ANNEXE 2

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 étudiants/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 :

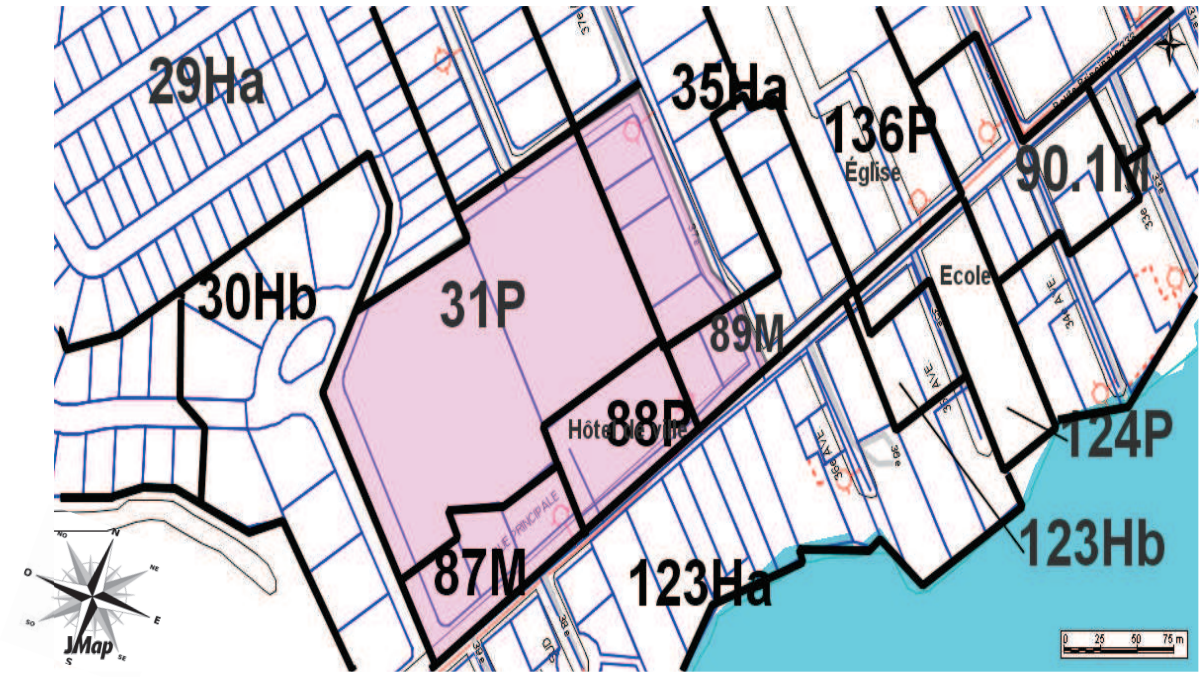
- le territoire visé;
- les problématiques rencontrées;

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 37e Avenue et au nord par la 38e 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 termes 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 constituent 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.

