies d'intervention qui seront mises 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 reflète une préoccupation relativement au développement actuel et futur de la Municipalité de Saint-Zotique, aux problèmes qui affectent ce développement et aux possibilités de mise en valeur du territoire de façon à en assurer une planification adéquate.

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 télécommunications 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 et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts;
- g) la durée approximative des travaux;
- h) les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

1.3. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges délimite le périmètre urbain de la Municipalité de Saint-Zotique comme étant la zone située entre l'autoroute 20 au nord et le lac Saint-François au sud, bornée à l'est par la Municipalité des Coteaux et à l'ouest par la Municipalité de Rivière-Beaudette.

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

La majeure partie de la superficie des terrains faisant partie du présent PPU est identifiée comme faisant partie d'une « réserve pour le développement résidentiel après 2016 » au Schéma d'aménagement révisé de la MRC présentement en vigueur. Ces espaces autrefois sous réserve peuvent donc désormais être développés.

1.4. LE CONTEXTE ACTUEL

La Municipalité de Saint-Zotique connaît depuis plusieurs années un développement important. En effet, alors que la population au recensement était de 4 288 résidents en 2001, elle est passée à 6 773 en 2011 à 7 934 en 2016. En fait, le décret de population du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire l'estime à 8 338 résidents en 2018.

Cette croissance de la population s'est traduite dans l'évolution rapide du territoire zotiquien dans les dernières années. En plus de la consolidation des milieux résidentiels, de nombreux projets d'infrastructures communautaires sont en planification. Bref, le périmètre urbain de Saint-Zotique est en consolidation constante.

Dans ce contexte de transformation rapide du territoire, la Municipalité a décidé d'orienter son développement sur les principes de développement durable en adoptant, en 2016, un Plan d'action du développement durable (PADD) et un Plan de développement économique (PDE). Ces documents de planification subsidiaires au Plan d'urbanisme ont été élaborés en collaboration avec les différents partenaires et les personnes intéressées (citoyens, élus, gens

d'affaires, organismes communautaires) dans le cadre d'une démarche collaborative s'inspirant des meilleures pratiques du développement durable. Le présent PPU s'appuie sur cette réflexion et permet de la transcrire dans le cadre de planification appliqué au secteur Ouest.

Le territoire visé par le PPU (Secteur ouest) se démarque par la dominance des espaces vacants. En effet, le territoire comprend un secteur déjà construit, dont certains terrains présentent un potentiel de redéveloppement ainsi que des terrains vacants en attente de développement. Ceux-ci sont soumis à des pressions immobilières pour le développement d'autant plus que l'affectation de réserve résidentielle identifiée au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est maintenant levée depuis 2016. Bref, on y retrouve à l'heure actuelle une forte pression de développement et, comme dans l'ensemble de la région périurbaine de Montréal, **une tendance vers la densification des milieux de vie répondant aux orientations d'aménagement du gouvernement provincial.**

Le Conseil municipal souhaite ainsi encadrer le développement urbain et tirer profit de ce potentiel pour consolider stratégiquement la structure urbaine dans le respect de la vision de développement durable de la Municipalité pour ce secteur. **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.**

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;
- L'état des lieux.

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

2.1. LE TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé par le PPU se trouve entièrement dans le périmètre d'urbanisation. Il est principalement constitué des lots non construits n°1 688 760 et 1 688 761 du cadastre du Québec. Ceux-ci sont identifiés comme faisant partie de la réserve pour le développement résidentiel se terminant en 2016 au plan des affectations du sol du Plan d'urbanisme. Le territoire se compose également du développement résidentiel de la 65^e Avenue et des lots avoisinant la rue Principale entre la 72^e Avenue et la limite est du lot n°1 688 760. Le secteur est circonscrit par les limites de lots des propriétés et les lignes centrales de rues selon le cas. Le secteur Ouest est un milieu de transition entre le cœur de la Municipalité (centre-ville) et le secteur résidentiel des abords de la plage municipale de Saint-Zotique. Ce secteur se démarquant par la prédominance des espaces vacants est d'une superficie approximative de 650 000 mètres carrés.

Plan 1 : Le secteur d'application du PPU



2.2. L'ÉTAT DES LIEUX

Différents enjeux ont été identifiés et sont abordés sous les thèmes suivants :

- a) Interface avec le lac Saint-François;
- b) Présence de grands espaces vacants;
- c) Articulation aux milieux de vie existants;
- d) Rue Principale.

