



# PROJET DE RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME

Numéro 791



MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES  
VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

Règlement numéro 791

Projet de règlement relatif au plan d'urbanisme

Avis de motion : XX 2025  
Adoption du règlement : XX 2025  
Entrée en vigueur : XX 2025

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## CRÉDITS

Afin de réaliser le présent exercice de planification du territoire, la Ville de Saint-Zotique a retenu les services de la firme Apur agence d'urbanisme créatif pour accompagner le conseil municipal dans la définition des choix de la ville.



Chargés de projet :

Guillaume Gilbert, urbaniste et vice-président

Yves-Olivier Palardy, directeur de projets

PROJET



urbanistes et conseils

1-514-725-2770

# Table des matières

CHAPITRE 1.	INTRODUCTION.....	1
1.1.	Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?.....	3
1.1.1.	Structure du plan d'urbanisme.....	3
CHAPITRE 2.	PORTRAIT DU TERRITOIRE.....	5
2.1.	Mise en contexte.....	6
2.2.	Profil sociodémographique.....	7
2.2.1.	Croissance démographique.....	7
2.2.2.	Âge.....	8
2.2.3.	Caractéristiques des ménages.....	8
2.2.4.	Éducation et emplois.....	10
2.3.	Les fonctions urbaines et rurales.....	11
2.3.1.	Le périmètre d'urbanisation.....	12
2.3.2.	La fonction résidentielle.....	13
2.3.3.	La fonction commerciale.....	15
2.3.4.	La fonction industrielle.....	16
2.3.5.	La fonction institutionnelle, communautaire et culturelle.....	16
2.3.6.	Les infrastructures et équipements municipaux.....	18
2.3.7.	La fonction récréative et récréotouristique.....	18
2.3.8.	La fonction agricole.....	22
2.4.	La mobilité.....	23
2.4.1.	Le réseau routier.....	23
2.4.2.	Le transport collectif.....	24
2.4.3.	Le transport scolaire.....	25
2.4.4.	Covoiturage.....	25
2.4.5.	Le transport actif.....	25
2.4.6.	Le transport ferroviaire.....	26
2.5.	L'environnement.....	27
2.5.1.	Le réseau hydrographique.....	27
2.5.2.	Les sites d'intérêts écologiques.....	28
2.5.3.	La verdure urbaine et les espaces fortement minéralisés.....	29
2.6.	Les sites patrimoniaux.....	30
2.7.	Les contraintes au développement.....	31
2.7.1.	Les contraintes anthropiques.....	31

CHAPITRE 3.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	36
3.1.	Analyse « forces, faiblesses, potentiels et contraintes » .....	37
3.2.	Identification des principaux enjeux .....	37
CHAPITRE 4.	CHOIX D'AMÉNAGEMENT .....	40
4.1.	Vision d'aménagement.....	41
4.2.	Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre.....	41
4.3.	Les grandes affectations du sol .....	45
4.3.1.	Les grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation .....	45
4.3.2.	Les grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation .....	46
4.3.3.	Description des catégories d'usages .....	48
4.3.4.	Synthèse de compatibilité des usages .....	50
Annexe A	Concept d'organisation spatiale .....	A/
Annexe B -	Plan des affectations .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe C -	Réseau de transport et de mobilité .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe D -	Contraintes anthropiques .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe E -	Éléments d'intérêt environnemental et contraintes naturelles	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe F -	Zones prioritaires et de réserve.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe G -	Terrain vacant et à redévelopper .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe H -	Programme particulier d'urbanisme – Secteur de l'hôtel-de-ville	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe I -	Programme particulier d'urbanisme – Carrefour 20/20	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## **CHAPITRE 1. INTRODUCTION**

---

Règlement relatif au plan d'urbanisme  
Numéro 791

PROJET

## 1.1. QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ?

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la Ville en matière de planification et d'aménagement du territoire. Celui-ci est essentiellement un outil de planification dont les villes et municipalités doivent se doter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Cette planification, qui vise *a priori* l'aménagement urbain du territoire, est mise en œuvre par diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux ainsi que les politiques et interventions municipales.

Cet exercice permet ainsi d'identifier les priorités pour les années à venir sur le territoire de Saint-Zotique. Ces priorités doivent également être conformes aux orientations et aux objectifs fixés par la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges dans son Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3<sup>e</sup> génération (SADR), entré en vigueur le 2 février 2023.

Bien que la planification locale du territoire doive tenir compte des exigences gouvernementales et régionales, la Ville de Saint-Zotique souhaite, à travers la révision de son plan d'urbanisme, reconnaître les atouts et les éléments distinctifs du territoire, acquis au travers des années. De plus, la Ville souhaite affirmer sa vision de développement afin d'assurer une cohérence dans la réalisation de diverses interventions d'aménagement.

### 1.1.1. Structure du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est divisé en trois principales parties. Chacune des parties se présente sous la forme d'un chapitre distinct.

1	<b>Portrait du territoire</b> : bilan du territoire comprenant le portrait global de la Ville, la description du contexte physique, du contexte démographique et des principales fonctions territoriales ainsi que la planification liée à la gestion de l'urbanisation.
2	<b>Diagnostic territorial</b> : Identification des enjeux ainsi que des forces, faiblesses, potentiels et contraintes liés à la composition du territoire. Ces éléments permettront d'alimenter le contenu du chapitre suivant présentant les choix d'aménagement.
3	<b>Choix d'aménagement</b> : Vision d'aménagement du territoire et identification des orientations et des objectifs d'aménagement pour assurer sa mise en œuvre au cours des années à venir. Définition et délimitation d'un concept d'organisation spatiale et des grandes affectations du sol.

## **CHAPITRE 2. PORTRAIT DU TERRITOIRE**

---

Règlement relatif au plan d'urbanisme  
Numéro 791

PROJET



## 2.1. MISE EN CONTEXTE

La Ville de Saint-Zotique, fondée en 1855, se trouve au sud-ouest du Québec dans la région administrative de la Montérégie en périphérie de la Communauté métropolitaine de Montréal. Située sur la rive nord du fleuve Saint-Laurent, elle fait partie des 23 municipalités qui composent la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Saint-Zotique dispose d'une localisation avantageuse à l'intérieur du corridor de commerce Ontario-Québec formé par l'autoroute 20

Saint-Zotique est une ville en pleine croissance avec le vent dans les voiles. En effet, les trente dernières années ont été une période de changements importants pour la ville, notamment en raison de la très forte croissance démographique y ayant eu lieu.

Si la population Zotiquienne demeure plus petite que celle de plusieurs autres municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, Saint-Zotique se distingue par son dynamisme, ainsi que par la richesse de ses milieux naturels et de ses paysages uniques dans la région. En effet, la ville borde le lac Saint-François sur la totalité de sa frontière sud, en plus de compter un réseau d'environ 10 kilomètres de canaux bordés de résidences, ainsi qu'une plage de sable fin aux eaux cristallines pouvant accueillir 10 000 personnes.

*Figure 1 : Les canaux de la 68<sup>e</sup> à la 72<sup>e</sup> Avenue*



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

## 2.2. PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

L'analyse des données sociodémographiques permet d'établir un portrait général des Zotiquiens et Zotiquiennes et de comprendre les dynamiques démographiques et socioéconomiques sur le territoire. Cette connaissance permet ensuite d'assurer une planification répondant aux besoins actuels et futurs de la population.

À moins d'indication contraire, l'ensemble des statistiques citées dans cette section proviennent du Recensement de la population 2021 par Statistique Canada.

### 2.2.1. Croissance démographique

D'après les données de Statistique Canada pour 2021, la population totale est de 9 618 personnes en 2021, dont 4 805 hommes et 4 815 femmes.

Élément notable, la population de Saint-Zotique a plus que doublé entre 1996 et 2016. Bien qu'un ralentissement de la croissance de la population soit observable depuis 2011, la ville a conservé un taux de croissance démographique (21,2 %) significativement plus élevé que celui de l'ensemble de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges (8,9 %) et de la province (4,1 %).

Selon les prévisions de l'Institut de la Statistique du Québec, cette croissance devrait se continuer dans les prochaines décennies. Il est estimé que la population de la ville devrait atteindre 13 782 personnes d'ici 2041.

L'augmentation substantielle de la population et sa croissance continue projetée témoigne du dynamisme et du développement de la ville de Saint-Zotique.

Figure 2 : Évolution de la population de Saint-Zotique et de la MRC de Vaudreuil-Soulanges entre 1996 et 2021

Territoire	1996	2001	2006	2011	2016	2021	96-06	06-21
Saint-Zotique	3 683	4 288	5 251	6 860	7 934	9 618	1 568 (42,6%)	4 367 (83%)
MRC de Vaudreuil-Soulanges	95 318	105 668	120 395	140 770	149 349	162 600	25 077 (26,3%)	42 205 (35%)

SOURCE : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENTS DE 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 ET 2021.

### 2.2.2. Âge

En 2021, près de 19,7 % des Zotiquiens avaient 14 ans ou moins, ce qui suggère la présence de nombreuses jeunes familles sur le territoire de la ville. À titre comparatif, les 0-14 ans représentaient à la même période 18,7 % de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et seulement 16,4 % de la population du Québec.

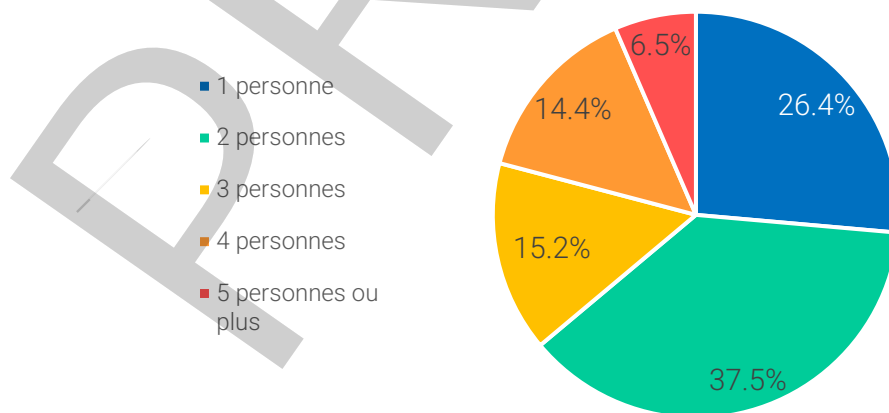
Néanmoins, cette proportion représente une diminution de la part occupée par les enfants de la population puisque les 0-14 ans représentaient 20,5 % des Zotiquiens en 2016. À l'inverse, les personnes de 65 ans et plus occupent une part de plus en plus importante de la population et représentent maintenant 18 % des résidents contre 14,4 % en 2014. Ces changements s'inscrivent en cohérence avec un plus large contexte de vieillissement de la population à l'échelle de la province.

Il est donc essentiel que la planification et l'aménagement du territoire favorise la venue de jeunes familles, notamment en procurant un environnement stimulant et sécuritaire pour les enfants, tout en assurant une adaptation aux besoins d'une population de plus en plus vieillissante.

### 2.2.3. Caractéristiques des ménages

La ville de Saint-Zotique comptait un total de 3 990 ménages privés en 2021 et la taille moyenne de ces ménages était de 2,4 personnes par ménage.

Figure 3 : Distribution des ménages privés en 2021 selon leur taille – Ville de Saint-Zotique



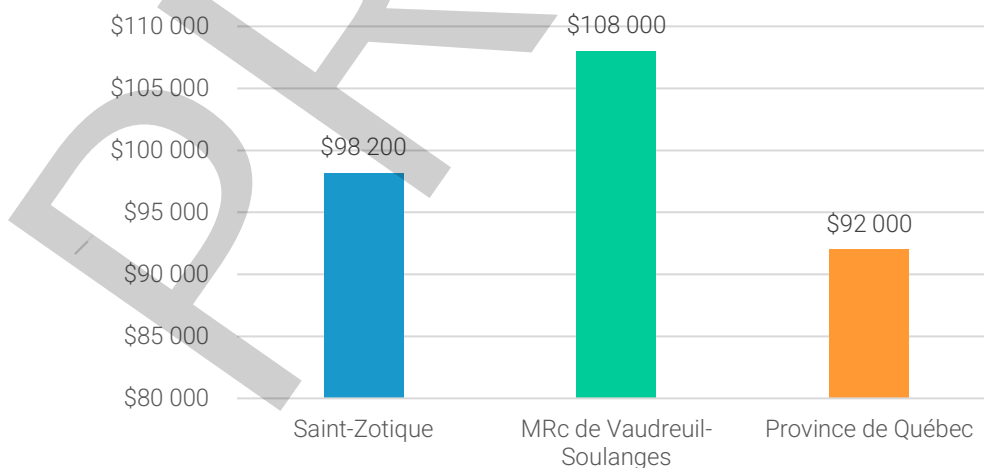
SOURCE : STATISTIQUE CANADA - PROFIL DU RECENSEMENT, RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2021 – SAINT-ZOTIQUE

En termes de composition des ménages, les données du Recensement 2021 indiquent que :

- Les ménages composés d'une seule personne représentaient 26,4 % de l'ensemble des ménages, soit une valeur légèrement plus élevée que la proportion régionale (24,8 %), mais largement inférieure à la proportion de ménage composée d'une personne au Québec (35,1 %);
- Les ménages composés de deux personnes étaient les plus nombreux, soit 37,5 % de l'ensemble des ménages;
- Les ménages composés de trois personnes et plus représentaient quant-à-eux 15,2 % des ménages Zotiquiens;
- Saint-Zotique comptait 1460 familles avec enfants dont 15,2 % étaient des familles monoparentales, soit une proportion similaire à ce qui est observable à l'échelle régionale et provinciale;
- Près de 1,5 % des ménages étaient multigénérationnels.

En termes de situation financière, le revenu moyen des ménages s'élevait à 98 200 \$ en 2020. La situation des ménages Zotiquiens est meilleure que celle des ménages pour l'ensemble du Québec, mais moins bonne que celle des ménages à l'échelle régionale.

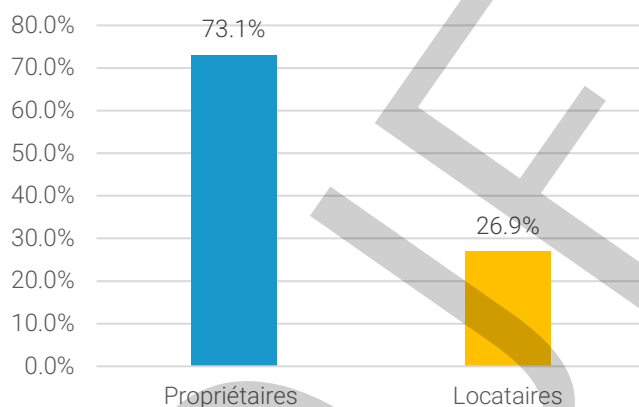
Figure 4 : Revenu moyen des ménages en 2021 – Ville de Saint-Zotique, MRC de Vaudreuil-Soulanges et Province du Québec



SOURCE : STATISTIQUE CANADA - PROFIL DU RECENSEMENT, RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2021 – SAINT-ZOTIQUE, MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES ET PROVINCE DU QUÉBEC

Sur le plan du logement, la grande majorité des ménages étaient propriétaires de leur logement, alors qu'un peu plus du quart des ménages étaient locataires. Signe d'une potentielle vulnérabilité économique, une grande proportion des ménages locataires devait dépenser 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, soit 36,3 % des ménages locataires et 7,4 % des ménages propriétaires.