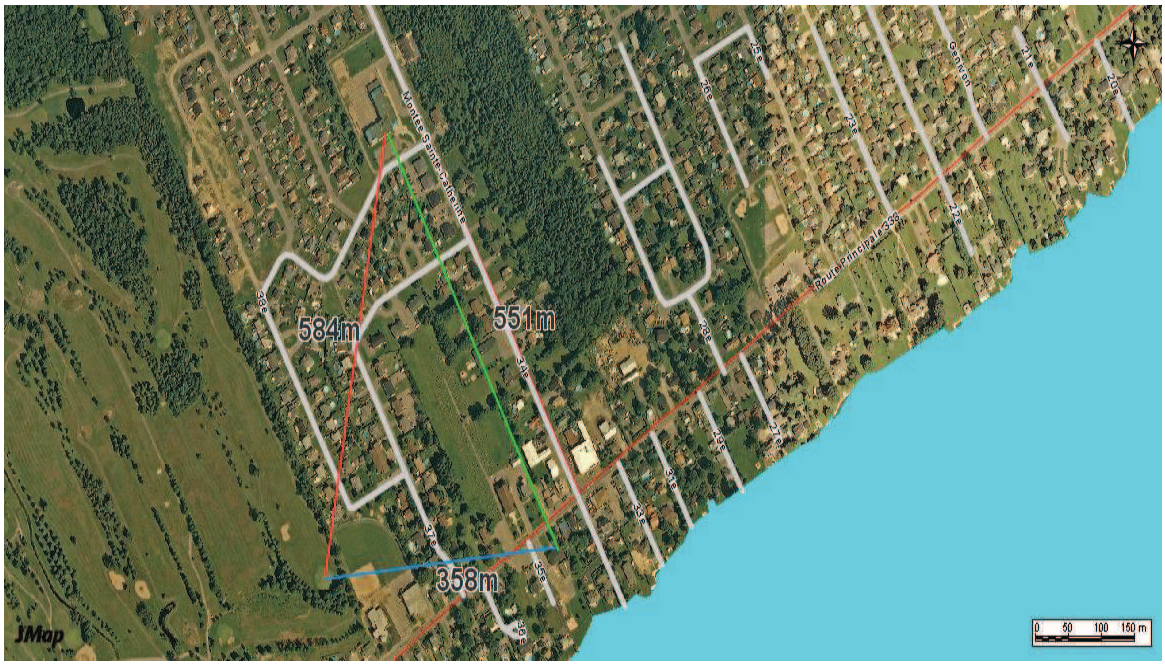
3. LES INTERVENTIONS PROPOSEES

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 mené 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 pieds 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;

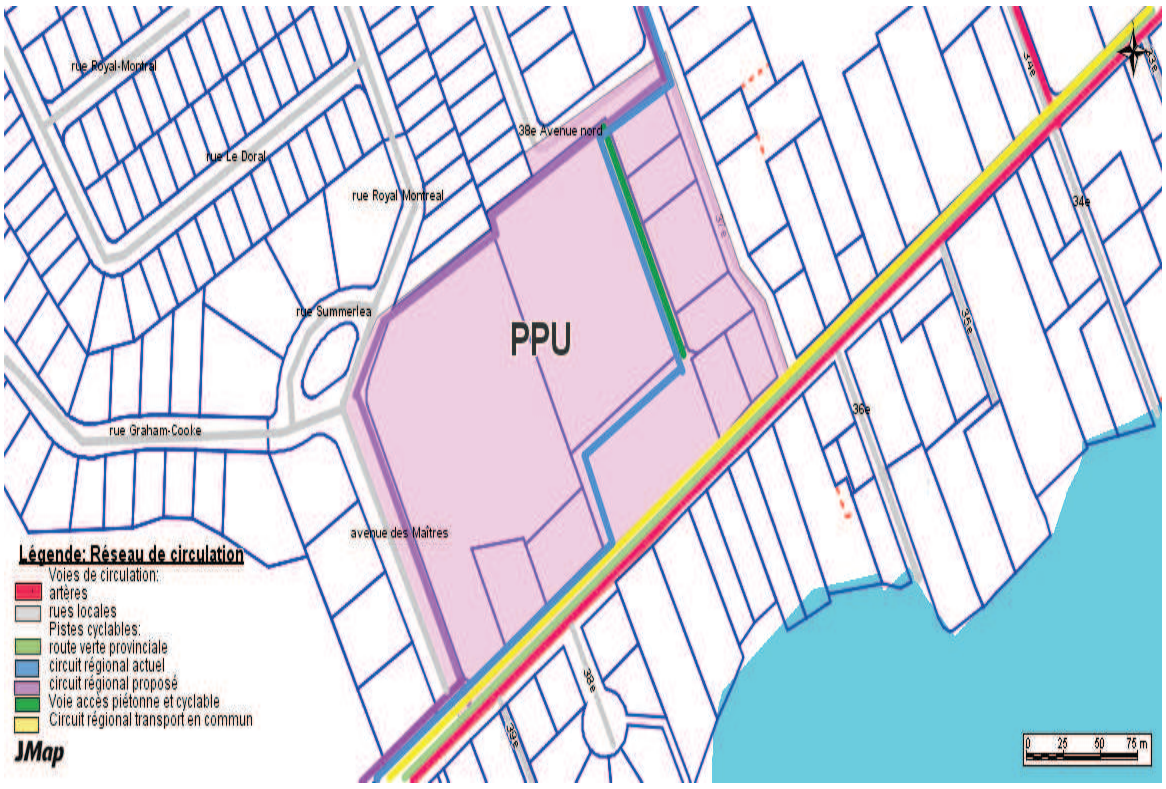
g) augmenter les cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite;