Le secteur visé par le PPU se démarque par l'importance de son interface paysagère avec le lac Saint-François qui se manifeste notamment par la présence de berges importantes. Il s'agit d'une composante du site qui est incontournable et qui doit être considérée dans la planification du secteur. Celle-ci devra être mise en valeur par la préservation des vues sur le lac et surtout par la préoccupation de l'accessibilité aux berges qui constitue un enjeu incontournable.

D'ailleurs, le Secteur ouest se situe dans une partie du territoire de la Municipalité qui se démarque par l'importance des activités nautiques. En effet, les canaux présents à l'ouest du site permettent aux résidents d'entreposer leurs bateaux et d'avoir facilement accès au lac Saint-François. Un tel canal se trouve au cœur du Secteur ouest. La plage municipale avoisinante est également un atout majeur pour l'ensemble de la Municipalité qui constitue un élément touristique structurant.

- a) présence de grands espaces vacants

Les lots n°1 688 760 et 1 688 761 du cadastre du Québec comptent pour la majeure partie du territoire visé par le PPU. Il s'agit d'une assiette foncière comportant un potentiel de développement majeur. Il est donc primordial de prévoir le développement de cet ensemble au sein d'une réflexion générale et de s'assurer d'une cohérence du tissu urbain.

- b) Articulation aux milieux de vie existants

Bien que le site visé par le PPU soit peu développé, un ensemble résidentiel se trouve déjà au cœur du site. Un enjeu d'intégration et de gradation des hauteurs allant croissante est essentielle à la bonne articulation des développements projetés et du milieu de vie existant. De plus, cet enjeu s'applique également aux secteurs résidentiels existants situés à l'ouest et à l'est du site visé par le PPU. Finalement, il est souhaité que le PPU amène une amélioration de la qualité de vie dans le secteur avec l'ajout de services, ce qui contribuera à l'articulation du développement au secteur existant.

- c) Rue Principale

La rue Principale est la plus importante voie unissant les différents secteurs de Saint-Zotique et joue donc un rôle majeur dans la vie quotidienne des Zotiquiens et Zotiquiennes. Alors que cet axe compte un front bâti relativement continu sur une grande partie du territoire de la Municipalité, celui-ci s'estompe nettement dans la section de la rue Principale faisant partie du secteur visé par le PPU. En fait, sur ce tronçon, cette voie s'apparente plutôt à un chemin de campagne marqué par la présence de certains bâtiments résidentiels de caractère champêtre et de quelques usages commerciaux, dont une épicerie, une station d'essence, un coiffeur et deux garages de réparation d'automobiles.

3. LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT ET INTERVENTIONS PROPOSÉES

La Municipalité a défini une vision porteuse afin d'orienter le développement urbain vers la mise en valeur et la consolidation des qualités du territoire et la réalisation du potentiel du secteur Ouest. La vision définie poursuit les objectifs suivants :

- Développer un milieu de vie complet et attractif jouant le rôle de « cœur local » pour la partie Ouest de la Municipalité et comportant une dimension touristique importante;
- Mettre en valeur le lac Saint-François comme composante paysagère centrale;
- Veiller à une bonne articulation des nouveaux développements au contexte existant;
- Assurer un niveau de densité minimale permettant de consolider le tissu urbain et ses infrastructures;
- Encadrer les projets de redéveloppement pour qu'ils s'articulent à la vision générale pour le secteur;
- Prévoir l'insertion de logements sociaux;
- Maintenir les vocations résidentielles existantes et assurer un développement harmonieux pour les secteurs adjacents aux secteurs existants;
- Favoriser les aménagements s'inspirant des meilleures pratiques de développement durable.

3.1. LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

La vision de la Municipalité a été traduite par un concept d'aménagement qui mise sur les lignes directrices suivantes :

- Rendre les berges plus disponibles à tous en y favorisant des usages à très faible intensité et les parcours accessibles au public;
- Aménager un pôle nautique mettant en valeur les atouts du site en matière de proximité avec le lac Saint-François, par l'aménagement d'une marina;
- Assurer la consolidation du front bâti sur la rue Principale afin de renforcer l'effet de continuité entre les différentes parties du Secteur ouest;
- Établir une gradation des hauteurs décroissante à partir de la rue Principale dans le but d'assurer une bonne articulation des hauteurs au cadre bâti existant et de préserver les vues sur le lac Saint-François.
- Encadrer la densification sur les grands terrains vacants (lots n°1 688 760 et 1 688 761) en misant sur la création d'un pôle « mode de vie » organisé autour d'un axe central public.