Figure 5 : Proportion des propriétaires et des locataires en 2021 – Ville de Saint-Zotique



SOURCE : STATISTIQUE CANADA - PROFIL DU RECENSEMENT, RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2021 – SAINT-ZOTIQUE

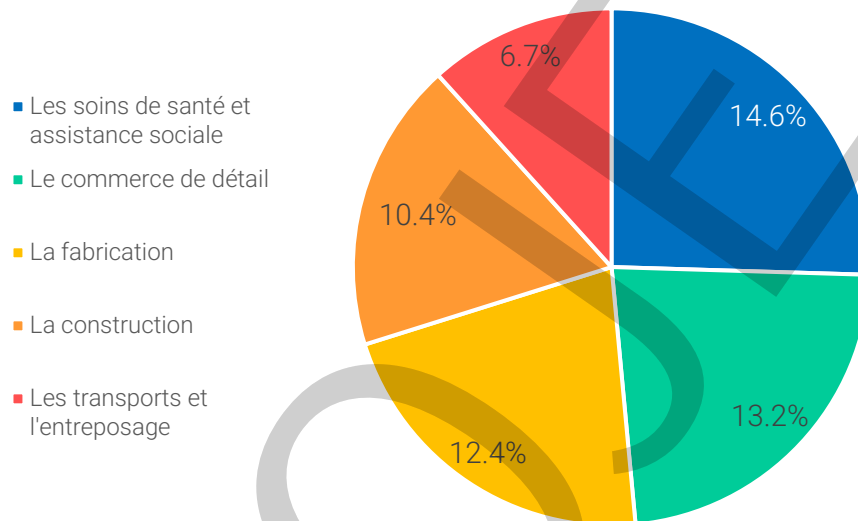
#### 2.2.4. Éducation et emplois

En ce qui a trait au plus haut niveau de scolarité atteint, les données du recensement indiquent que la population Zotiquienne âgée de 15 ans et plus enregistre un léger retard en comparaison à la population de l'ensemble de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ainsi, parmi les personnes de 15 ans et plus, en 2021 :

- 19 % des Zotiquiens n'avaient pas obtenu un diplôme d'études secondaires ou de diplômes équivalent, une valeur similaire à la proportion pour l'ensemble du Québec (18,2 %), mais supérieure à la proportion régionale (15,5 %);
- 53,7 % des Zotiquiens avaient obtenu un certificat, un diplôme ou un grade d'études postsecondaires contre 60 % des résidents de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et 60,4 % des Québécois;
- 10,9 % des Zotiquiens avaient obtenu un baccalauréat ou un diplôme d'un grade supérieur, soit presque moitié moins que la proportion pour l'ensemble de la population régionale (22,2 %).

Néanmoins, de façon générale, ce retard ne semble pas affecter la capacité des Zotiquiens à se trouver un emploi. En effet, en 2021, le taux de chômage était de 5 %, une valeur inférieure au taux constaté de la population régionale (6,3 %) et du Québec (7,6 %) pour la même période. Les secteurs d'emplois en plus grandes proportions de Saint-Zotique en 2021 sont démontrés dans la figure 6 suivante.

Figure 6 : Les secteurs d'emplois en plus grandes proportions en 2021 – Ville de Saint-Zotique











SOURCE : STATISTIQUE CANADA - PROFIL DU RECENSEMENT, RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2021 – SAINT-ZOTIQUE

Quant au lieu de travail, la proportion de travailleurs demeurant à leur domicile pour occuper leur emploi a fortement augmenté, passant de 4,99 % en 2016 à 11 % en 2021. Les navetteurs, c'est-à-dire les travailleurs se rendant à un lieu de travail habituel hors de leur domicile, représentaient 3 835 travailleurs, dont seulement 11,1 % se rendaient à un lieu de travail situé à Saint-Zotique. Dans les faits, presque la moitié des navetteurs (49,2 %) occupent un emploi situé hors de Saint-Zotique et de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et 38,1 % occupent un emploi situé dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

### 2.3. LES FONCTIONS URBAINES ET RURALES

La présente section fait état des différentes fonctions urbaines que l'on retrouve sur le territoire de la Ville de Saint-Zotique. Par fonctions urbaines et rurales, nous faisons référence aux usages se retrouvant en prédominance sur le territoire. Ces dernières sont présentées en fonction des grandes catégories suivantes :

	Le périmètre d'urbanisation
	La fonction résidentielle
	La fonction commerciale
	La fonction industrielle
	La fonction institutionnelle, communautaire et culturelle
	La fonction récréative et récréotouristique
	La fonction agricole
	Les infrastructures et équipements municipaux

### 2.3.1. Le périmètre d'urbanisation



Le périmètre d'urbanisation, aussi appelé périmètre urbain, regroupe les principales fonctions urbaines de Saint-Zotique. Sa délimitation permet de structurer le développement aux échelles régionale et locale en différenciant les milieux ruraux des milieux urbains.

Le tracé du périmètre urbain permet à la Ville d'assurer un contrôle sur son expansion urbaine en évitant l'éparpillement des usages à caractère urbain. La concentration de ces usages au sein du périmètre d'urbanisation contribue à la fois à rentabiliser les services municipaux et à réduire l'étalement urbain. Les priorités de développement de Saint-Zotique débutent donc avec la consolidation du périmètre urbain.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Zotique s'étend sur une superficie de 10,35 kilomètres carrés. Il occupe la portion sud du territoire entre le fleuve Saint-Laurent et l'autoroute 20.

Ses limites sont identifiées à l'Annexe A –*Concept d'organisation spatiale* du présent plan d'urbanisme.

### 2.3.2. La fonction résidentielle



La fonction résidentielle constitue la composante majeure du périmètre urbain. Cette fonction est principalement caractérisée par une prédominance de maisons individuelles isolées, qui sont réparties dans des secteurs principalement monofonctionnels à faible densité (moins de 15 log/ha).

Figure 7 : Distribution des logements privés par type de construction

Type de construction	Nombre total	Proportion du total des logement (%)
Logements privés occupés par type de construction résidentielle (total)	3 990	100
Maison individuelle non attenante	2 570	64,4
Maison jumelée	345	8,6
Maison en rangée	80	2
Appartement ou plain-pied dans un duplex	75	1,9
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	870	21,8
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	35	0,9
Autre maison individuelle attenante	5	0,1
Logement mobile	0	0

SOURCE : STATISTIQUE CANADA - PROFIL DU RECENSEMENT, RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2021 – SAINT-ZOTIQUE

Sans surprise étant donné l'explosion démographique qu'a connu Saint-Zotique dans les dernières décennies, une large part du parc immobilier résidentiel de la ville est récente. En effet, les données du Recensement 2021 indiquent que 59,6 % des logements ont été construits entre 2001 et 2021 alors que seulement 5,9 % des logements ont été construits avant 1960.



Figure 8 : 26<sup>e</sup> Avenue



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

#### **2.3.2.1. Le développement de la fonction résidentielle**

Selon les projections démographiques publiées en 2022 par l'Institut de la statistique du Québec, Saint-Zotique comptait 4 011 ménages en 2021 et devrait accueillir 1 062 ménages additionnels d'ici 2031, puis 689 ménages additionnels entre 2031 et 2041. Afin d'accueillir adéquatement ces nouveaux ménages, il est essentiel de planifier et d'optimiser le développement urbain de façon optimale.

Cette planification doit notamment tenir compte des zones prioritaires d'aménagement identifiées par la MRC de Vaudreuil-Soulanges au sein de son Schéma d'aménagement et de développement. Sur le territoire de Saint-Zotique, des 230,64 hectares de superficie identifiée par la MRC comme étant vouée à des fins résidentielles, 12,83 hectares sont considérés comme étant des zones prioritaires d'aménagement contre 217,78 hectares en zone de réserve (5 blocs de 43,56 hectares). Le rythme de développement résidentiel de la ville devra ainsi tenir compte de ces secteurs puisque l'ensemble des zones prioritaires d'aménagement devront avoir été développées en respectant des seuils minimaux de densité avant de pouvoir développer et ouvrir des rues au sein des zones de réserve.

### 2.3.2.2. Les zones de réserve

Avant de pouvoir développer et procéder à l'ouverture de rues au sein des zones de réserve, le rythme de développement résidentiel de la ville devra ainsi tenir compte de ces secteurs, puisque l'ensemble des zones prioritaires d'aménagement devront avoir été développées en respectant des seuils minimaux de densité. Il est à noter qu'à l'intérieur des zones de réserve, certains usages peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas nécessiter de bâtiment principal. Les usages pouvant y être autorisés sont les usages publics, récréatifs extensifs, de conservation des milieux ainsi qu'agricoles.

Le schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges ouvre toutefois la porte aux demandes de déplacement ou de permutation entre les zones prioritaires et les zones de réserve, si les conditions suivantes sont respectées :

- Tout déplacement ou toute permutation doit correspondre à un transfert de superficies équivalentes;
- Toute demande de déplacement ou de permutation doit être accompagnée d'un dossier argumentaire précisant les raisons de la demande et l'atteinte des exigences relatives aux superficies transférées.

Il est aussi possible, pour la Ville, de demander la levée d'un bloc de réserve, par l'entremise d'une demande de modification au SADR, lorsqu'au minimum 75 % des espaces inclus dans la zone prioritaire d'aménagement sont comblés ou qu'un minimum de 75 % des espaces inclus dans un bloc de réserve ayant fait l'objet d'une levée sont comblés.

La localisation des zones prioritaires d'aménagement et des zones de réserve est identifiée au sein du plan des zones prioritaires et des zones de réserve à l'annexe F du présent plan d'urbanisme.

### 2.3.3. La fonction commerciale



La fonction commerciale représente environ 4,5 % de la superficie totale du territoire et est principalement concentrée dans le périmètre urbain. De façon générale, l'offre commerciale sur le territoire demeure limitée et les Zotiquiens doivent se déplacer hors de la ville pour effectuer la plupart de leur achat.

La grande majorité des commerces sont situés le long de la rue Principale où ils sont généralement isolés les uns des autres. L'offre dans ce secteur est peu diversifiée et axée sur les achats quotidiens et sur les services personnels. Un second petit pôle commercial est situé au croisement de l'autoroute 20 et de la 34<sup>e</sup> Avenue. Ce pôle vise surtout à répondre aux besoins des automobilistes et compte un commerce de restauration rapide, un dépanneur et une station d'essence.

Dans le développement de ses activités commerciales, Saint-Zotique fait face à des défis de taille, notamment en raison de la compétition occasionnée par la proximité avec des pôles commerciaux importants, notamment à Vaudreuil-Dorion et à Salaberry-de-Valleyfield. De plus, l'isolement des commerces les uns par rapport aux autres le long de la rue Principale nuit à la vitalité économique du secteur en raison de la dilution de la fonction commerciale qui ne permet pas la création d'un véritable pôle commercial. Néanmoins, l'importante croissance démographique de la ville représente une opportunité de développement significative étant donné l'accroissement du bassin de clientèle potentiel. De plus, la ville dispose encore d'espaces commerciaux pouvant être développés, notamment en périphérie de l'autoroute 20.

#### **2.3.4. La fonction industrielle**



La fonction industrielle représente quant à elle, qu'une très faible proportion du territoire, soit environ 0,1 %. Selon le SADR, la ville disposait en 2020 de 41,24 hectares d'espaces industriels, dont 32,61 hectares étaient vacants.

Au moment de la rédaction, les entreprises présentes sur le territoire sont CNC Automation et Burnbrae Farms.

#### **2.3.5. La fonction institutionnelle, communautaire et culturelle**



La grande majorité des fonctions institutionnelles, communautaires et culturelles se localise dans le noyau villageois ou à proximité. La présence et le maintien de ces fonctions sont essentiels au dynamisme du secteur. Dans une optique de consolidation du noyau villageois, l'implantation des nouveaux équipements institutionnels, communautaires et culturels sera privilégiée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Les équipements institutionnels, communautaires et culturels sont les suivants :

	<p><b>Équipements institutionnels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bibliothèque (30, avenue des Maîtres)</li> <li>• Hôtel de ville (1250, rue Principale)</li> <li>• Bureau de poste (1019, rue Principale)</li> <li>• Caserne de pompiers (105, 69<sup>e</sup> Avenue)</li> <li>• Cimetière de Saint-Zotique (1174, rue Principale)</li> <li>• Écocentre de Saint-Zotique (2050, rue Principale)</li> <li>• Garage municipal de Saint-Zotique (105, 69<sup>e</sup> Avenue)</li> </ul>
	<p><b>Équipements scolaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• École de la Riveraine (425, 34<sup>e</sup> Avenue)</li> <li>• École Saint-Zotique (1171, rue Principale)</li> <li>• École des Orioles (20, avenue des Maîtres)</li> <li>• École secondaire des Navigateurs (300, 26<sup>e</sup> Avenue)</li> <li>• École Léopold-Carrière (partiellement sur le territoire des Coteaux)</li> </ul>
	<p><b>Équipements de santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clinique médicale (GMF du lac Saint-François) (681, rue Principale)</li> <li>• Clinique dentaire Lac St-François (2180, rue Principale)</li> <li>• Clinique de physiothérapie Altius Physio (1069, rue Principale)</li> <li>• Les centres dentaires VIVA (400, rue Principale)</li> </ul>
	<p><b>Les structures culturelles et communautaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maison de la Famille Vaudreuil-Soulanges (1210, rue Principale)</li> <li>• Centre d'histoire et de généalogie de Saint-Zotique (30, avenue des Maîtres)</li> <li>• Salle communautaire (1250, rue Principale)</li> </ul>

Figure 9 : École des Orioles et Bibliothèque municipale sur l'avenue des Maîtres



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

### 2.3.6. Les infrastructures et équipements municipaux



Le territoire de la ville est partiellement desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout municipaux. Les eaux usées sont traitées par l'entremise d'étangs aérés localisés à proximité de l'autoroute 20.

Parmi les équipements et infrastructures mentionnés à l'article précédent, notons la présence d'un écocentre sur le territoire, localisé du côté nord de l'intersection de la route 338 et de la 65<sup>e</sup> Avenue, un garage municipal, localisé avec la caserne de pompiers sur la 69<sup>e</sup> Avenue, ainsi qu'une usine d'épuration des eaux, localisée sur la 26<sup>e</sup> Avenue au sud de l'autoroute 20.

Figure 10 : Écocentre de la Ville de Saint-Zotique



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

### 2.3.7. La fonction récréative et récréotouristique



Tel que mentionné précédemment, Saint-Zotique est caractérisée par son offre intéressante en termes d'activités récréatives et récréotouristiques. La ville dispose notamment de deux (2) sites d'importance régionale voués à la récréation :

- La plage municipale où se déroule, notamment, le festival annuel de la grillade. Ce site, en activité depuis la fin des années 1970, propose un ensemble d'équipements

et d'activités dont notamment des plateaux sportifs, des modules de jeux pour enfants, la location d'embarcations nautiques non-motorisées, etc.;

- Le site Grand Marais de Saint-Zotique, un parc de 67 hectares en milieux humides où il est possible d'observer la faune et la flore locale dont plusieurs oiseaux migrateurs, en naviguant en kayak, planche à pagaie ou en canot à travers un réseau de canaux.

Figure 11 : Le Grand Marais de Saint-Zotique



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

De plus, la population dispose ainsi d'un ensemble de plateaux sportifs mis à sa disposition et permettant la pratique d'activités sportives et récréatives à toute saison, ainsi que de nombreux parcs ayant différentes vocations.

Les équipements récréotouristiques, les parcs et les espaces verts sont les suivants :

#### Équipements récréotouristiques



- Plage de Saint-Zotique (105, 81<sup>e</sup> Avenue)
- Terrain de golf de Saint-Zotique (1350, rue Principale)
- Patinoire naturelle de l'école des Orioles (20, avenue des Maîtres)
- Patinoire naturelle du parc Yvon-Leroux (rue Josianne)
- Patinoire naturelle du parc Marcel-Léger (361, 72<sup>e</sup> Avenue)
- Patinoire réfrigérée et couverte du parc Quatre-Saisons (461, 26<sup>e</sup> Avenue)
- Sentier glacé (461, 26<sup>e</sup> Avenue)
- Terrain de tennis

- Terrains de pickleball
- Piste de course à pied
- Tronçon de la piste cyclable Soulanges
- Rampe de mise à l'eau pour embarcations (105, 81<sup>e</sup> Avenue)
- Rampe de mise à l'eau pour embarcations (72<sup>e</sup> Avenue)
- Rampe d'accès pour kayaks (15<sup>e</sup> Avenue)
- Pistes cyclables

#### Parcs et espaces verts

- Kiosque de la piste cyclable (450, 34<sup>e</sup> Avenue)
- Halte panoramique (431, rue Principale)
- Halte panoramique (635, rue Principale)
- Halte panoramique (108, 38<sup>e</sup> Avenue Sud)
- Halte panoramique (187, 58<sup>e</sup> Avenue)
- Halte panoramique (103, 83<sup>e</sup> Avenue)
- Halte panoramique (150, 84<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Desjardins-du-Millénaire (150, 26<sup>e</sup> Avenue)
- Parc du Boisé (181, 14<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Gilbert Leroux (160, rue Philippe)
- Parc Godefroy-Blanchard (24, avenue des Maîtres)
- Parc Marcel-Léger (361, 72<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Marcel-Letendre (200, 58<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Quatre-Saisons (461, 26<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Raymond-Vernier (227, 8<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Rollin (301, 49<sup>e</sup> Avenue)
- Parc Yvon-Leroux (331, rue Josianne)
- Place 34-338 (1134, rue Principale)
- Sentier piéton (238, 38<sup>e</sup> Avenue Nord)



Figure 12 : Plage de Saint-Zotique



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

Figure 13 : Patinoire réfrigérée et couverte du parc Quatre-Saisons



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE



### 2.3.8. La fonction agricole



Malgré l'urbanisation rapide de la ville, la fonction agricole continue de jouer un rôle important dans les activités économiques locales. La zone agricole, décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, occupe une vaste proportion du territoire de la ville (60 %), soit 1510 hectares. Depuis 1987, seulement 2,6 hectares ont été exclus de la zone agricole par l'entremise de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec, alors qu'aucune superficie n'y a été incluse.