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;

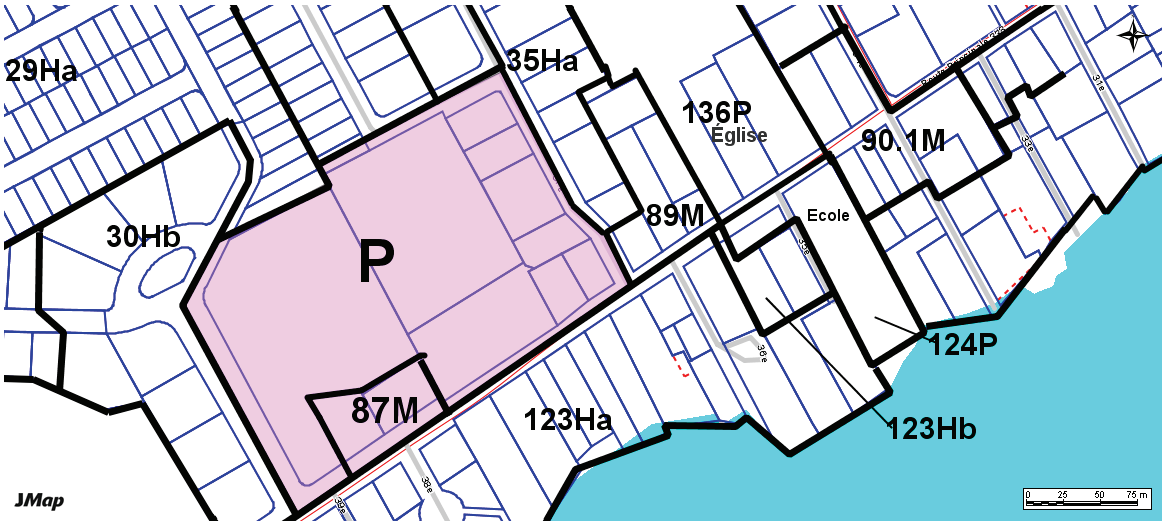
j) permettre l'utilisation du gymnase de l'école pour l'activité physique;

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	**Calendrier**
1- Modification des règlements d'urbanisme	Court terme
2- Aménagement du stationnement situé près de la caserne	Court terme
3- Relocalisation du terrain de baseball	Court terme
4- Aménagement d'un nouveau tronçon de piste cyclable	Court terme
5- Réaménagement des stationnements publics	Court terme
6- Construction d'un trottoir sur l'avenue des Maîtres	Court terme
7- Réfection du trottoir sur la rue Principale	Court terme
8- Ajout de signalisations routières	Court terme
9- Construction d'une bibliothèque scolaire et municipale	Court terme
10- Relocalisation de la bibliothèque municipale	Court terme
11- Agrandissement ou relocalisation de la caserne incendie	Court ou moyen terme
12- Réaménagement des bureaux administratifs	Court ou moyen terme
13- Agrandissement de l'Hôtel de ville et du centre communautaire ou construction d'un nouveau centre communautaire	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 résidants, les travailleurs et les investisseurs à partager ses orientations d'aménagement en tenant compte des préoccupations d'ordre local et régional relatives à l'accomplissement du développement en bordure des milieux construits, à une meilleure gestion de l'urbanisation en vue de l'épanouissement d'une communauté dynamique et structurée à travers son évolution positive.

(2011, 528-2, a. 1.)