Plan 2 : Le plan concept



3.2. INTERVENTIONS MUNICIPALES PRÉVUES

Par le présent PPU, la Municipalité prévoit entreprendre les actions suivantes :

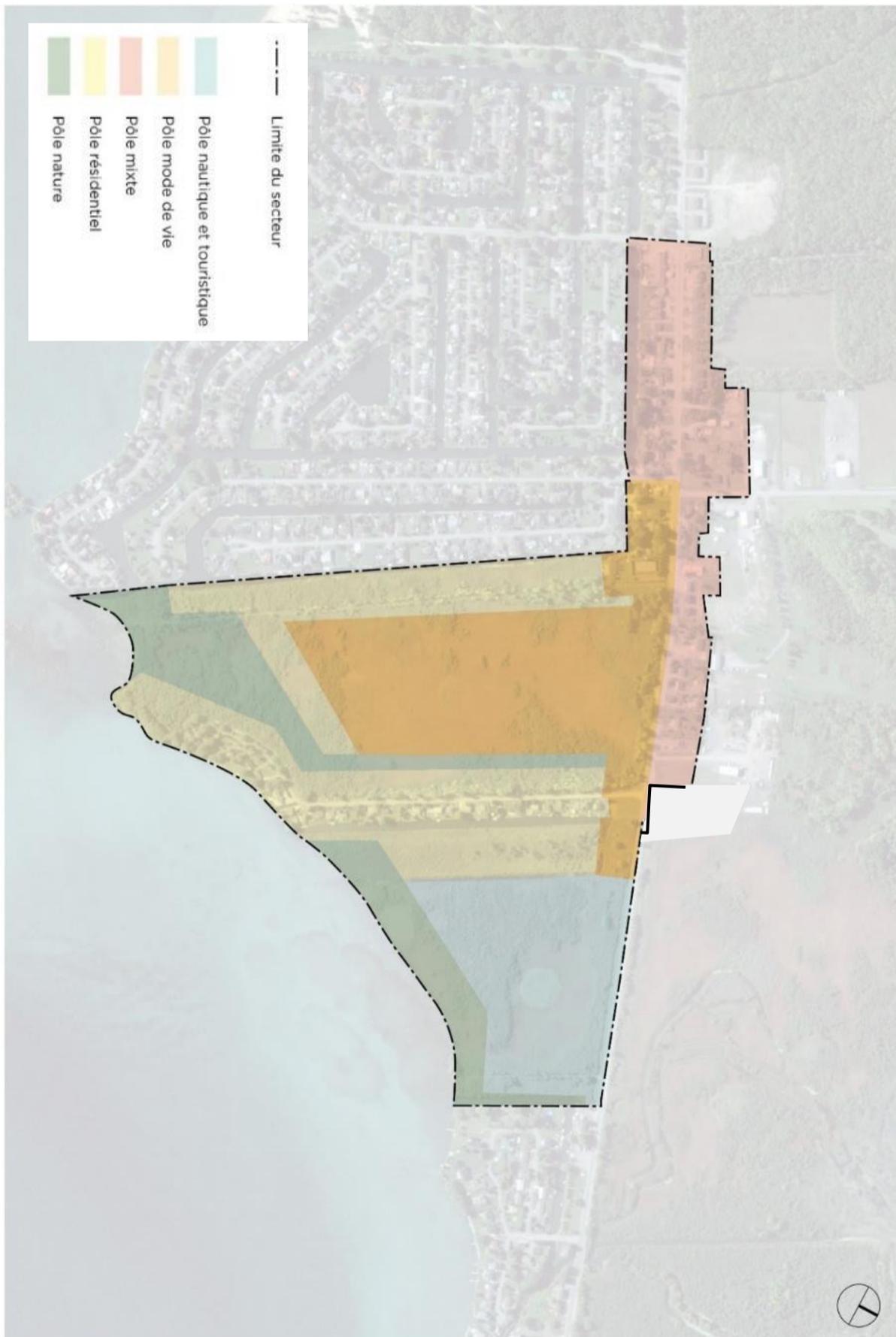
- Aménager un parcours public, afin de rendre plus accessible à tous les berges du lac Saint-François;
- Se doter d'un plan pour l'intégration de logements sociaux.