Selon le MAPAQ, on retrouvait en 2010 neuf exploitations agricoles en activité sur le territoire, représentant une baisse de 18 % (deux exploitations) depuis les relevés effectués en 2004. Cette tendance, bien que de moindre ampleur en termes de proportions, est observable sur l'ensemble du territoire régional où 30 exploitations agricoles ont cessé leurs activités durant la même période (6 % de diminution).

En 2010, les exploitations agricoles en activité exploitaient 89 % de la superficie totale de la zone agricole localisée au sein du territoire de Saint-Zotique, la classant ainsi parmi les municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges où le taux d'occupation de la zone agricole est le plus élevé. En comparaison, sur l'ensemble du territoire de la MRC, seulement 76 % de la superficie de la zone agricole était exploitée en 2010.

La production agricole est répartie entre la production végétale, principalement concentrée autour de la production de légumes, de fruits et d'autres productions végétales, ainsi que la production animale qui, elle, se concentre autour de l'élevage de volailles.

La principale exploitation agricole présente sur le territoire est la ferme Burnbrae, localisée sur la 69<sup>e</sup> Avenue, qui œuvre dans le domaine de l'élevage de volailles.

## 2.4. LA MOBILITÉ

### 2.4.1. Le réseau routier

Le réseau routier de Saint-Zotique s'articule autour d'un axe national, l'autoroute 20, d'un axe régional, la route 338 ainsi que plusieurs axes locaux. Ces principaux axes routiers sont présentés ci-dessous :

- **Autoroute 20**

L'autoroute 20 traverse Saint-Zotique d'est en ouest et est accessible via les 34<sup>e</sup> et 69<sup>e</sup> Avenues. La présence de cet axe routier national permet aux Zotiquiens de se déplacer rapidement hors de la ville et facilite l'accès aux grands centres urbains dans la région métropolitaine.

- **Route 338**

La route 338, qui fait partie du réseau artériel métropolitain, joue un rôle clé en tant que rue principale dans l'axe est-ouest. Elle permet notamment de relier le territoire aux municipalités voisines des Coteaux et de Rivière-Beaudette.

- **34e Avenue**

La 34e Avenue, en tant que route collectrice, relie les routes 340 et 338, créant ainsi une connexion essentielle entre ces deux voies principales. Elle permet aussi de faire le lien vers d'autres municipalités environnantes (Saint-Polycarpe, Saint-Télesphore, etc.).

- **69e Avenue**

La 69e Avenue, en tant que route collectrice, relie les routes 338 et le chemin Saint-Philippe dans la localité de Saint-Polycarpe, au nord.

En plus de ces axes, le réseau routier de Saint-Zotique comprend aussi un nombre important de routes locales permettant de desservir les quartiers résidentiels.

De façon générale, le trafic automobile dans la ville est fluide. Néanmoins, la 69<sup>e</sup> Avenue, en raison de son positionnement clé, notamment pour les travailleurs devant quitter le territoire pour se rendre à leur lieu d'emploi et pour les visiteurs de la Plage de Saint-Zotique, présente

un problème récurrent de congestion aux heures de pointe. De plus, les excès de vitesse sur cet axe sont fréquents et représentent un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Une problématique ponctuelle relative à l'augmentation du flux de véhicules aux abords de la 20<sup>e</sup> Rue et de la 34<sup>e</sup> Avenue est aussi existante aux heures de pointe du matin et de la fin de la journée.

Enfin, la largeur des entrées charretières aux abords de la rue Principale et la nécessité d'accéder à la voie publique en marche arrière de certaines aires de stationnement génèrent quelques problématiques liées à la sécurité et à la fluidité des déplacements.

#### **2.4.2. Le transport collectif**

La Ville de Saint-Zotique est desservie par un service régional de Taxibus pour les déplacements entre Saint-Zotique et les municipalités des Coteaux, de Coteau-du-Lac et de Salaberry-de-Valleyfield.

De plus, la Société de transport de Salaberry-de-Valleyfield (STSV) gère un service de taxibus complémentaire qui, lui, est disponible sur réservation de 5 h 20 à 00 h 15, 7 jours sur 7. Ce service permet aux usagers d'accéder à près de 500 arrêts à Salaberry-de-Valleyfield, facilitant notamment l'accès aux commerces, hôpitaux, écoles, garderies, centres culturels et résidences pour retraités qui ont pignon sur rue sur le territoire campivalensien.

Un service de taxibus (circuit 97) permet aussi de rejoindre le réseau d'autobus (circuit 99).

Un service de transport adapté sur demande est aussi offert.

Certains services de transport en commun complémentaires, dont des taxis partagés généralement disponibles sur réservation pendant les périodes de faible demande, complètent l'offre en transport collectif sur le territoire. Les horaires et les détails spécifiques peuvent être obtenus en contactant directement les fournisseurs de services de transport en commun.

### **2.4.3. Le transport scolaire**

Le transport scolaire à Saint-Zotique est assuré par le Collège Bourget, situé à Rigaud, qui offre un service sur le territoire de Saint-Zotique pour les élèves qui fréquentent l'établissement, ainsi que par les Centres de services scolaires des Trois-Lacs (CSSTL) et Lester-B.-Pearson (CSLBP) qui sont responsables du transport scolaire de et vers les écoles publiques primaires et secondaires dans la région.

### **2.4.4. Covoiturage**

La MRC fait la promotion des services et des réseaux de covoiturage disponibles pour les trajets locaux et interurbains.

Entre autres, des plateformes proposant un service de covoiturage vers les lieux suivants sont en place et permettent de faciliter les interactions entre usagers :

- De Saint-Zotique vers Pincourt;
- De Lanaudière vers Saint-Zotique;
- De Vaudreuil-Dorion vers Saint-Zotique.

### **2.4.5. Le transport actif**

Bien que les parts modales du transport actif soient appelées à augmenter dans le futur, l'utilisation de ces modes de transport (marche, vélo, etc.) demeure marginale à Saint-Zotique. Le réseau desservant actuellement le territoire comporte une combinaison de tronçons en site propre et de sections partagées avec d'autres modes de transport.

En termes d'infrastructures cyclables, Saint-Zotique est traversée d'est en ouest par la piste cyclable de Soulanges et la Route Verte du Québec qui permettent de connecter Saint-Zotique aux municipalités de Rivière-Beaudette et Coteau-du-Lac. Cette piste traverse le territoire à l'est en longeant la route 338 et vise principalement les déplacements récréatifs dans la région.

On y retrouve aussi un tracé actif multimodal en milieu boisé, au sud du tracé de l'autoroute 20. Ce tracé, permettant de relier le parc Quatre-Saisons à l'ouest et la Municipalité des Coteaux à l'est, est notamment accessible par les 8<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> Avenues. Ce

tracé n'est toutefois pas éclairé et pose certains enjeux relatifs à la sécurité des utilisateurs en soirée.

En ce qui a trait aux infrastructures pour les piétons, ceux-ci doivent partager la voie avec les automobilistes dans la majorité des rues de la ville. La rue Principale (route 338) dispose toutefois d'un trottoir, sur une portion de son tracé, du côté nord de la rue, facilitant et sécurisant ainsi les déplacements des piétons sur une portion de cet axe. Néanmoins, étant donné la faible circulation automobile dans les rues locales, l'absence de trottoir ne représente pas un obstacle majeur aux déplacements à pied. Certaines caractéristiques de la trame urbaine, notamment la large taille des îlots dans les quartiers résidentiels et le manque de connectivité entre les différents quartiers peuvent toutefois être des freins importants aux déplacements actifs.

#### **2.4.6. Le transport ferroviaire**

Le territoire de Saint-Zotique est aujourd'hui desservi par deux lignes principales pour le transport des marchandises opérées par le Canadien National ainsi que par deux lignes secondaires principalement vouées au transport des personnes. On retrouve sur le territoire de la municipalité voisine de Les Coteaux, une gare desservie par VIA Rail Canada qui permet aux passagers de se rendre, entre autres, jusqu'à Toronto, Senneterre, Saguenay et Rimouski en plus de passer par Montréal et Québec.

## **2.5. L'ENVIRONNEMENT**

### **2.5.1. Le réseau hydrographique**

Le territoire de la Ville de Saint-Zotique est caractérisé par un réseau hydrographique dynamique, dont l'élément central est le lac Saint-François qui borde le côté sud de la ville. Celui-ci est un lac fluvial et est situé à même le fleuve Saint-Laurent. Le territoire est aussi traversé par trois principaux cours d'eau, soit les ruisseaux du Grand Marais, du Dix-huit Arpents et du Six-Arpents.

Le territoire de Saint-Zotique compte aussi de nombreux milieux humides dont des marécages, des tourbières boisées et des marais. Ceux-ci sont pour la majorité au sud de l'autoroute 20, entre le Club de golf Saint-Zotique et la limite ouest de la ville. En raison de leur important rôle écologique, une attention particulière doit être portée à leur préservation et leur mise en valeur.

Aux principaux cours d'eau et milieux humides formant le réseau hydrographique local s'ajoutent aussi les 25 canaux du quartier Notre-Dame-des-Rivières. La construction des canaux de Saint-Zotique, projet personnel d'un citoyen inspiré par sa visite à Fort Lauderdale en Floride, a débuté en 1958 et s'est continué dans les décennies suivantes. Devenus des éléments emblématiques du paysage local, les canaux occupent une superficie d'environ 200 000 mètres carrés en bordure du lac Saint-François et s'étendent sur environ 10 kilomètres. Lesdits canaux sont bordés de résidences et offrent un environnement de vie unique pour les résidents du secteur qui peuvent tous accéder à l'eau et naviguer jusqu'au lac Saint-François à partir de leur cour arrière. On y retrouve aussi une rampe de mise à l'eau à proximité du canal numéro 14.

Afin de garantir leur pérennité, les canaux nécessitent toutefois un entretien rigoureux. Au fil du temps, leur profondeur a diminué en raison de l'envasement et de la prolifération de plantes aquatiques submergées et émergentes, compromettant ainsi la sécurité de la navigation. Des travaux majeurs de dragage ont été effectués auparavant pour régler cette problématique. Des travaux de dragage ont également été entrepris au printemps 2023 et devraient se poursuivre pendant une dizaine d'années.

Figure 14 : Les canaux du quartier Notre-Dame-des-Rivières



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

### 2.5.2. Les sites d'intérêts écologiques

La Ville de Saint-Zotique compte un site identifié comme étant un écosystème forestier exceptionnel (EFE) au registre des aires protégées par désignation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les Changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Les EFE sont des écosystèmes forestiers qui revêtent une importance particulière pour la préservation de la diversité biologique. Ils sont considérés comme tels en raison de leur caractère rare ou ancien, ou bien parce qu'ils abritent des espèces végétales menacées ou vulnérables. On distingue trois catégories d'EFE, à savoir les forêts rares, les forêts anciennes et les forêts qui servent de refuge pour des espèces menacées ou vulnérables. En ce qui concerne le territoire de Saint-Zotique, la ville dispose d'un EFE d'une superficie de 105 hectares de type « rare-refuge » localisée sur un terrain privé et étant caractérisé par la présence d'une érablière rouge à frêne noir : le Refuge faunique de Hay Point (Grand-Marais). Le site, propriété de la ville, a notamment fait l'objet d'un exercice d'aménagement du marais afin de conserver certaines espèces dont la sauvagine.

Enfin, en raison de sa localisation aux abords des berges du lac Saint-François, Saint-Zotique est caractérisée par la présence d'une aire de concentration des oiseaux

aquatiques reconnue d'une superficie totale de 863,21 ha et abritant une quinzaine d'espèces aviaires.

Ces sites d'intérêt écologique sont identifiés au plan des éléments d'intérêt environnemental et des contraintes naturelles en annexe du présent document.

### **2.5.3. La verdure urbaine et les espaces fortement minéralisés**

Malgré le caractère de plus en plus urbain de la ville de Saint-Zotique, la verdure demeure prédominante à travers son territoire, même au sein du périmètre d'urbanisation. Bien que la majorité des espaces libres au sein des nouveaux quartiers résidentiels soient sous couverture végétale, il est possible de constater que ces espaces sont majoritairement occupés par des espaces gazonnés et qu'on y retrouve un nombre limité d'arbres et d'arbustes. Ce manque de superficie sous couverture arbustive génère certains enjeux liés à la transition écologique en n'ayant pas un impact aussi important sur la réduction du phénomène d'îlots de chaleur que ces dernières.

Les îlots de chaleur sont des zones caractérisées par l'absence de végétation combinée à la forte présence de matériaux qui absorbent de grandes quantités de chaleur et la libèrent par la suite dans l'air ambiant (béton, asphalte, brique, etc.). En raison de cette libération de chaleur, la température observée dans ces zones est plus élevée que dans les milieux environnants. Les îlots de chaleur engendrent des impacts négatifs sur la qualité de vie de la population, notamment en intensifiant les épisodes de chaleurs accablantes.

À Saint-Zotique, les larges espaces de stationnement, recouvert d'asphalte et sans végétation, constituent une large part des îlots de chaleur sur le territoire de la ville. La plupart des îlots de chaleur sont situés du côté nord de la rue Principale ainsi qu'en périphérie de l'autoroute 20.

De manière à limiter les impacts négatifs liés à la présence d'espaces fortement minéralisés et d'îlots de chaleur, des dispositions normatives sont prévues à la réglementation d'urbanisme. Ces dernières portent notamment sur les exigences relatives au verdissement des propriétés privées, à l'aménagement des aires de stationnements véhiculaires et à la composition des toits plats.

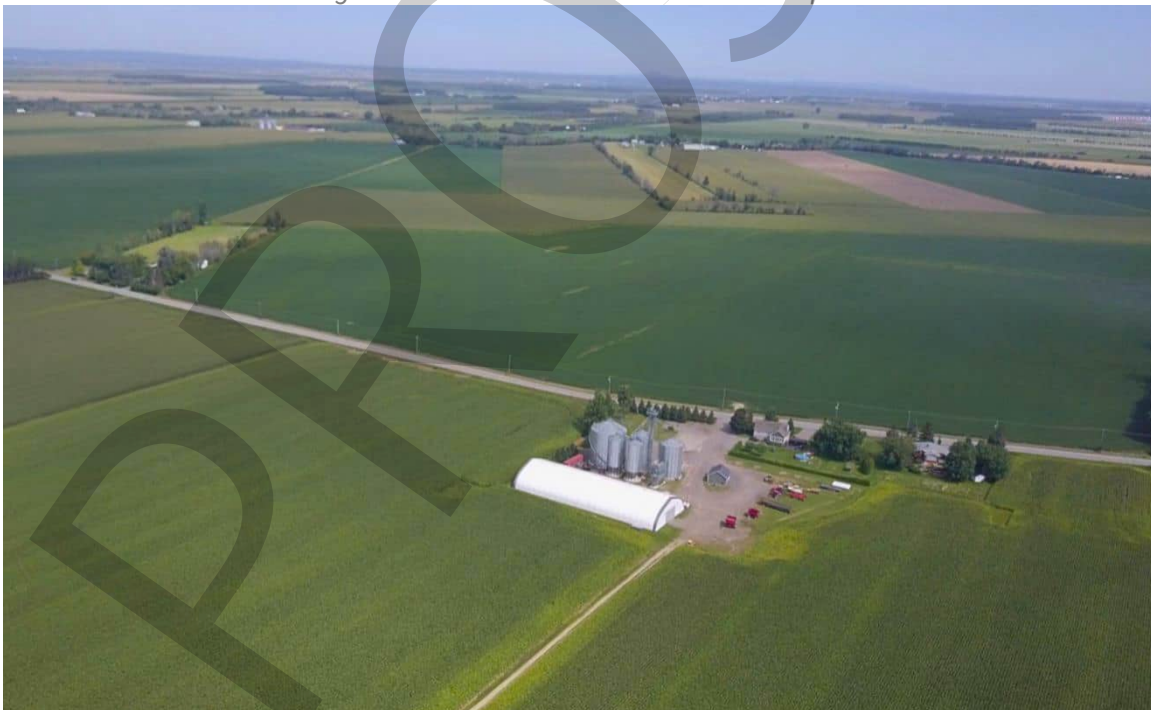


## 2.6. LES SITES PATRIMONIAUX

Le secteur du noyau villageois, qui correspond au cœur historique de la ville, représente le principal secteur d'intérêt patrimonial sur le territoire. Ce noyau est situé dans le périmètre d'urbanisation dans le secteur de l'intersection entre la rue Principale et la 34<sup>e</sup> Avenue. C'est notamment dans ce secteur que les sites de l'église, du cimetière et le presbytère de Saint-Zotique, inventoriés au Répertoire du patrimoine culturel du Québec mais ne faisant pas l'objet d'une protection particulière, se trouvent.

On retrouve également deux chemins historiques fondateurs sur le territoire de la Ville de Saint-Zotique, soit les 34<sup>e</sup> et 69<sup>e</sup> Avenues. Ces chemins correspondent aux tracés qui ont permis de développer le territoire. Ils font également partie intégrante du réseau de liens entre les différentes municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et témoignent du développement et de l'occupation du territoire au fil des années.

*Figure 15 : 34<sup>e</sup> Avenue – Ville de Saint-Zotique*



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

## **2.7. LES CONTRAINTES AU DÉVELOPPEMENT**

### **2.7.1. Les contraintes anthropiques**

Les contraintes anthropiques sont le résultat d'interventions humaines sur le territoire qui ont pour effet de générer des externalités négatives. Ces externalités, dans certaines circonstances, posent un risque pour la santé publique et le bien-être de la population. Il est donc nécessaire d'identifier les zones affectées par des contraintes anthropiques présentes sur le territoire de Saint-Zotique afin de s'assurer que les normes nécessaires à la protection du public soient intégrées à la réglementation d'urbanisme.

Les sources de contraintes anthropiques à Saint-Zotique sont présentées ci-dessous et identifiées sur la carte des contraintes anthropiques en annexe.

#### **2.7.1.1. Les zones de bruit routier**

Les zones de bruits routiers correspondent à des zones à proximité d'axes du réseau routier supérieur affichant une vitesse de plus de 50 km/h et où le bruit généré par la circulation routière excède 55 dBA Leq, 24 h. Dans ces zones, le SADR prévoit des mesures afin d'y encadrer l'implantation d'usages sensibles tels que les usages résidentiels, les établissements scolaires ou les garderies afin de protéger la population des impacts néfastes du bruit sur la santé.

La localisation des zones de bruit routier localisées au sein du territoire de la ville est identifiée sur la carte des contraintes anthropiques en annexe du présent plan d'urbanisme.

#### **2.7.1.2. Les terrains contaminés**

Le territoire de Saint-Zotique compte 11 terrains contaminés selon le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Le tableau suivant identifie les terrains en question et identifie la nature des contaminants qui s'y retrouvent, ainsi que l'état de réhabilitation du terrain.

Adresse/Dossier	Nature du contaminant	Réhabilitation *(R) <sup>2</sup> et qualité (Q)	Date de création ou de mise à jour
1514, rue Principale	Sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hydrocarbures pétroliers C10 à C50</li> <li>Méthyl naphtalènes (chacun)</li> <li>Naphtalène (pot)</li> <li>Phénantrène</li> </ul>	R : Terminée en 2012 Q : <= A	2014-01-20
320, rue Principale	Eau souterraine: <ul style="list-style-type: none"> <li>Argent (Ag)</li> <li>Benzène</li> <li>Manganèse (Mn)</li> <li>Xylènes (o,m,p)</li> </ul> Sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hydrocarbures pétroliers C10 à C50</li> </ul>	R : Terminée en 2019 Q : <= B	2021-06-09
9121-9881 Québec Inc. (secteur Encan / 4 <sup>e</sup> avenue)	Sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>Benzène (pot)</li> <li>Éthylbenzène (pot)</li> <li>Hydrocarbures aromatiques polycycliques</li> <li>Hydrocarbures pétroliers C10 à C50</li> <li>Toluène (pot)</li> <li>Xylènes (o,m,p) (pot)</li> </ul>	R : Non terminée	2013-01-21
Autoroute 20, St-Zotique – vers l'Est, près du KM 4,5	Sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>Éthylbenzène (pot)</li> <li>Hydrocarbures pétroliers C10 à C50</li> <li>Toluène (pot)</li> <li>Xylènes (o,m,p) (pot)</li> </ul>	R : Non terminée	2017-10-23
Dépan-Épargne inc. (680, rue Principale)	Eau souterraine: <ul style="list-style-type: none"> <li>Xylènes (o,m,p)</li> </ul> Sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>Benzène (pot)</li> <li>Éthylbenzène (pot)</li> <li>Hydrocarbures aromatiques polycycliques</li> <li>Hydrocarbures pétroliers C10 à C50</li> <li>Toluène (pot)</li> <li>Xylènes (o,m,p) (pot)</li> </ul>	R : Non terminée	2017-10-24
École La Riveraine, C.S. des Trois-Lacs (425, 34 <sup>e</sup> avenue)	Sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hydrocarbures pétroliers C10 à C50</li> </ul>	R : Terminée en 1998 Q : non précisée	2010-02-02

François Fecteau (236, 7 <sup>e</sup> avenue)	Sol : • Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée	2009-06-11
J.E. Culp Transport Ministère des Transports du Québec (Autoroute 20 ouest entre sorties 6 et 9)	Sol : • Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée	2001-07-30
Les Constructions Panzini inc. (890, 34 <sup>e</sup> avenue)	Sol : • Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée	2001-08-09
Les fermes St-Zotique Itée (200, 69 <sup>e</sup> avenue)	Sol : • Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée	2001-07-30

### 2.7.1.3. Les points de captage d'eau potable souterraine ou de surface

En raison de sa proximité avec le fleuve Saint-Laurent, Saint-Zotique ne dispose que d'un seul système d'alimentation en eau potable desservant 20 personnes ou plus. Cette installation tire son débit du fleuve directement et est identifiée au tableau suivant :

Numéro de l'installation de production	Nom de l'installation de production d'eau potable	Catégorie d'installation de production	Numéro de l'installation de distribution
X0008176	Système de distribution d'eau potable de Saint-Zotique	Surface	X0008177

### 2.7.1.4. Les étangs aérés (usine d'épuration)

Le traitement des eaux usées de la ville est effectué par l'entremise d'étangs aérés. Ces derniers, localisés à proximité du parc Quatre-Saisons, font l'objet d'une vidange des boues à chaque deux (2) ou trois (3) ans de manière à en assurer la pérennité. Les boues qui en sont retirées sont revalorisées au sein des exploitations agricoles de la région. Il est à noter qu'une station de vidange de véhicules récréatifs, localisée au 1008, rue Principale, est également mise à la disposition des citoyens durant la période estivale.

Figure 16 : Les étangs aérés de la Ville de Saint-Zotique



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

#### **2.7.1.5. La voie ferrée**

Tel que mentionné précédemment, le territoire de Saint-Zotique est traversé par un chemin de fer du Canadien National (CN) qui a pour vocation le transport de personnes et de marchandises. La présence de voies ferrées peut entraîner son lot d'inconvénients liés à la cohabitation des usages, notamment en raison du bruit et des vibrations pouvant être générés par le passage des trains. Afin de limiter les externalités négatives vécues au sein du voisinage, le SADR impose l'intégration de dispositions relatives à la localisation de certaines fonctions dites sensibles aux abords des voies ferroviaires qui sont intégrées à l'appareil réglementaire applicable au territoire de Saint-Zotique.

#### **2.7.1.6. Les réseaux énergétiques**

Le territoire de Saint-Zotique est traversé par deux lignes de transport d'énergie à haute tension qui sont localisées au nord du tracé de l'autoroute 20.

#### **2.7.1.7. Les réseaux de télécommunications**

Deux tours de télécommunication sont présentes sur le territoire. L'une d'elles est localisée au nord du secteur des canaux, à proximité de l'intersection de la 69<sup>e</sup> Avenue et de la route 338, alors que l'autre se trouve dans la portion nord de la ville, au sein de la zone agricole.

PROJET

## **CHAPITRE 3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

---

Règlement relatif au plan d'urbanisme  
Numéro 791

PROJET

### 3.1. ANALYSE « FORCES, FAIBLESSES, POTENTIELS ET CONTRAINTES »

L'analyse des forces, faiblesses, potentiels et contraintes, présentée ci-dessous sous forme de tableau, permet d'effectuer un diagnostic territorial rapide basé sur le portrait réalisé à la section 2 du Plan d'urbanisme.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un milieu de vie paisible et attrayant;</li> <li>• Une localisation avantageuse, à proximité de la métropole et des grands pôles de villégiature;</li> <li>• Un secteur récréotouristique dynamique;</li> <li>• Présence importante d'espaces végétalisés et d'arbres sur le domaine privé;</li> <li>• Une population en croissance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre commerciale peu diversifiée;</li> <li>• Absence d'un pôle commercial défini;</li> <li>• Larges îlots résidentiels peu propices à la mobilité active.</li> </ul>
Potentiels	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs secteurs encore disponibles pour le développement dans le périmètre d'urbanisation;</li> <li>• Secteur multifonction à proximité de l'autoroute 20 en développement;</li> <li>• Mise en valeur des milieux de conservation comme attrait touristique;</li> <li>• Large bassin de consommateurs potentiel grâce à l'achalandage généré par l'autoroute 20.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de nombreux milieux humides à l'intérieur du périmètre d'urbanisation qui viennent limiter les possibilités de développement;</li> <li>• Cadre réglementaire applicable aux bandes riveraines (notamment pour les résidences du quartier Notre-Dame-des-Rivières);</li> <li>• Présence d'une forte concurrence commerciale et industrielle régionale, notamment en raison de la présence de Vaudreuil-Dorion et Salaberry-de-Valleyfield.</li> </ul>

### 3.2. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX ENJEUX

À partir de l'analyse des forces, faiblesses, potentiels et contraintes, il devient possible d'identifier les principaux enjeux auxquels la planification de l'aménagement du territoire devra répondre. Ceux-ci sont énumérés ci-dessous :



- La densification harmonieuse du périmètre d'urbanisation en cohérence avec le cadre bâti existant, notamment lorsqu'il est question de volumétrie;
- La préservation du caractère « villageois » de Saint-Zotique, constituant son patrimoine identitaire;
- La préservation des milieux naturels et les percées paysagères;
- Le développement du pôle à vocation mixte « 20-20 »;
- Le développement des activités commerciales;
- La consolidation de la Plage de Saint-Zotique comme lieu de rassemblement pour les Zotiquiens;
- La prise en compte des problématiques de mobilité;
- La pérennisation du quartier Notre-Dame-des-Rivières.

Figure 17 : Halte panoramique



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

Figure 19 : Plage de Saint-Zotique



SOURCE : VILLE DE SAINT-ZOTIQUE

## **CHAPITRE 4. CHOIX D'AMÉNAGEMENT**

---

Règlement relatif au plan d'urbanisme  
Numéro 791

PROJET

#### 4.1. VISION D'AMÉNAGEMENT

**« Perle au fil de l'eau, Saint-Zotique brille par la richesse de ses milieux naturels et son cadre de vie à échelle humaine. Grâce à son offre récréosportive et touristique, elle est un lieu de divertissement et de ressourcement tant pour ses citoyens que pour ses visiteurs. »**

#### 4.2. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

**Orientation 1 : Assurer la consolidation harmonieuse du territoire**

**Orientation 2 : Promouvoir le développement des activités économiques locales**

**Orientation 3 : Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire**

**Orientation 4 : Veiller à la mise en valeur et à la préservation des milieux naturels**

À chacune de ces orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été associés. Afin de mieux cibler les interventions nécessaires à leur réalisation, des grands thèmes leur sont également adjoints. Une iconographie permet d'identifier le ou les thèmes correspondant au moyen de mise en œuvre liée aux objectifs de planification :

- Physico-spatiale (♣)
- Réglementaire (♦)
- Gouvernance (♥)

<b>ORIENTATION 1</b>	<b>COURT TERME</b>	<b>MOYEN TERME</b>	<b>LONG TERME</b>
« Assurer la consolidation harmonieuse du territoire »			
<b>MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b>			
<b>OBJECTIF 1 : METTRE DE L'AVANT UNE DENSIFICATION DOUCE</b>			
1. Prévoir des exigences règlementaires relatives à l'atténuation de l'impact des ensembles bâtis plus denses sur les secteurs adjacents existants (ex. : zone tampon)	X		
2. Assurer l'insertion harmonieuse des constructions plus denses par des mesures portant sur l'implantation et la volumétrie des bâtiments	X		
3. Cibler les secteurs propices à la densification lors de projets de développement/redéveloppement ponctuels	X		
4. Encadrer les implantations à proximité des zones de bruit routier de manière à en amenuiser l'impact	X		
<b>OBJECTIF 2 : FAVORISER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE COMPLÈTE ET VARIÉE QUI RÉPONDE AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</b>			
1. Favoriser l'implantation d'une diversité de typologies résidentielles permettant de répondre aux besoins des différents groupes d'âge et de favoriser la rétention de la population tout au long de sa vie		X	
2. Tenir compte de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout de manière à assurer une consolidation harmonieuse du périmètre d'urbanisation	X	X	
3. Reconduire l'autorisation des logements supplémentaires au sein des résidences unifamiliales isolées (PL31) et les autoriser sur l'ensemble du territoire	X		
<b>OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR DES PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE DES DOMAINES PUBLICS ET PRIVÉS</b>			
1. Mettre en place des mesures règlementaires permettant de limiter la création d'îlots de chaleur (ex. : verdissage des aires de stationnement d'envergure, toits verts, etc.)			X
2. Exiger des mesures permettant de limiter la pression sur les infrastructures municipales (gestion des eaux en site propre, etc.)		X	

## ORIENTATION 2

« Promouvoir le développement des activités économiques locales »

### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

OBJECTIF 1 : BONIFIER L'OFFRE COMMERCIALE LOCALE DE MANIÈRE À RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

1. Concentrer l'offre commerciale aux abords des axes de transport structurant
2. Favoriser l'implantation de bâtiments mixtes au sein de secteurs ciblés permettant d'assurer le dynamisme de la fonction commerciale

		X
	X	

OBJECTIF 2 : ASSURER LA COMPLÉMENTARITÉ DU PÔLE « 20-20 » AVEC L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE

1. Cibler une vocation commerciale complémentaire pour le pôle 20-20 de manière à ne pas concurrencer l'offre commerciale existante sur le territoire de la ville
2. Limiter la présence d'usages commerciaux pouvant générer de l'achalandage à toute heure du jour de manière à les localiser au sein du noyau villageois et d'en maximiser la fréquentation

X		
		X

OBJECTIF 3 : SOUTENIR LA PÉRENNITÉ DU MILIEU ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

1. Accorder la priorité aux activités agricoles
2. Autoriser et encadrer les activités complémentaires à l'agriculture au sein de la zone agricole
3. Promouvoir l'agrotourisme

		X
		X
	X	

### ORIENTATION 3

« Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire »

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

##### OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR LA MOBILITÉ ACTIVE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

1. Développer, sécuriser et consolider le réseau de transport actif au sein du territoire afin d'en favoriser l'utilisation
2. Mettre en place des mesures règlementaires favorisant l'utilisation du transport actif (ex. : exigence de supports à vélos pour certains usages/secteurs)
3. Étudier la possibilité de bonifier le mobilier urbain de manière à offrir des aires de repos aux abords du réseau de transport actif

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

X

X

X

### ORIENTATION 4

« Veiller à la mise en valeur des caractéristiques écologiques du territoire »

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

##### OBJECTIF 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES D'INTÉRÊT

1. Prévoir un encadrement volumétrique spécifique des constructions aux abords des berges du lac Saint-François pour assurer la préservation des perspectives visuelles d'intérêt (ex. : largeur des nouvelles constructions)

X

##### OBJECTIF 2 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES COURS D'EAU ET DES MILIEUX HUMIDES

1. Assurer l'application du régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral

X

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

### 4.3. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

#### 4.3.1. Les grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION			
AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL (LOG./HA)
Agricole	Aire d'affectation visant à reconnaître les secteurs agricoles dynamiques de la zone agricole décrétée voués à la pratique de l'agriculture et des activités agricoles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usages agricoles</li> <li>• Usages non agricoles sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de conformité en vertu de la LPTAA (voir tableau de compatibilité pour exceptions)</li> </ul>	2 log/ha (densité nette). La densité ne s'applique toutefois pas dans le cas d'une résidence autorisée en vertu de l'article 40 de la LPTAA