Le présent règlement de Programme particulier d'urbanisme (PPU) établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné comme le Secteur ouest présenté au plan 1. Dans le cadre de ce programme, la Municipalité de Saint-Zotique peut acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ceux-ci. La Municipalité de Saint-Zotique pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du programme particulier d'urbanisme (PPU) et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

3.3. PÔLE DE DÉVELOPPEMENT ET AMBIANCES RECHERCHÉES

Ce concept se transpose dans la désignation de pôles définissant des ambiances recherchées pour les différentes parties du secteur d'application du PPU. En cas de contradiction avec l'affectation du secteur au plan des affectations du sol du Plan d'urbanisme (général), les vocations précisément identifiées et les normes spécifiquement imposées dans le présent PPU doivent être considérées comme prioritaires.

Plan 3 : Plan des pôles de développement

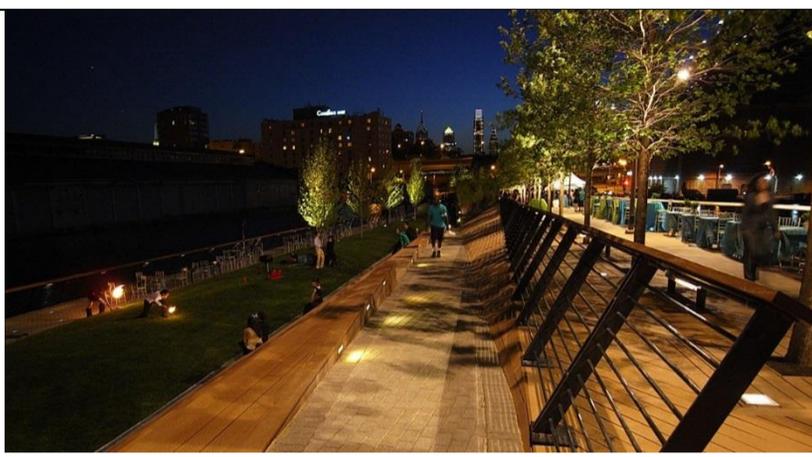


a) Pôle nautique et touristique

Il est planifié d'implanter un « Pôle nautique et touristique » permettant une cohabitation d'activités de villégiature et résidentielles orientées vers la mise en valeur de la proximité du lac Saint-François. Ce pôle se déploiera en complément de l'attrait touristique de la plage municipale située à proximité du secteur d'application du PPU et du développement mixte du « Pôle mode de vie ». Une ambiance de villégiature et un style de vie orienté vers l'accès à l'eau et les activités nautiques sont recherchés.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour le site :

 <p>Source : TC Média – Pascal Courmoyer</p>	<p>Marina de Saurel, Sorel-Tracy</p>
 <p>Source : montrealfamilies.ca</p>	<p>Sainte-Anne-de-Bellevue</p>
 <p>Source : annies.ca</p>	<p>Sainte-Anne-de-Bellevue</p>

	<p>Sainte-Anne-de-Bellevue</p>
	<p>Race street pier, Philadelphie, USA</p>

Source : Parcs Canada

Source : landezine.com

b) Pôle mode de vie

Dans le secteur du « Pôle mode de vie », des fonctions commerciales et résidentielles cohabitent dans un tout cohérent. Les fonctions résidentielles s’articuleront autour d’un axe ou d’un noyau commercial central. Dans cet ensemble qui devra comporter des espaces verts importants, il est recherché de mettre de l’avant les circulations piétonnes, particulièrement vers ce centre. Un principe de gradation des hauteurs allant décroissant à partir de la rue Principale et croissant à partir des milieux résidentiels vers le cœur commercial doit être observé. Ce « Pôle mode de vie » vise à tirer profit de l’achalandage engendré par le développement projeté de la marina et de la proximité de la plage municipale de Saint-Zotique.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour ce secteur :

	<p>Quartier Ginko, Bordeaux, FR</p>
	<p>Éco-quartier Hoche, Nanterre, FR</p>

Source : bordeaux2030.fr/

Source : www.lemoniteur.fr



Source : www.ville-antony.fr

Place du marché, ville Antony, FR



Source : tangeroutletcanada.com

Outlet, Charleston, Caroline du Sud



Source : N/A – Libre de droit

Non identifié

c) Pôle mixte

Les nouveaux développements et redéveloppements des abords de la rue Principale devront chercher à développer une ambiance de rue villageoise par le fait que plusieurs fonctions (résidentielle, commerciale, publique, etc.) pourront se côtoyer. De plus, il est visé de conserver le caractère champêtre du secteur, autant dans l'architecture proposée que dans l'implantation plus rapprochée des bâtiments par rapport à la rue. Il est planifié de densifier ce pôle en limitant toutefois les hauteurs afin de conserver le caractère champêtre souhaité.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour ce secteur :