#### 4.3.2. Les grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

<b>AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION</b>			
<b>AFFECTATION</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)</b>	<b>DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL (LOG./HA)</b>
<b>Conservation</b>	Aire d'affectation visant à reconnaître les espaces non occupés ou très faiblement occupés voués à la protection de milieux de grande sensibilité au point de vue écologique et à haut potentiel au niveau de la faune et de la flore. L'aire de conservation de Saint-Zotique correspond à l'aire d'affectation régionale de conservation catégories 1 et 2 au SADR de la MRC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages visant la conservation des milieux</li> </ul>	N/A
<b>Habitation faible densité</b>	<p>Les aires d'affectation d'habitation de faible densité sont réparties dans le périmètre d'urbanisation.</p> <p>L'affectation résidentielle fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages résidentiels</li> <li>• Les usages publics</li> <li>• Les usages récréatifs</li> <li>• Les usages visant la conservation des milieux</li> </ul>	18 log/ha
<b>Habitation moyenne densité</b>	<p>Les aires d'affectation d'habitation de moyenne densité sont réparties dans le périmètre d'urbanisation.</p> <p>L'affectation résidentielle fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages résidentiels</li> <li>• Les usages commerciaux (voir tableau de compatibilité pour exceptions)</li> <li>• Les usages publics</li> <li>• Les usages récréatifs</li> <li>• Les usages visant la conservation des milieux</li> </ul>	22 log/ha et plus

## AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL (LOG./HA)
Commerciale-industrielle	<p>Les aires d'affectation commerciales-industrielles se concentrent à l'écart des secteurs résidentiels et correspondent aux secteurs voués aux activités de nature commerciale et industrielle.</p> <p>L'affectation commerciale-industrielle fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages GRMD1 et GMRD 2</li> <li>• Les usages commerciaux et industriels</li> </ul>	N/A
Mixte	<p>Les aires d'affectations mixte correspondent à des secteurs priorisant une mixité des usages, majoritairement résidentiels et commerciaux.</p> <p>L'affectation mixte fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages résidentiels</li> <li>• Les usages institutionnels</li> <li>• Les usages publics</li> <li>• Les usages récréatifs</li> <li>• Les usages commerciaux (voir tableau de compatibilité pour exceptions)</li> </ul>	18 log/ha
Commerciale	<p>Les aires d'affectation commerciales se concentrent le long des artères dont les terrains sont déjà occupés par une prédominance de fonctions commerciales ou au sein de secteurs voués à l'accueil d'usages commerciaux.</p> <p>L'affectation commerciale fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages GRMD1 et GMRD 2</li> <li>• Les usages publics</li> <li>• Les usages commerciaux et industriels (voir tableau de compatibilité pour exceptions)</li> </ul>	N/A

## AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL (LOG./HA)
Publique et communautaire	<p>Les aires d'affectation publique et communautaire correspondent aux secteurs voués à l'accueil des fonctions liées aux instances publiques et communautaires, ainsi qu'aux infrastructures dédiées à la population et à la gestion du territoire.</p> <p>L'affectation publique et communautaire fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages institutionnels</li> <li>• Les usages publics</li> <li>• Les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu</li> <li>• Les usages visant la conservation des milieux</li> </ul>	N/A
Récréative	<p>L'affectation récréative regroupe les secteurs localisés au sein du territoire qui sont voués à la pratique d'activités récréatives de faible à forte intensité.</p> <p>L'affectation récréative fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages récréatifs (intensifs et extensifs)</li> <li>• Les usages visant la conservation des milieux</li> <li>• Les usages publics</li> </ul>	N/A

### 4.3.3. Description des catégories d'usages

#### **RÉSIDENTIEL**

Correspond à tous types d'habitation, d'unifamiliale à multifamiliale.

#### **COMMERCIAL**

Correspond aux activités commerciales, de services et de bureaux.

#### **INDUSTRIEL**

Correspond aux activités de fabrication, d'assemblage, de transformation, d'entreposage, de distribution et de logistique.

### **INSTITUTIONNEL**

Correspond aux usages liés à la santé, à l'éducation, à l'administration publique, aux services de santé et sociaux, aux services communautaires ainsi qu'aux équipements de sport et de loisir, aux équipements culturels et autres équipements similaires au service de la population.

### **PUBLIC**

Correspond aux services publics et d'utilité publique liés à la gestion d'un territoire, comme les garages municipaux, dépôts de voirie, lieux d'élimination de la neige, usines de filtration et de traitement des eaux.

### **GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES ET DANGEREUSES (GMRD)**

Correspond aux usages liés à la gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses.

### **RÉCRÉATIF**

Correspond aux activités récréatives extensives, intensives et liées à l'activité récréotouristique thématique particulière.

#### **RÉCRÉATIF EXTENSIF**

Correspond aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisé), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs.

#### **RÉCRÉATIF INTENSIF**

Correspond aux activités nécessitant généralement une grande superficie, des bâtiments et des structures d'accueil importants pour les usagers, tels les terrains de golf, les centres de ski, les terrains de camping, les terrains de jeux d'envergure avec structures importantes, les marinas et autres équipements similaires.

#### **ACTIVITÉ RÉCRÉOTOURISTIQUE THÉMATIQUE**

Correspond aux activités permettant la mise en valeur du potentiel récréotouristique de la région selon le milieu dans lequel il s'inscrit (ex. : parc régional du canal de Soulanges, le mont Rigaud, etc.). Il s'agit des activités dont le thème principal est compatible avec la vocation récréative, sportive ou culturelle du site ou, le cas échéant, à la valeur écologique du milieu, et dont l'exercice permet la mise en valeur des ressources en place et contribue au rayonnement du milieu. Il peut s'agir d'activités récréatives, commerciales ou institutionnelles au bénéfice des usagers et des visiteurs (ex. : restaurant, boutique de location, centre culturel, etc.).

#### **CONSERVATION DES MILIEUX**

Correspond aux activités de conservation et de mise en valeur des milieux naturels et sensibles (gestion de la ressource, entretien, plantation, etc.). Sont également inclus les aménagements légers et adaptés au milieu pour l'observation et l'interprétation de la nature ainsi que les aménagements fauniques.

## **AGRICOLE**

Correspond aux activités agricoles et à l'agriculture au sens de la LPTAA (culture du sol, élevage et acériculture).

### **4.3.4. Synthèse de compatibilité des usages**

Le tableau suivant constitue une grille pour une lecture rapide de la compatibilité des fonctions selon les affectations prévues au présent Plan d'urbanisme. Elle identifie clairement les fonctions qui sont jugées comme étant pleinement compatibles ou incompatibles, mais à certaines conditions, et ce, pour l'ensemble des grandes affectations hors périmètre d'urbanisation et celles détaillées se retrouvant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le règlement relatif au zonage, incluant le découpage des zones au plan de zonage ainsi que les usages qui y seront autorisés devront être concordants avec la présente grille afin de refléter la vocation de chaque partie du territoire de la ville.

Le tableau suivant résume et illustre la compatibilité des usages selon le découpage du territoire par affectation. Un point « ● » signifie que la catégorie d'usage est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au Règlement relatif au zonage. Lorsque des conditions sont applicables, elles sont indiquées par l'entremise d'une note, lesquelles sont détaillées à la page suivante.

	Usages résidentiels	Usages commerciaux	Usages industriels	Usages institutionnels	Usages publics	GRMD 1	GRMD 2	GRMD 3	Usages récréatifs	Usages visant la conservation des milieux	Usages agricoles
Affectation à l'extérieur du périmètre d'urbanisation											
Agricole <sup>1</sup>	•2	•3			•4			•	•5	•	•
Affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation											
Habitation faible densité	•				•				•	•	
Habitation moyenne densité	•	•6			•				•	•	
Commerciale		•6			•	•	•				
Commerciale-industrielle		•6	•			•	•				
Mixte	•	•6		•	•				•		
Publique et communautaire				•	•					•	
Conservation										•	•7
Récréative									•	•	

### Conditions inhérentes aux usages principaux de la grille de compatibilité (notes)

La grille de compatibilité prévoit les conditions inhérentes aux usages principaux qui peuvent être autorisés dans différents secteurs. Voici une liste des différents usages et conditions spécifiques associés :

1. Les usages non agricoles à l'intérieur d'un bâtiment non agricole et non requis pour l'agriculture existant au 25 octobre 2004 sont autorisés.
2. Seuls les usages résidentiels (habitation unifamiliale) suivants sont autorisés :
  - a) Les habitations unifamiliales autorisées en vertu des articles 31, 40, 101 et 105 de la LPTAA;
  - b) Les habitations unifamiliales existantes au 25 octobre 2004 et ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA;
  - c) Les habitations unifamiliales ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA au 25 octobre 2004 et qui n'a pas été exercé à cette date.
3. Seuls les usages commerciaux suivants sont autorisés :
  - a) Les commerces d'agrotourisme de dégustation, de production, de transformation et de vente de produits pour la mise en valeur des produits et la région rattachés à une exploitation agricole, incluant une table champêtre et un gîte touristique;
  - b) L'élevage et les centres de dressage de chevaux;
  - c) Les chenils.
4. Seuls les usages publics suivants sont autorisés :
  - a) Les stations de pompage;
  - b) Les puits communautaires;
  - c) Les usines de traitement des eaux usées.
5. Seuls les usages récréatifs extensifs sont autorisés.
6. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, seuls les services et les commerces de proximité sont autorisés, tels que les dépanneurs, les buanderies, les salons de coiffure, etc.
7. Seuls les usages agricoles ne portant pas atteinte au milieu naturel sont autorisés.

---

Yvon Chiasson, maire

---

Me Julie Paradis, greffière  
Directrice du greffe et des affaires juridiques

**Annexe A**

---

**Concept d'organisation spatiale**



## Plan concept Organisation spatial

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no.971  
de la ville de Saint-Zotique

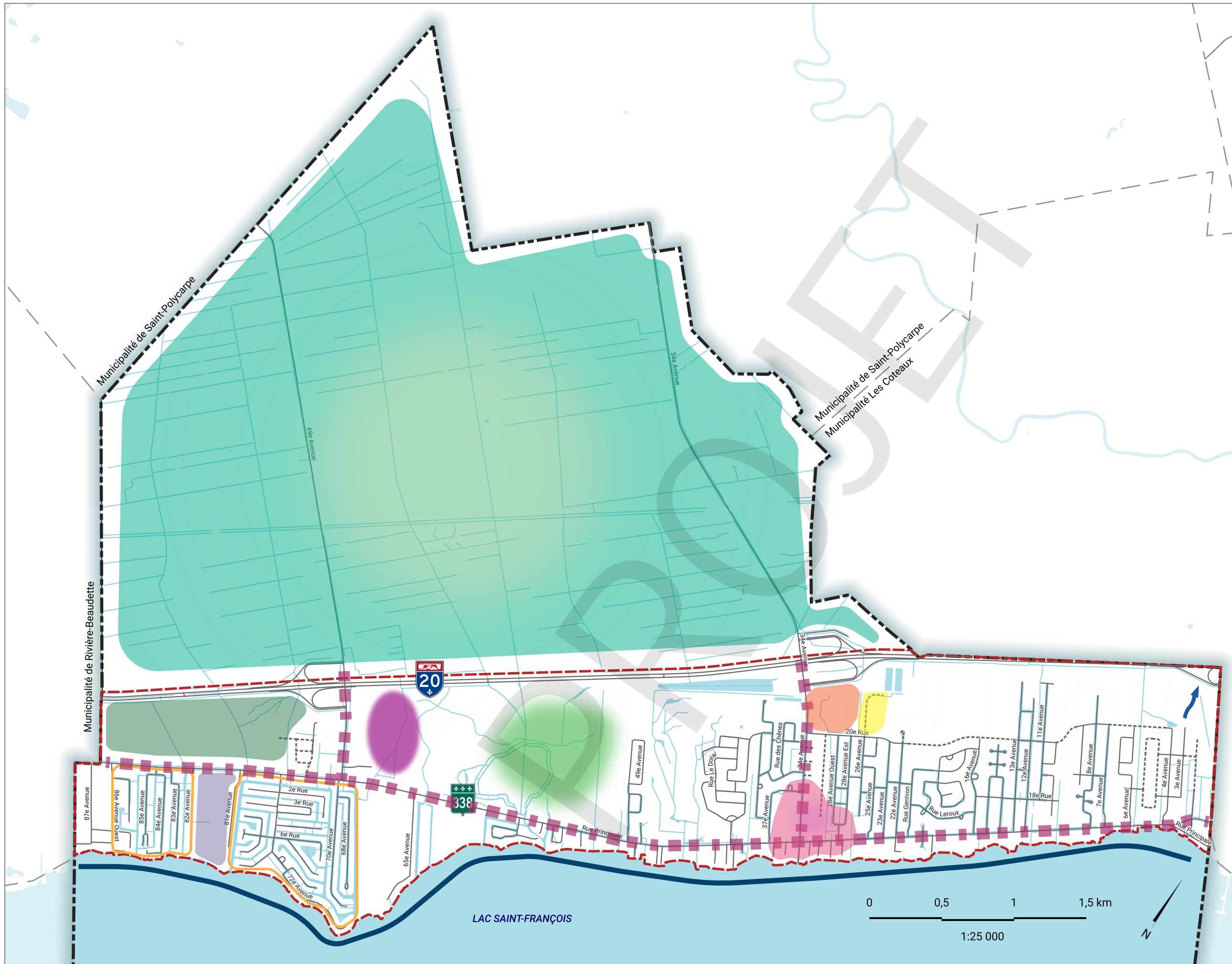
### LÉGENDE

-  Limite Saint-Zotique
-  Périmètre d'urbanisation
-  Secteur agricole à préserver
-  Secteur résidentiel à préserver
-  Secteur à forte valeur écologique
-  Coeur de la ville
-  Emplacement voué à l'ouverture de rue et au bouclage des rues existantes
-  Percées visuelles à mettre en valeur
-  Secteur voué à du développement mixte
-  Pôle récréatif à consolider
-  Couloirs de déplacement principaux
-  Optimisation du secteur industriel
-  Valeur écologique importante Grand Marais
-  Sortie vers autoroute 20

Modification au plan concept organisation spatial	
No règlement	Entrée en vigueur

Références cartographiques :  
Ville de Saint-Zotique  
MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
Format original : 11x17  
Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
Dernière modification : 2025-02-05



## **Annexe B**








---

# **Plan des affectations**

## Plan des affectations

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no.791  
de la ville de Saint-Zotique

### LÉGENDE

-  Limite Saint-Zotique
-  Périmètre d'urbanisation
-  Noyau villageois
-  Limite municipalité voisine
-  Limite cadastrale
-  Voirie
-  Voirie projetée
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

### Grandes affectations

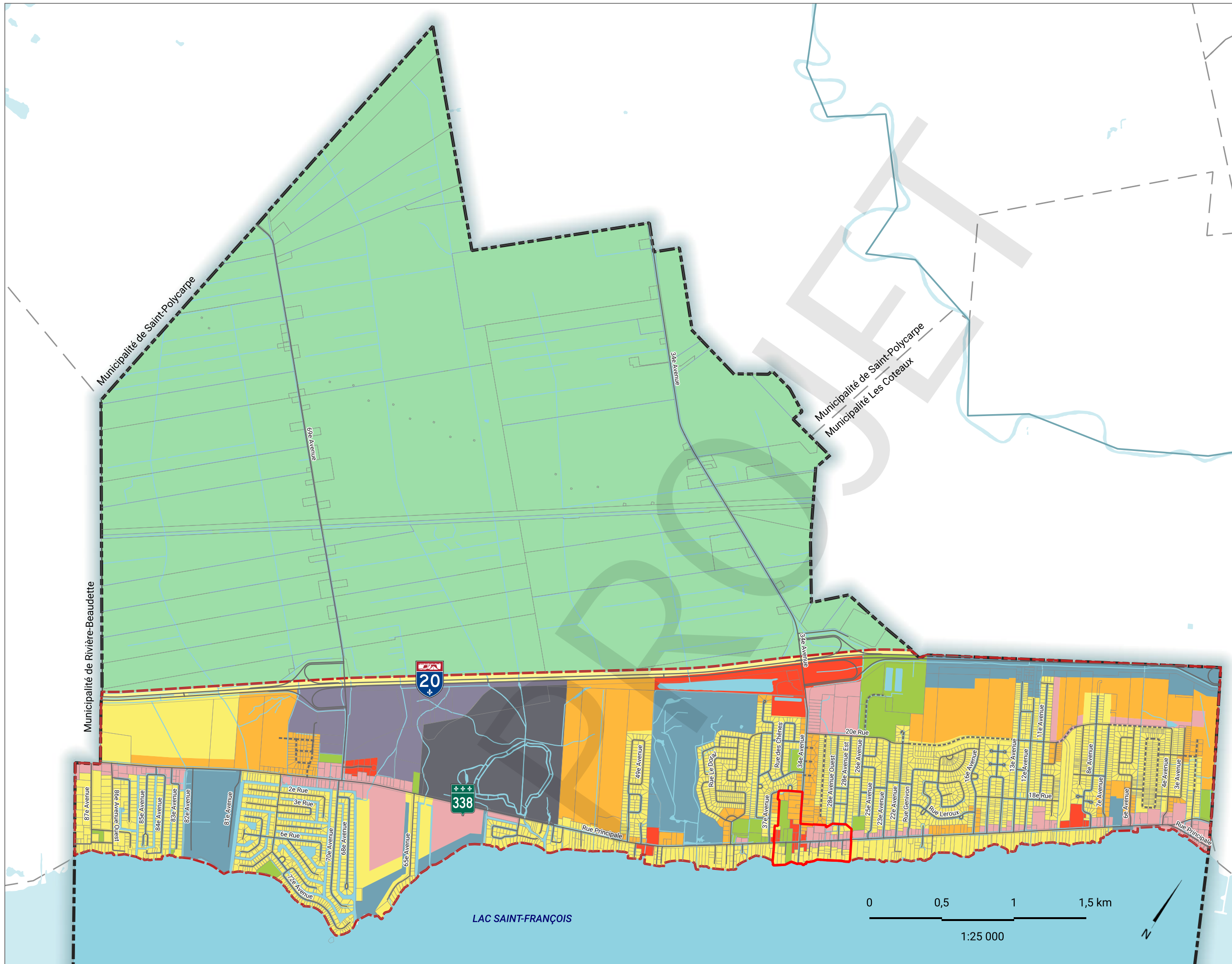
-  Agricole
-  Commerciale
-  Habitation de faible densité
-  Habitation de moyenne densité
-  Commerciale-industrielle
-  Mixte
-  Publique et communautaire
-  Conservation
-  Récréative

Modification au plan des affectations	
No règlement	Entrée en vigueur

### Références cartographiques :

Ville de Saint-Zotique  
MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
Format original : 11x17  
Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
Dernière modification : 2025-02-05



1:25 000



## **Annexe C**

---

# **Réseau de transport et de mobilité**

## Réseau de transport et de mobilité

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no. 791 de la ville de Saint-Zotique

### LÉGENDE

- Limite Saint-Zotique
- Périètre d'urbanisation
- Limite municipalité voisine
- Limite cadastrale
- Voie ferrée

### Plan d'eau

### Cours d'eau

### RÉSEAU ROUTIER

- Collectrice de transit
- Collectrice municipale
- Autoroute
- Régionale
- Locale
- Voirie projetée
- Zone de bruit routier

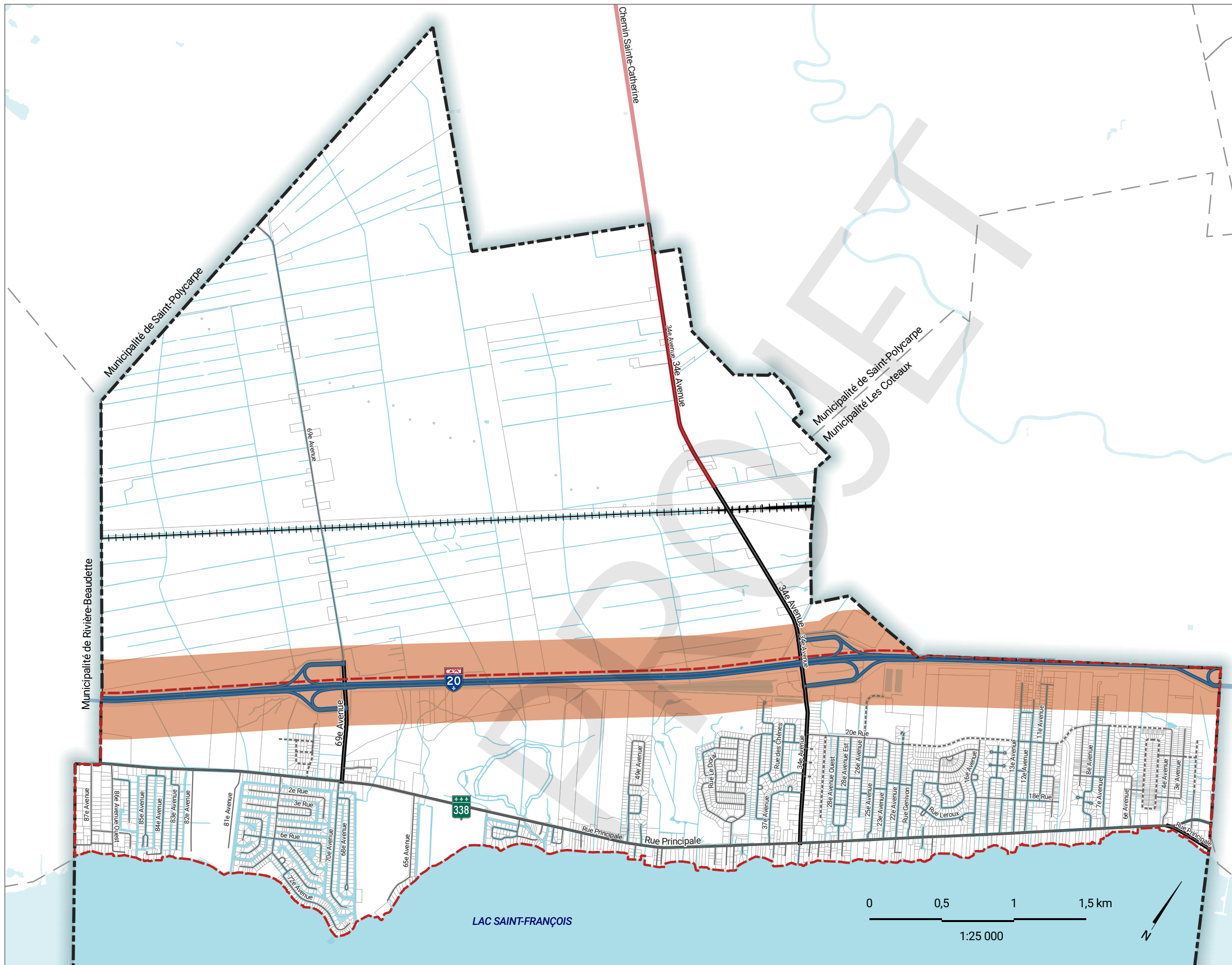
### Modification au plan du réseau de transport et de mobilité

No règlement	Entrée en vigueur

### Références cartographiques :

Ville de Saint-Zotique  
MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
Format original : 11x17  
Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
Dernière modification : 2025-02-05



## **Annexe D**







---

# **Contraintes anthropiques**

## Contraintes anthropiques

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no. 791 de la ville de Saint-Zotique







### LÉGENDE

-  Limite Saint-Zotique
-  Périmètre d'urbanisation
-  Limite municipalité voisine
-  Limite cadastrale
-  Voirie
-  Voirie projetée

### Plan d'eau

### Cours d'eau

### Contraintes anthropiques

-  Territoire incompatible avec l'activité éolienne et minière
-  Zone de bruit routier
-  Écocentre
-  Point de captage d'eau
-  Installation septique
-  Lignes de transport d'énergie haute tension

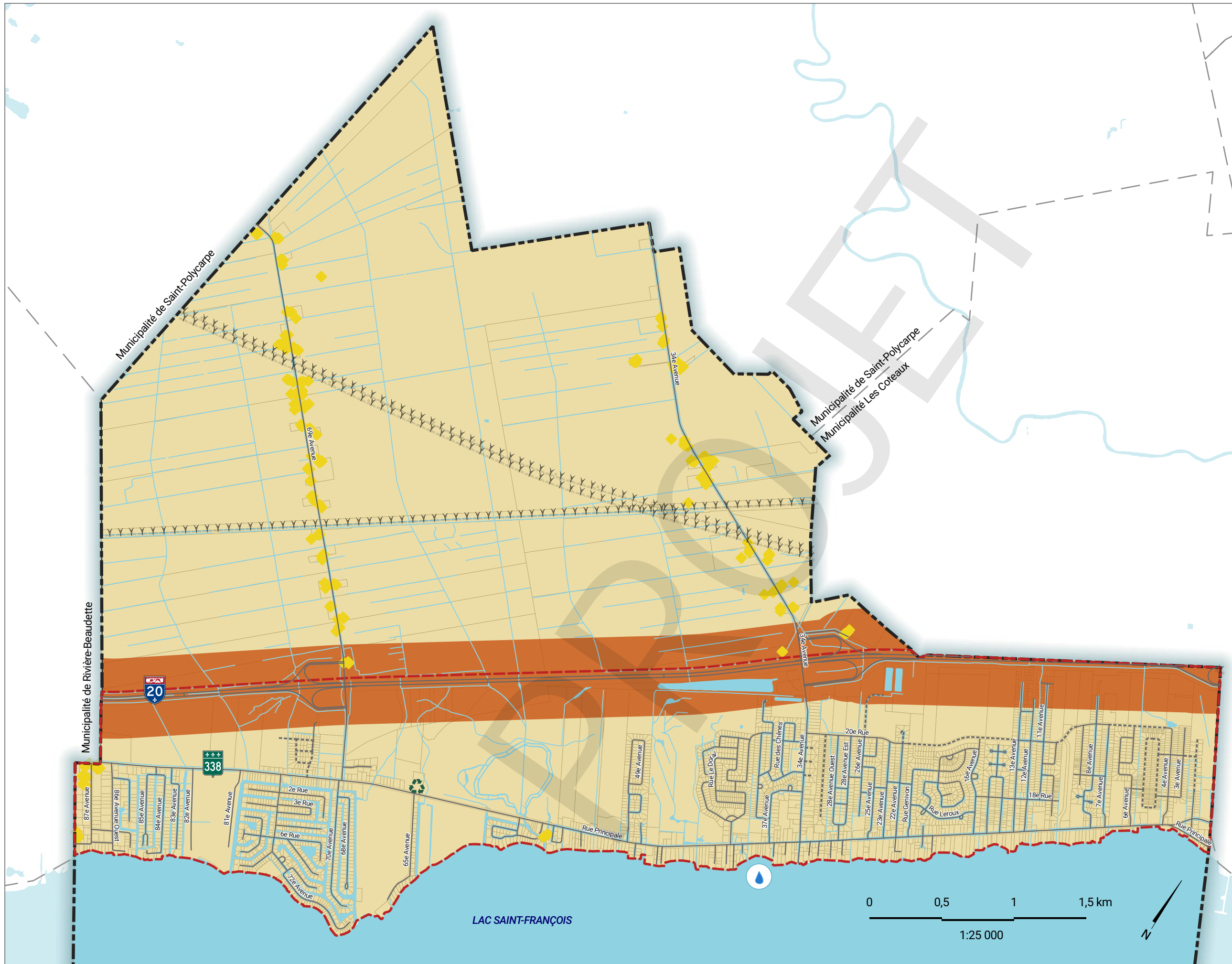
### Modification au plan des contraintes anthropiques

No règlement	Entrée en vigueur

### Références cartographiques :

Ville de Saint-Zotique  
MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
Format original : 11x17  
Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
Dernière modification : 2025-02-05



## **Annexe E**

---

# **Élément d'intérêt environnemental et contraintes naturelles**



## Éléments d'intérêt environnementaux et contraintes naturelles

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no. 791  
de la ville de Saint-Zotique

### LÉGENDE

- Limite Saint-Zotique
- Périmètre d'urbanisation
- Limite municipalité voisine
- Limite cadastrale
- Voirie
- Voirie projetée
- Plan d'eau
- Cours d'eau

### Éléments environnementaux

- Aire d'intérêt naturel
- Milieu humide potentiel
- Habitat faunique
- Habitat d'espèces en situation précaire
- Écosystèmes forestiers exceptionnels
- Pente
- Zone inondée

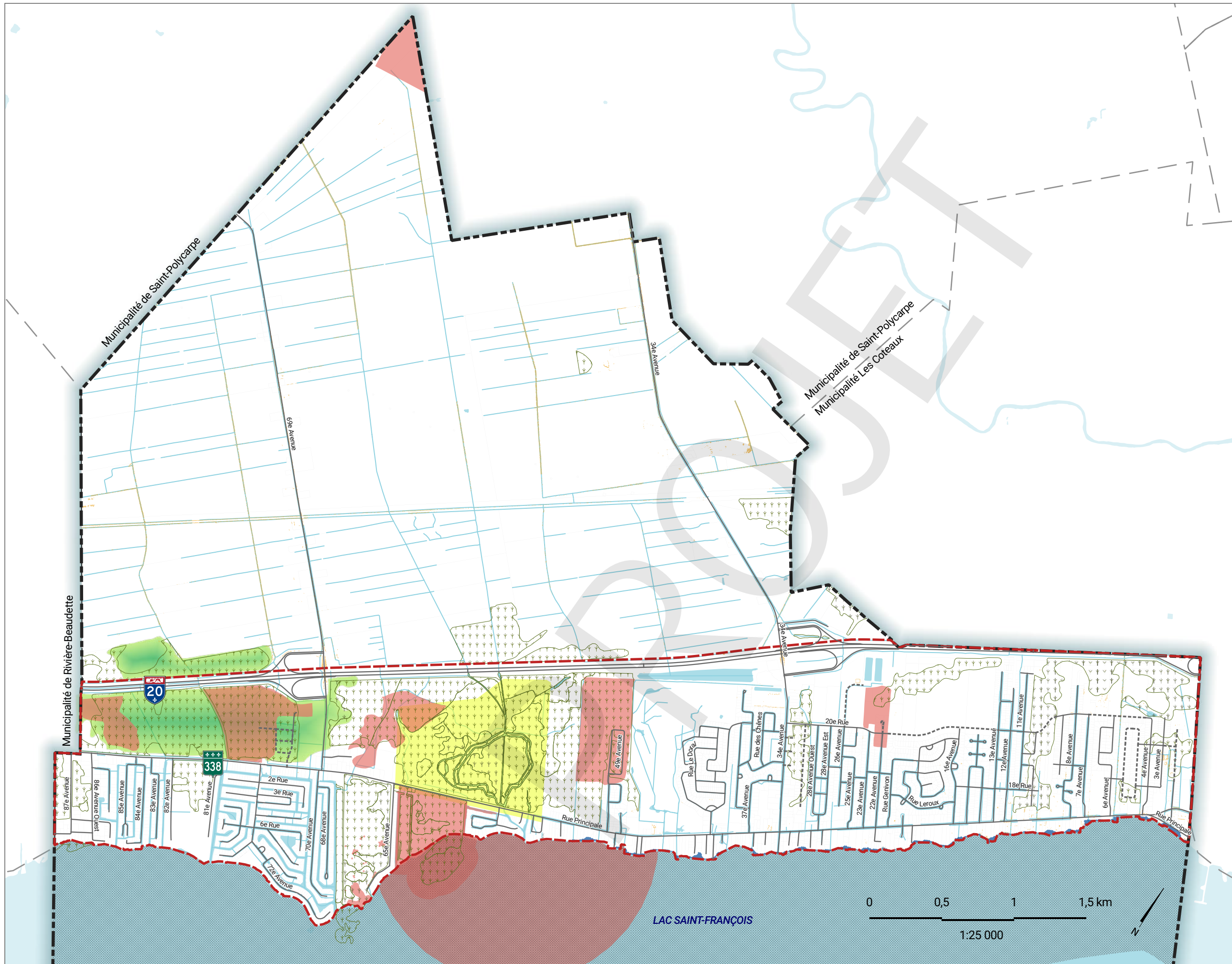
Modification au plan des éléments d'intérêt environnementaux et contraintes naturelles

No règlement	Entrée en vigueur

### Références cartographiques :

Ville de Saint-Zotique  
MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
Format original : 11x17  
Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
Dernière modification : 2025-02-05