	<p>Le Vieux-Village, Bromont</p>
	<p>Rue principale, Hudson, Ohio, USA</p>

Source : bromont.net

Source : N/A – Libre de droit

d) Pôle résidentiel

Ce pôle vise à permettre une bonne articulation des nouveaux développements aux milieux environnants en proposant un développement composé d'habitations unifamiliales de plus faible hauteur. La qualité architecturale proposée devra permettre de conserver et de mettre en valeur une ambiance de tranquillité à l'écart des principales activités comprises au cœur du Secteur ouest.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour ce secteur :

 <p>Source : maisonlaprise.com</p>	<p>Unifamilial</p>
 <p>Source : lesmaisons.co</p>	<p>Unifamilial</p>
 <p>Source : aapq.org</p>	<p>Les Développements Longueuil-sur-le-Parc inc., Longueuil</p>



Source : N/A – Libre de droit

Village Giethoorn, Overijssel, Pays-Bas

e) Pôle nature

Il est visé de rendre les berges du lac Saint-François accessibles à tous en prévoyant des cheminements piétons et des activités de mise en valeur de la nature ainsi que des activités de villégiature légère. Il est souhaité qu'une ambiance de proximité avec la nature et l'eau soit ressentie dans ce pôle.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour ce secteur :



Source : mtlblog.com

Bord du fleuve, Verdun

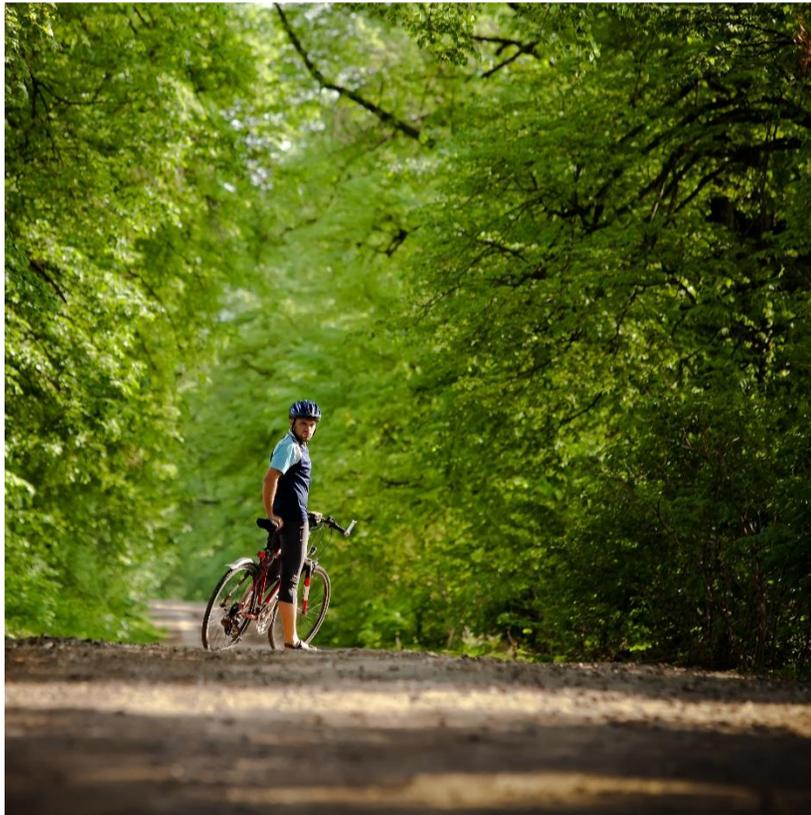


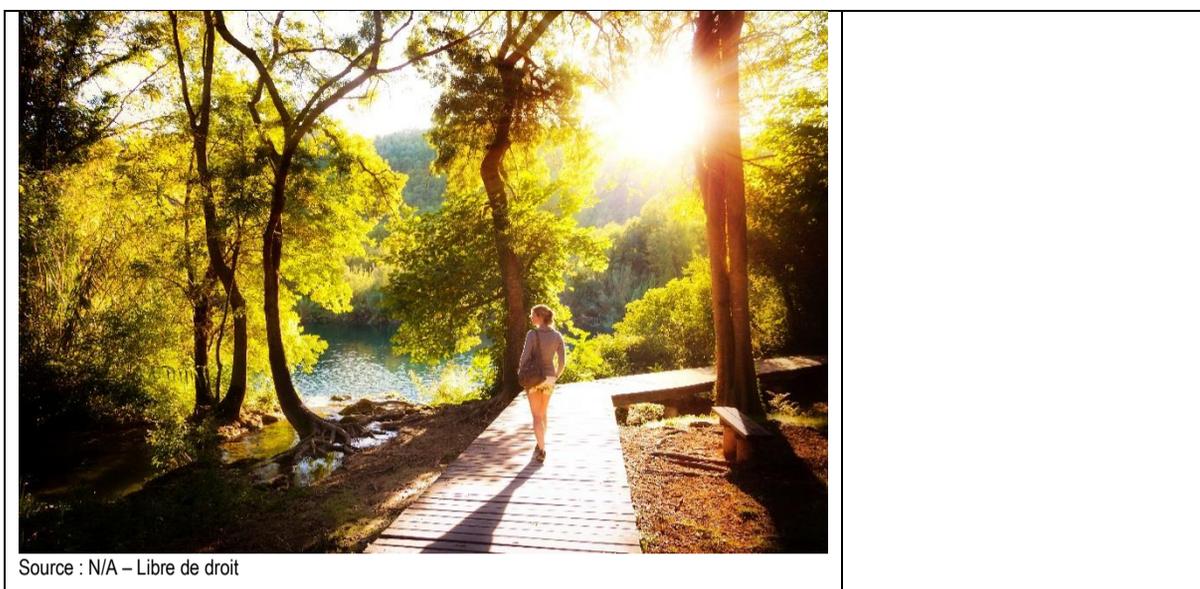
Source : landezine.com

Rochetaillée-sur-Saône, Lyon, FR



Divers





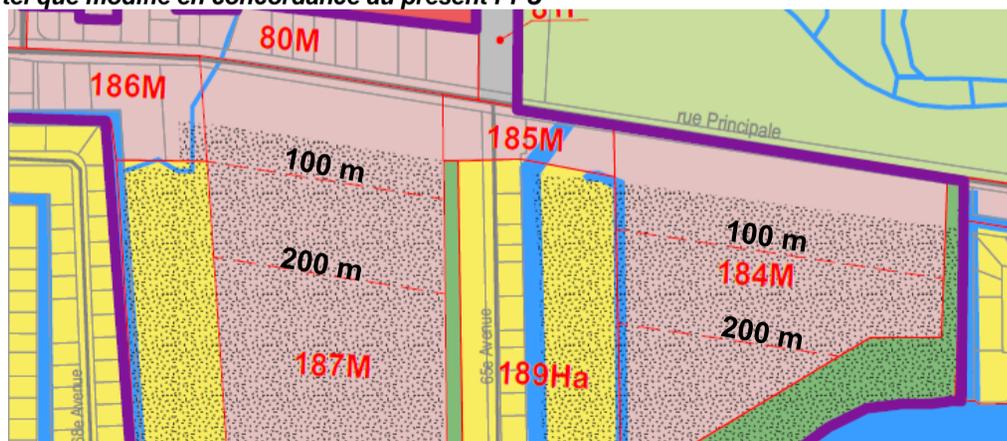
3.4. ASPECTS NORMATIFS ET CONCORDANCE

a) Dispositions applicables à tous les secteurs

Les normes suivantes s'appliquent à l'ensemble du secteur d'application du PPU, sauf disposition contraire au *Tableau des normes spécifiques à chaque pôle* :

- L'ensemble du secteur d'application du PPU doit être assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Pour un projet intégré situé dans les pôles « mode de vie » et « nautique et touristique », la densité minimale exigée doit être une densité brute de 22 logements à l'hectare calculée à l'échelle de l'ensemble du projet;
- Dans l'ensemble du secteur d'application du PPU, les marges minimales sont les suivantes :
 - Avant : 5 mètres;
 - Latérale : 3,5 mètres;
 - Somme des marges latérales : 7 mètres;
 - Arrière : 10 mètres.
- Tout nouveau bâtiment mixte ou résidentiel comptant huit logements et plus ou de quatre étages et plus devrait comporter un stationnement souterrain comptant au moins 60 % des cases exigées pour les usages projetés.
- La hauteur des bâtiments par rapport à la rue Principale :
 - La hauteur de tout nouveau bâtiment totalement compris dans une bande de 100 mètres de l'emprise de la rue Principale est plafonnée à un maximum de neuf étages ou 27 mètres (la norme la plus restrictive s'applique);
 - La hauteur de tout nouveau bâtiment totalement compris dans une bande de 200 m de l'emprise de la rue Principale est plafonnée à un maximum de six étages ou 18 mètres (la norme la plus restrictive s'applique);
 - La hauteur de tout nouveau bâtiment qui n'est pas compris dans une bande de 200 m de l'emprise de la rue Principale est plafonnée à un maximum de quatre étages ou 12 mètres (la norme la plus restrictive s'applique);
- Les usages publics et communautaires et les espaces verts sont permis partout sur le territoire d'application du PPU.