## **Annexe F**












---

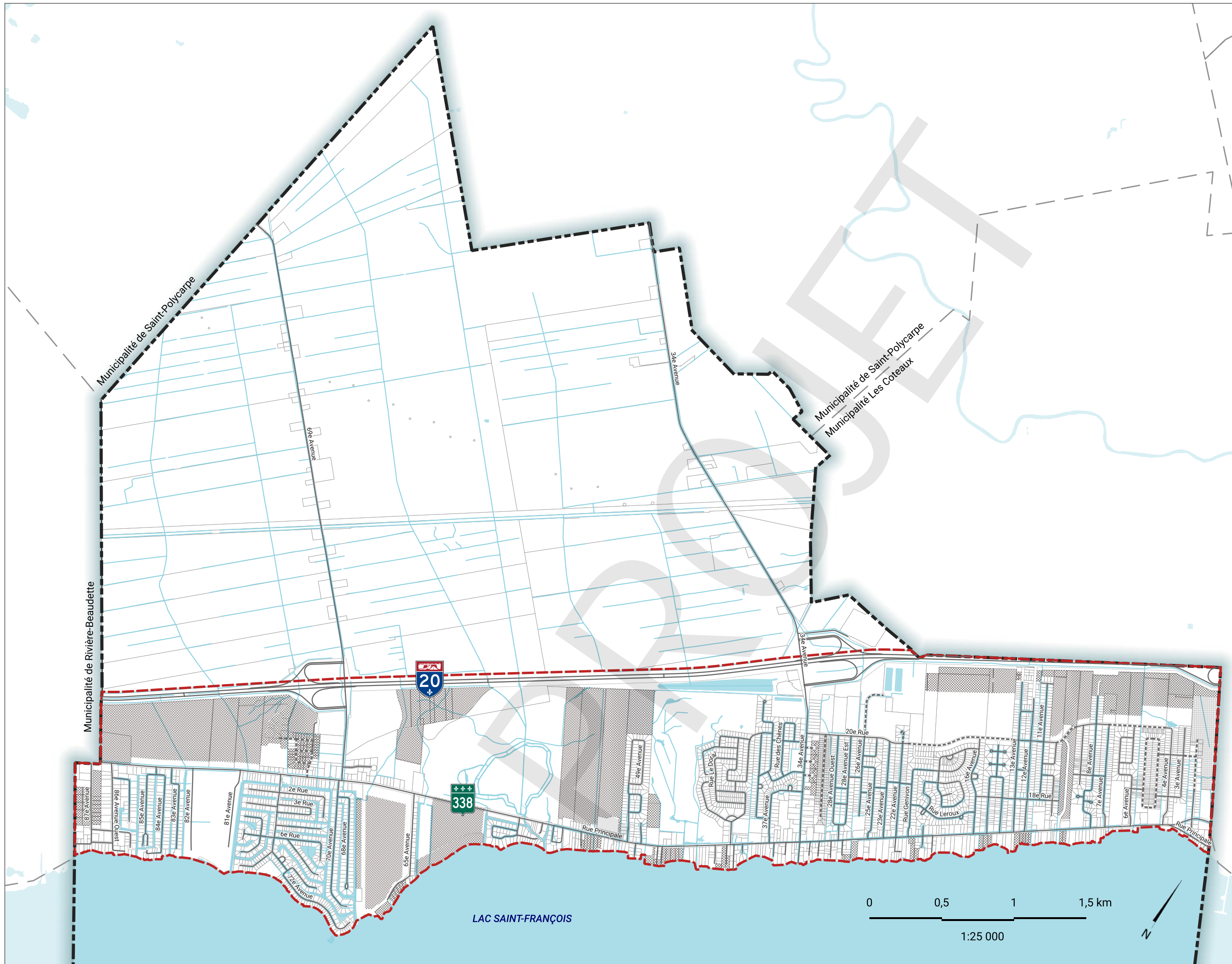
# **Zones prioritaires et de réserve**

## Plan des zones de réserves et prioritaires

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no.791 de la ville de Saint-Zotique

### LÉGENDE

-  Limite Saint-Zotique
-  Périmètre d'urbanisation
-  Noyau villageois
-  Limite municipalité voisine
-  Limite cadastrale
-  Voirie
-  Voirie projetée
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau
-  Zone de réserve
-  Zone prioritaire



Modification au plan des zone de réserves et prioritaires	
No règlement	Entrée en vigueur

Références cartographiques :  
 Ville de Saint-Zotique  
 MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
 Format original : 11x17  
 Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
 Dernière modification : 2025-02-10



1:25 000





## **Annexe G**











---

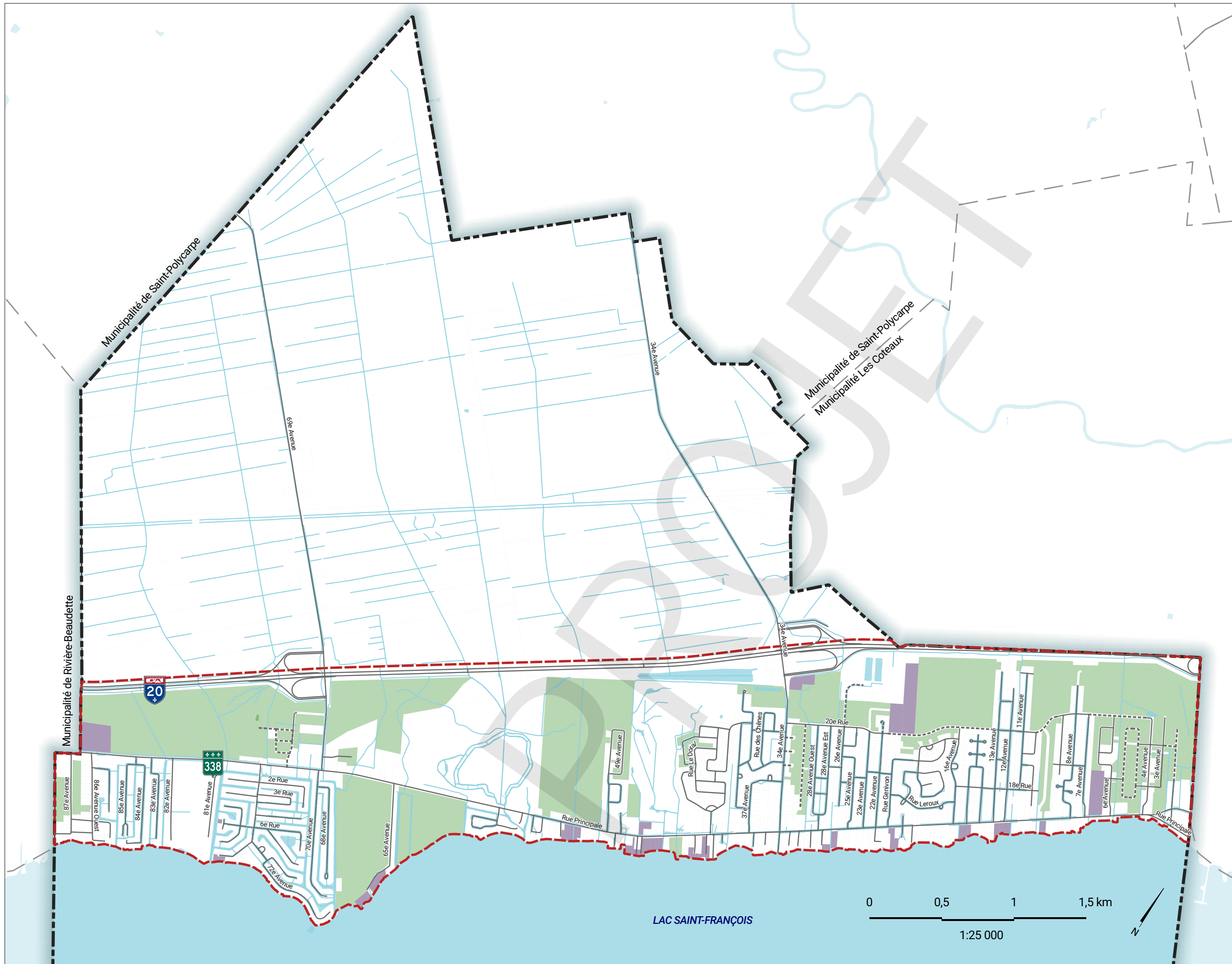
# **Terrain vacant<sup>33</sup> et à redévelopper**

## Terrains vacants et à redévelopper

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no. 791 de la ville de Saint-Zotique

### LÉGENDE

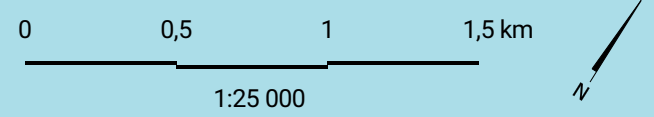
-  Limite Saint-Zotique
-  Périmètre d'urbanisation
-  Limite municipalité voisine
-  Limite cadastrale
-  Voirie
-  Voirie projetée
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau
-  Terrain vacant
-  Terrain à redévelopper



Modification au plan des éléments d'intérêt environnementaux et contraintes naturelles	
No règlement	Entrée en vigueur

Références cartographiques :  
 Ville de Saint-Zotique  
 MRC Vaudreuil-Soulanges

Numéro du projet : 2303-026  
 Format original : 11x17  
 Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
 Dernière modification : 2025-02-05





## **Annexe H**

---

# **Programme particulier d'urbanisme Secteur de l'hôtel de ville**

# 1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION

---

## 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 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 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 et des réseaux et 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

---

Le schéma d'aménagement 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 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. Parmi ces objectifs, nous retrouvons plus particulièrement la rationalisation et l'optimisation des

équipements publics et communautaires, des réseaux d'égout et d'aqueduc ainsi que des infrastructures routières et piétonnes.

En outre, le plan d'urbanisme spécifie, au niveau des actions proposées, de prévoir la possibilité d'ajouter de nouveaux équipements et services institutionnels de niveaux préscolaire et primaire avec les autorités scolaires.

## **1.4 LE CONTEXTE ACTUEL**

---

Depuis quelques années, la Municipalité de Saint-Zotique connaît un essor démographique très important. À titre indicatif, entre 1986 et 2001, la population est passée de 2 025 à 4 288 citoyens, soit une variation à la hausse de 111,7%.

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, le décret de population adopté par le gouvernement provincial estime notre population à 6 434 citoyens pour l'année 2011.

Cette importante augmentation de la population, les nombreux projets de développement domiciliaire en cours ainsi que la prévision des effectifs scolaires déposée récemment par la Commission scolaire des Trois Lacs amène la Municipalité à revoir la planification de son territoire.

Il appert effectivement que le nombre d'élèves de niveaux préscolaire et primaire dépasse actuellement la capacité d'accueil des écoles et que la Commission scolaire prévoit une augmentation de 233 élèves à Saint-Zotique/Rivière-Beaudette d'ici l'année 2015. De plus, le gouvernement a annoncé son intention de réduire le ratio étudiant/classe au cours des prochaines années, ce qui entraîne un besoin accentué de locaux.

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 entend donc favoriser la concentration des usages publics 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.

En outre, le conseil désire agir au niveau de l'isolement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, encourager les activités à caractère social sur son territoire et mettre en valeur les corridors entre les différents équipements publics en assurant une continuité des liens piétons et cyclistes.

## **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 rencontrées;

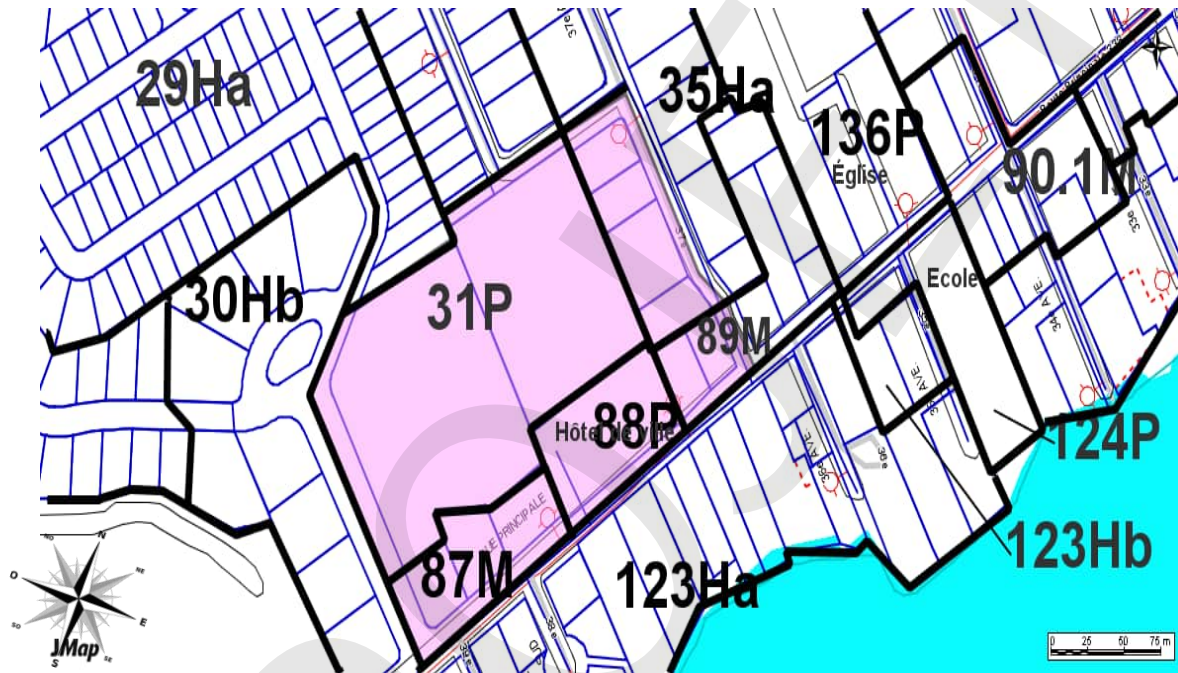
Chacun des thèmes est traité distinctement et met en évidence les principaux constats.



## 2.1 LE TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé par le PPU est situé à l'intérieur d'un quadrilatère délimité à l'ouest par l'avenue des Maîtres, au sud par la rue Principale, à l'est par la 37<sup>e</sup> Avenue et au nord par la 38<sup>e</sup> Avenue ainsi que par les lots 4 497 960 et 1 685 587. Pour le circonscrire, nous avons considéré les lignes centrales des rues et les limites de lots des propriétés.

La carte ci-après illustre, en rose, l'aire du territoire visé et localise ses affectations actuelles de prédominance mixte, résidentielle de faible densité, publique et communautaire.



Ce secteur couvre une superficie approximative de 47 224 mètres carrés.

Il est considéré comme étant le pôle de services de la Municipalité parce qu'il regroupe un nombre important de services publics tels l'usine de filtration, la bibliothèque municipale, la caserne incendie, l'Hôtel de ville, la salle communautaire et le parc municipal Godfroy Blanchard.



Il s'agit d'un secteur qui est actuellement soumis à d'importantes pressions en raison de l'augmentation constante et considérable de la population. L'achalandage soutenu de ce secteur crée aujourd'hui un certain nombre d'irritants que la Municipalité doit atténuer. En conséquence, ce secteur fera l'objet d'interventions particulières à court, moyen et long terme dans une optique de restructuration, d'optimisation et de dynamisation du territoire.

## 2.2 LES PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES

Différentes problématiques ont été identifiées et seront abordées sous les thèmes suivants :

- a) locaux;
- b) sécurité;
- c) stationnements;
- d) usage institutionnel.

### a) Locaux

L'Hôtel de Ville renferme les bureaux administratifs des services des incendies, de taxation, de perception, de loisirs, d'urbanisme, de greffe ainsi que la direction générale, la salle de conférence et le bureau du maire. De plus, nous y retrouvons la salle communautaire, le local de l'âge d'or, la bibliothèque municipale, le local aux sports, les archives municipales et la caserne incendie.

Si, à l'origine, l'intégration de tous ces services comportait des avantages pour la communauté, aujourd'hui ces locaux sont remplis à capacité maximale et ne suffisent plus à combler les besoins de la population et de la Municipalité.

À titre d'exemple, la salle communautaire possède une capacité d'accueil maximale de 252 personnes et est utilisée, alternativement, pour les séances du conseil municipal, les activités de loisirs, les élections municipales et fédérales, les activités de l'âge d'or, les dîners de repas partagés et les besoins en location de salle des organismes et/ou des personnes physiques. Elle est également utilisée comme centre d'hébergement de sécurité civile et les activités qui y sont tenues durant les heures régulières de travail

perturbent parfois le travail des employés municipaux et des employés du service des incendies en raison des bruits ambiants.

Par ailleurs, l'Hôtel de Ville ne possède pas suffisamment de locaux d'entreposage ou de rangement des équipements de loisirs et de l'âge d'or, lesquels doivent être déplacés régulièrement d'une pièce ou d'un bâtiment à l'autre.

De plus, nous ne possédons pas de voûte suffisamment grande pour contenir toutes les archives de la Municipalité qui comprennent les documents actifs, semi-actifs et archivés. Les nombreuses constructions entraînent en effet l'augmentation des dossiers de propriété, des émissions de permis, des comptes de taxes, des plans et des dossiers d'infrastructures de rue, d'égout et d'aqueduc, des factures et autres.

Dans les faits, tous les services de la Municipalité sont sollicités et prennent de l'expansion occasionnée surtout par la multiplication des documents et l'ajout de biens mobiliers tels de nouveaux classeurs. Récemment, le département des services techniques a fait l'objet d'un transfert au garage municipal en raison du manque de locaux disponibles à l'Hôtel de Ville.