Figure 1 Bande de 100 m et de 200 m de la rue Principale (traits interrompus rouges) – Extrait du plan de zonage tel que modifié en concordance au présent PPU



b) Tableau des normes spécifiques à chaque pôle

Pôle	Classes d'usages autorisées (et usages spécifiquement autorisés)	Hauteur
Pôle nautique et touristique	C-1 Accommodation C-2 Détail, administration et service C-6 Restauration C-8 Hébergement champêtre C-9 Hébergement d'envergure H-6 Multifamiliale H-7 Habitation collective 7441 Marina	Voir disposition générale
Pôle mode de vie	C-1 Accommodation C-2 Détail, administration et service C-6 Restauration C-8 Hébergement champêtre C-9 Hébergement d'envergure H-6 Multifamiliale H-7 Habitation collective	Voir disposition générale
Pôle mixte	C-1 Accommodation C-2 Détail, administration et service C-4 Poste d'essence / Station-service C-6 Restauration C-8 Hébergement champêtre C-9 Hébergement d'envergure H-1 Unifamiliale isolée H-4 Bifamiliale isolée H-5 Trifamiliale isolée H-6 Multifamiliale	Max. quatre étages ou 20 m (la norme la plus restrictive s'applique)
Pôle résidentiel	H-1 Unifamiliale isolée H-2 Unifamiliale jumelée H-3 Unifamiliale en rangée	Max. deux étages ou 10 m (la norme la plus restrictive s'applique)
Pôle nature	7499 Base de plein air, 7512 Centre de santé (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs), 5833 Auberge ou gîte touristique (« Bed and Breakfast »)	Max. deux étages ou 10 m (la norme la plus restrictive s'applique)

Finalement, dans les pôles « mode de vie » et « nautique et touristique », un projet intégré soumis à l'approbation PIIA permet l'atteinte d'une densité résidentielle brute de 22 logements à l'hectare à l'échelle d'un projet d'ensemble.

c) Principe de concordance

À des fins de concordance, les limites des pôles définissant les ambiances recherchées peuvent être ajustées en fonction des contraintes du site et des projets soumis afin de s'adapter aux besoins divers et évolutifs de la Municipalité de Saint-Zotique. Cet ajustement doit toutefois se faire dans le respect du concept d'aménagement. De plus, tout projet de lotissement et de construction dans le secteur affecté par le PPU devra être soumis à l'approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce règlement doit comprendre des objectifs et des critères de cohérence entre les projets présentés et le contenu du présent PPU. De plus, le Règlement relatif aux PIIA doit comporter un objectif et/ou un critère imposant une cohérence entre l'architecture proposée et les référents contenus au présent PPU.

Le règlement sur les PIIA doit poursuivre les objectifs suivants :

- Concevoir un projet de lotissement qui s'intègre à la trame urbaine, qui permet la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt et facilite les déplacements actifs.
- Prévoir un lotissement favorise la réalisation du concept d'aménagement au PPU applicable au secteur.
- Assurer l'harmonisation des différentes activités autour de principes d'aménagement commun tout en assurant une bonne cohabitation avec les secteurs résidentiels existants.
- Privilégier des typologies architecturales, des volumétries et l'implantation des bâtiments favorisant la réalisation du concept d'aménagement et des ambiances recherchées pour chaque pôle tel que défini au PPU applicable au secteur.
- Conserver une échelle humaine et éviter l'impact des constructions sur les espaces extérieurs malgré la densité recherchée.
- Créer un environnement favorisant les déplacements actifs et l'utilisation du transport collectif.
- Créer une ambiance confortable pour le piéton et incitant à la promenade et à la détente pour les secteurs commerciaux et récréotouristiques.
- Créer une architecture de paysage au caractère écoresponsable et valorisant le cadre naturel du site et de la Municipalité, tout en assurant la conservation et la mise en valeur des écosystèmes naturels dans le secteur.
- Diminuer l'impact visuel des aires de stationnement, des voies de circulation, des espaces de manutention et des bâtiments et constructions accessoires sur le paysage.
- Diminuer l'impact des surfaces minérales sur l'environnement et limiter les îlots de chaleur.

- Assurer la fonctionnalité et la sécurité des accès routiers et des stationnements.
- Assurer le développement d'une signature architecturale distinctive recherchant le développement d'un caractère d'ensemble champêtre et à vocation touristique.
- Créer un cadre bâti de qualité, harmonieux et durable.
- Assurer un affichage élégant et harmonisé sur l'ensemble du site, qui s'intègre au paysage et à l'architecture des bâtiments.

De plus, le Règlement de zonage peut détailler le concept d'aménagement en proposant des normes variant à l'intérieur d'un même pôle et en le redivisant en plusieurs zones. Toutefois, le Règlement de zonage doit reprendre les normes minimales comprises au présent PPU pour chaque pôle dans le respect du concept d'aménagement.

4. LE PLAN D'ACTION

La mise en place du PPU du secteur Ouest découle de la volonté d'orienter la pression pour le développement économique en vue de la réalisation de la vision de la Municipalité. Ainsi, l'essentiel de la mise en œuvre du PPU se fera par l'encadrement des projets de développement et de redéveloppement présentés par les citoyens et développeurs.

Pour concrétiser cet encadrement, il consistera essentiellement à l'adoption de règlements de concordance (zonage et PIIA) et à leur application. Le Règlement de zonage doit reprendre les normes spécifiques définies dans le présent PPU. Chaque pôle identifié au PPU peut être redécoupé en plusieurs zones au plan de zonage. Le Règlement relatif aux PIIA doit comprendre des objectifs et des critères référant au contenu du présent PPU afin que tout projet de lotissement et de construction soit conforme et cohérent avec le présent PPU.

Afin d'assurer sa concordance au présent Programme particulier d'urbanisme, le Règlement de zonage en vigueur devra comprendre des dispositions qui :

- Ajustent les limites du territoire visé afin de tenir compte des limites du PPU;
- Découpent le territoire visé en zones de façon à ce que les limites correspondent à celles des pôles;
- Indiquent les usages autorisés dans chacune des zones;
- Précisent les normes et les dispositions applicables.

Le Plan d'urbanisme et le Règlement de zonage devront faire l'objet d'une modification pour, respectivement, identifier l'aire d'aménagement du PPU et assurer sa concordance.

Conformément à l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), la municipalité peut assujettir par règlement la délivrance de tout permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux; ou encore au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.

La possibilité de percevoir de tels frais de développement n'exclut pas la possibilité pour la municipalité d'exiger que propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières pour accorder toute approbation de PIIA (art. 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1)). Elle n'exclut pas, non plus, la possibilité pour la municipalité d'exiger des cessions ou des paiements de frais de parc conformément à la section II.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1).

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 des 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 municipales et la conjoncture économique conditionneront l'échéancier de réalisation des projets sur le domaine public ou semi-public.

Calendrier :	Court terme	0 à 5 ans
	Moyen terme :	5 à 10 ans

Long terme : 10 ans et plus

Projets / interventions

- 1- Se doter d'un plan pour l'intégration de logements sociaux pour le secteur Ouest
- 2- Aménager un domaine public sur les berges du lac Saint-François

Calendrier

Court-Moyen terme

Moyen 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 à l'échelle locale et régionale 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. »

ARTICLE 3 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Yvon Chiasson, maire

Jean-François Messier,
directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion :	17 avril 2018
Adoption du 1 ^{er} projet de modification :	15 mai 2018
Transmission M.R.C. 1 ^{er} projet de modification :	29 mai 2018
Avis public de consultation (tableau) :	16 mai 2018
Avis public de consultation (Journal Saint-François) :	16 mai 2018
Assemblée de consultation :	31 mai 2018
Adoption du règlement :	19 juin 2018
Transmission à M.R.C. du règlement :	26 juin 2018
Réception du certificat M.R.C. :	9 juillet 2018
Absence de la Commission mun. QC :	23 juillet 2018
Publication entrée en vigueur (tableau):	24 juillet 2018
Publication entrée en vigueur (journal) :	1 ^{er} août 2018
Transmission M.R.C. et aux municipales contiguës du règlement et avis d'entrée en vigueur	2018

Annexe A : Plan d'affectation du sol (annexe 1) du plan d'urbanisme modifié

Annexe A