Cette problématique doit faire l'objet, à notre avis, d'une réflexion et d'une intervention particulière.

## **b) Sécurité**

Divers problèmes de sécurité ont été relevés dans ce secteur. D'abord, la présence des pompiers volontaires qui répondent aux appels d'urgence et qui circulent à une plus grande vitesse que les autres usagers dans le stationnement ou encore qui ne trouvent tout simplement pas d'espace de stationnement pour garer leurs véhicules personnels constitue deux sources de dangers potentiels pour la sécurité des citoyens.

Ensuite, la présence de la piste cyclable qui traverse le stationnement municipal et la présence fréquente d'usagers de la salle communautaire ou de la bibliothèque municipale, à titre d'exemple, dans le stationnement créent également des sources de dangers éventuels pour les piétons et cyclistes. Par ailleurs, le ramassage des ordures déposées dans les conteneurs municipaux s'effectue en reculant le camion directement sur la piste cyclable et représente un danger non négligeable pour les usagers.

Notons aussi que la présence de la caserne incendie à l'intérieur de l'Hôtel de Ville peut occasionner d'autres problématiques. En effet, des problèmes de santé dus aux émanations de gaz et liés à la présence des camions incendie dans l'Hôtel de Ville peuvent survenir chez les employés. De même, si un incendie important se déclare à l'Hôtel de Ville, les pompiers pourraient se retrouver dans une position de vulnérabilité pour se procurer l'équipement requis en réponse à l'intervention.

Enfin, faut-il rappeler que nous risquons de perdre, en cas d'incendie, une grande quantité de documents faisant partie des archives municipales compte tenu du fait que ces documents ne sont pas adéquatement protégés. Cette situation entraînerait des coûts importants de reconstitution de dossiers pour la Municipalité.

## **c) Stationnements**

Ajoutant aux présences de l'Hôtel de Ville, de la salle communautaire, de la bibliothèque et de la caserne incendie celle de l'usine de filtration et du parc municipal Godfroy Blanchard, l'ensemble de ces services ne se partageaient, jusqu'à tout récemment, qu'un seul stationnement de cinquante-huit (58) cases dont trois (3) sont réservées aux opérateurs de l'usine, deux (2) sont réservées pour les personnes à mobilité réduite et deux (2) aux visiteurs.

Au mois de novembre 2010, la Municipalité a acquis la propriété située à l'est de l'Hôtel de Ville pour ses besoins en stationnement. Lorsqu'il sera aménagé, ce stationnement comportera approximativement vingt-cinq (25) emplacements supplémentaires et servira à la communauté.

Malgré cet ajout, des espaces de stationnement additionnels sont à prévoir.

#### **d) Usage institutionnel**

Les recherches effectuées par nos services démontrent que la présence d'une école joue 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 versé à la Municipalité par le gouvernement sous forme de paiement tenant lieu de taxes.

Notre problématique consiste en l'absence de zone de dimension suffisante pour permettre l'usage institutionnel ailleurs sur le territoire.

### **3. LES INTERVENTIONS PROPOSÉES**

---

De nos jours, l'utilisation partagée des divers équipements par deux administrations publiques qui desservent les mêmes contribuables doit être privilégiée.

En tentant de trouver un emplacement propice pour implanter la nouvelle école sur le territoire de la Municipalité, notre analyse nous a menés à identifier et à retenir le secteur visé par le présent PPU pour plusieurs raisons.

D'abord, l'implantation de la nouvelle école se ferait sur un terrain desservi situé à proximité des deux autres écoles primaires. Puisque les jeunes se déplacent déjà à pied entre les deux écoles pour profiter de leurs installations respectives, la présence d'une troisième école dans le même secteur permettrait à tous les enfants de bénéficier des infrastructures et des équipements de chacune d'entre elles.

La position spatiale de la troisième école formerait un triangle avec les deux autres écoles et les distances entre les trois écoles seraient respectivement de 551 mètres, 358 mètres et 584 mètres.



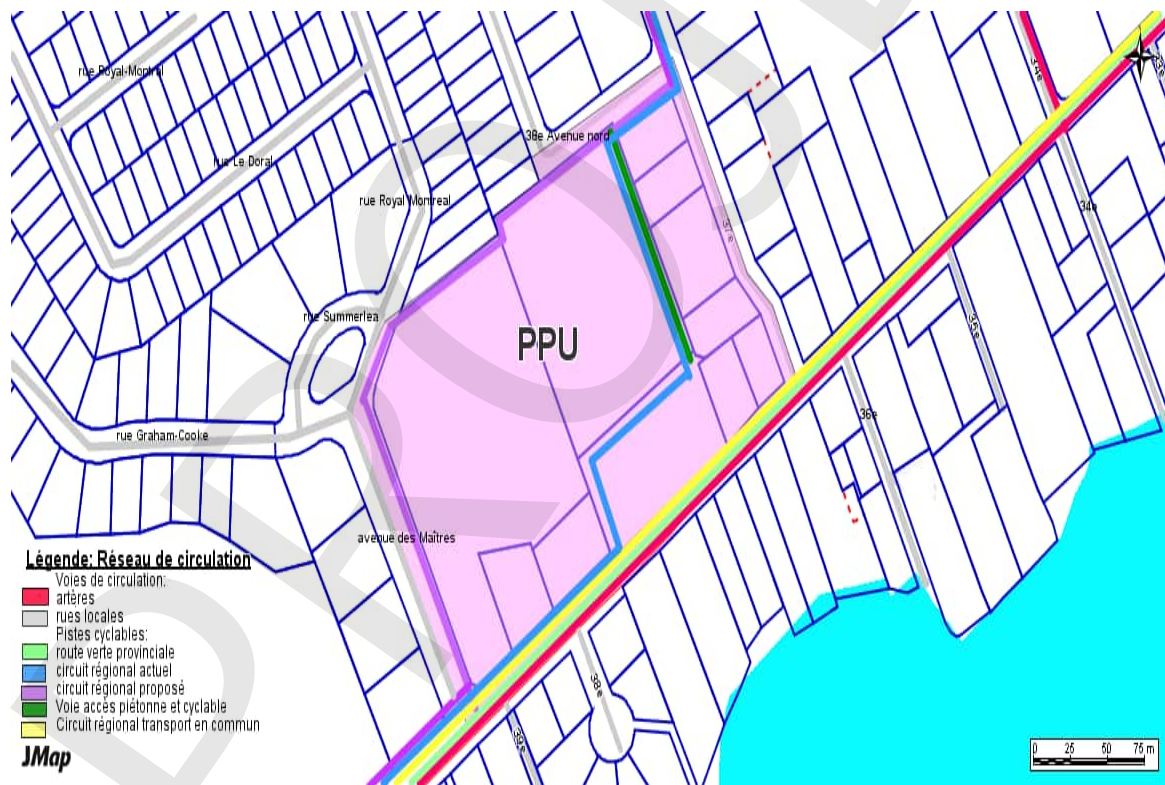
En outre, le parc municipal Godfroy Blanchard est déjà aménagé et comprend des balançoires, des modules de jeux, des bancs, un système d'éclairage public et une patinoire l'hiver. Ces aménagements seraient à la disposition des jeunes durant les journées scolaires tout en étant toujours accessibles à la population. Cependant, le terrain de baseball devra être relocalisé dans un autre parc municipal pour permettre l'implantation de la nouvelle école.

De plus, un partenariat avec la Commission scolaire des Trois Lacs faciliterait la réalisation de nos missions respectives et permettrait d'offrir davantage de services à moindre coût et d'optimiser l'utilisation des équipements. En effet, la Municipalité envisage de présenter un projet de concertation pour l'implantation d'une bibliothèque municipale et scolaire dans cette nouvelle école parce que la bibliothèque municipale est trop petite pour desservir adéquatement la population.

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

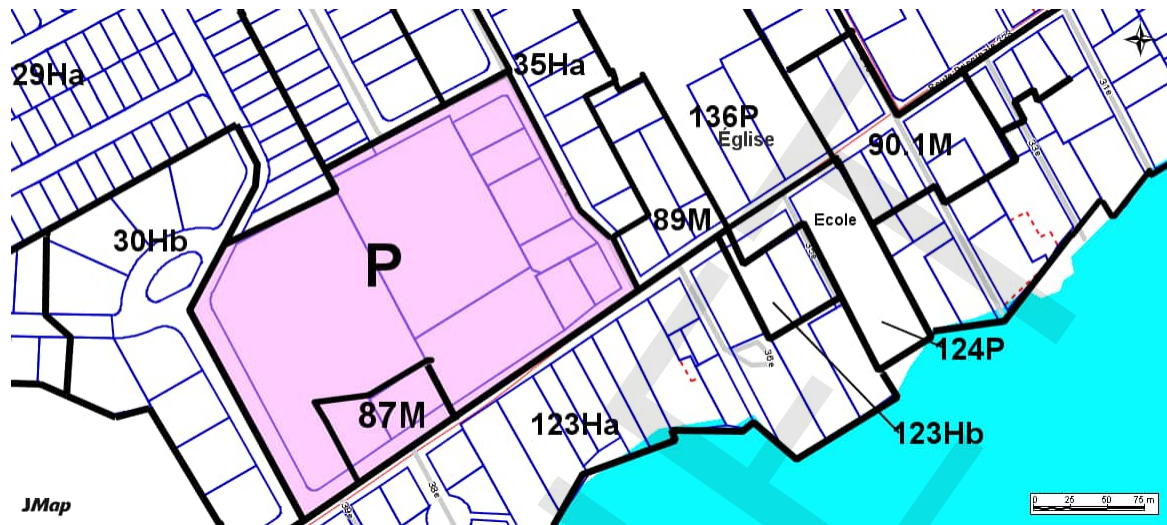
- a) structurer la bibliothèque municipale en la regroupant avec la bibliothèque scolaire;
- b) prévoir l'aménagement d'une rampe d'accès et/ou l'installation, le cas échéant, d'un monte-charge pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à la bibliothèque scolaire et municipale projetée;
- c) disposer des locaux laissés vacants à l'Hôtel de Ville suite au déménagement de la bibliothèque municipale;
- d) favoriser les déplacements actifs et sécuritaires des piétons et des cyclistes :
  - i. en déplaçant un tronçon de la piste cyclable à la limite nord du secteur;
  - ii. en prolongeant la piste cyclable jusqu'à l'Avenue des Maîtres, parallèlement au terrain de l'école projetée, puis jusqu'à la rue Principale pour rejoindre la piste régionale et provinciale;
  - iii. en aménageant un trottoir le long de l'Avenue des Maîtres et en réparant le trottoir situé sur la rue Principale;

- iv. en s'assurant que les automobilistes qui traversent une zone scolaire réduisent leur vitesse.
- e) Augmenter les cases de stationnement disponibles derrière l'Hôtel de Ville en fermant le tronçon actuel de la piste cyclable qui traverse le stationnement;
- f) augmenter les cases de stationnement disponibles en aménageant le terrain situé à l'est de la caserne incendie;
- g) augmenter les cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite;
- h) favoriser l'accessibilité du secteur au moyen de la piste cyclable Soulanges et par la proximité des services de transport en commun;
- i) favoriser l'utilisation du transport en commun régional;
- j) permettre l'utilisation du gymnase de l'école pour l'activité physique;
- k) permettre l'utilisation des terrains sportifs de soccer et volleyball qui seront aménagés sur le site par la Commission scolaire des Trois Lacs;



Enfin, ce secteur sera entièrement consacré aux usages publics, communautaires et mixtes afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiments publics et/ou de services de proximité ou encore l'agrandissement des bâtiments existants ainsi que l'aménagement de stationnements additionnels.

La carte ci-après illustre les zones telles que redéfinies et localise ses affectations à prédominance mixte, publique et communautaire. Notez que les numéros des grilles de spécifications des usages seront attribués par le règlement de zonage selon l'ordre établi.



## 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 municipales et la conjoncture 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

### Projet / interventions

- 1- Modification des règlements d'urbanisme
- 2- Aménagement du stationnement situé près de la caserne
- 3- Relocalisation du terrain de baseball
- 4- Aménagement d'un nouveau tronçon de piste cyclable
- 5- Réaménagement des stationnements publics
- 6- Construction d'un trottoir sur l'avenue des Maîtres
- 7- Réfection du trottoir sur la rue Principale
- 8- Ajout de signalisations routières
- 9- Construction d'une bibliothèque scolaire et municipale
- 10- Relocalisation de la bibliothèque municipale
- 11- Agrandissement ou relocalisation de la caserne incendie
- 12- Réaménagement des bureaux administratifs
- 13- Agrandissement de l'Hôtel de Ville et du centre communautaire ou construction d'un nouveau centre communautaire

### Calendrier

- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court terme
- Court ou moyen terme
- Court ou moyen terme
- Long terme

#### 14- Aménagement de nouveaux espaces de stationnement

Court ou moyen terme

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.

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 aires d'affectation détaillées;
- indiquent les usages autorisés dans chacune des zones;
- précisent les normes et dispositions applicables.

## 5. LA CONCLUSION

---

La Municipalité de Saint-Zotique invite les résidents, 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 I**

---

# **Programme particulier d'urbanisme Carrefour 20/20**

## 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 conformes 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<sup>e</sup> Avenue et la 20<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 manière 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 évaluée 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 nécessite 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 interpersonnels.

## 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.

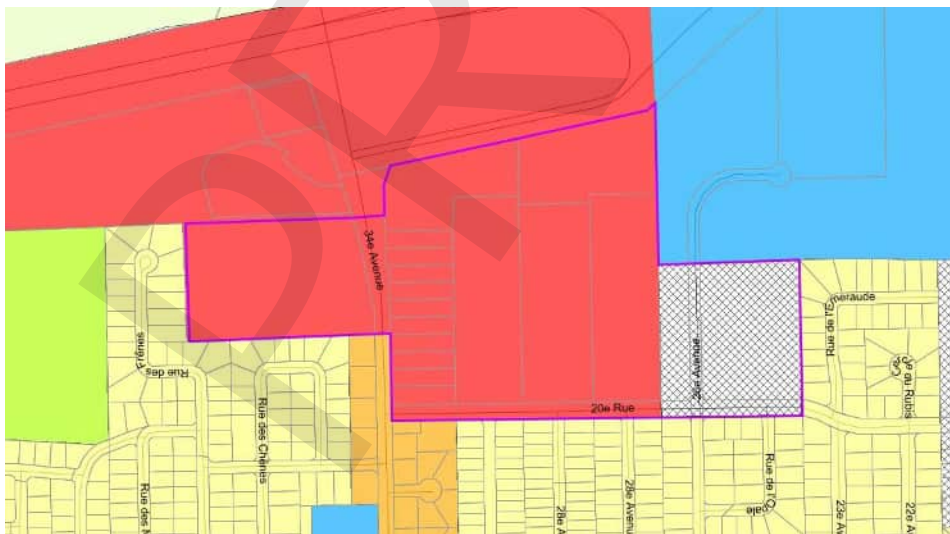
### 2.1 LE TERRITOIRE VISÉ

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<sup>e</sup> Avenue, au sud par la 20<sup>e</sup> Rue projetée, à l'est par la 26<sup>e</sup> 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'Autoroute 20 réunissant plusieurs municipalités de la MRC entre elles et la 20<sup>e</sup> 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 règlementaire, dont les affectations étaient de prédominance mixte, résidentielle de faible densité et commerciale.



Celles-ci sont devenues des affectations commerciales et forment 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Avenue ou soit vers l'est du territoire de la Municipalité. Elle deviendra un trajet quotidien pour une grande majorité de la population qui transigera 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 ruraux 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 pointe.

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, de cyclistes et de motoneigistes relèvera d'un défi de conception particulier.

En conséquence, ce secteur fera l'objet d'interventions particulières à court, moyen et long terme 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 créeront un achalandage 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<sup>e</sup> 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 saine, 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 skié.

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'harmoniseront



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 mises 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 agira 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 se démarquer des municipalités voisines qui exploitent d'autres créneaux;

- à augmenter la fréquentation 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<sup>e</sup> rue projetée, soit entre la 34<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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-Francois (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 conditionnera 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 de 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 <sup>e</sup> rue reliant la 34 <sup>e</sup> Avenue à la 26 <sup>e</sup> 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 moyen et long terme	Court,
11-Phase 2 de construction Réalisation des Phases subséquentes du projet : PIIA, demande de permis de Construction, Entente en vertu du Règlement relatif au prolongement des infrastructures	Court ou moyen terme
12- Entretien des équipements et infrastructures	Long terme

## **5. LA CONCLUSION**

---

La Municipalité de Saint-Zotique invite les résidents, 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.

PROJET