ANNEXE 6

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME – SECTEUR DU CENTRE-VILLE

1. LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION

La Municipalité de Saint-Zotique désire dynamiser davantage son centre-ville afin d'améliorer son attractivité et sa vitalité. En effet, l'élaboration du Plan de développement économique 2016-2020 et du Plan d'action de développement durable et leur adoption en 2016 a permis de faire émerger un consensus sur les lignes directrices pour l'évolution du centre-ville. Ainsi, la Municipalité a choisi de se doter d'un Programme particulier d'urbanisme pour son centre-ville afin de traduire cette vision commune en cadre de planification en utilisant les outils urbanistiques pertinents.

En fait, par la mise en place de ce PPU, il est recherché de recréer l'ambiance d'autrefois alors que l'intersection de la 34e Avenue et de la rue Principale brillait par son dynamisme. Celle-ci est illustrée sur les photos historiques ci-dessous. À cette époque le centre-ville de Saint-Zotique était animé par la présence d'un grand quai à la disposition des entreprises, de divers commerces tels qu'un restaurant (également bar), un établissement d'hébergement et l'ancien bureau de poste.

La recomposition d'un noyau villageois fort et supporté par des interventions municipales fortes et porteuses permettra de créer un milieu de vie jouant un rôle central dans l'identité zotiquienne.

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 réglementaires 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 télécommunications et de câblodistribution;
c) la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
d) la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
e) les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
f) la séquence de construction des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts;
g) la durée approximative des travaux;
h) les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

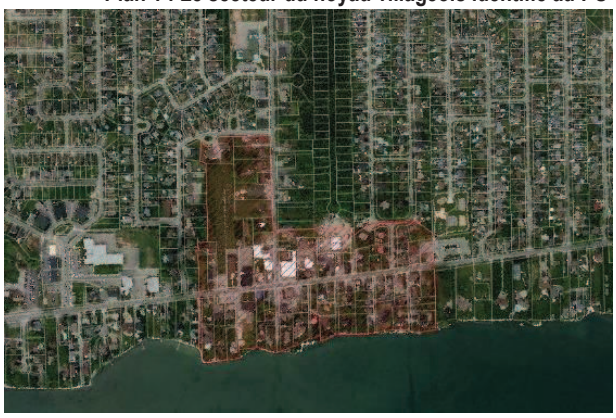
1.3 LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

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

Le secteur concerné par le PPU inclut le secteur identifié comme le « noyau villageois » tel qu'identifié au Plan d'urbanisme (plan des affectations du sol). Il s'agit d'un atout important à prendre en compte pour les qualités patrimoniales de son cadre bâti et pour ses qualités paysagères de manière générale. Le noyau villageois est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (Règlement n°535) et des objectifs et critères particuliers à ce secteur sont définis à l'article 5.2.

Plan 1 : Le secteur du noyau villageois identifié au PU



1.4 LE CONTEXTE ACTUEL

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

Cette croissance de la population s'est traduite dans l'évolution rapide du territoire zotiquien dans les dernières années. Dans ce contexte, la Municipalité a décidé d'orienter son développement sur les principes de développement durable en adoptant, en 2016, un Plan d'action de développement durable (PADD) et un Plan de développement économique (PDE). Ces documents de planification subsidiaires au Plan d'urbanisme ont été élaborés en collaboration avec les différents partenaires et les personnes intéressées (citoyens, élus, gens d'affaires, organismes communautaires) dans le cadre d'une démarche collaborative s'inspirant des meilleures pratiques du développement durable.

Cette démarche a permis de faire ressortir le rôle essentiellement de transit comme une faiblesse du secteur Centre-ville. Dans les documents de planification, celui-ci est identifié comme un **secteur stratégique devant jouer son rôle historique de « cœur villageois » à échelle humaine**. Il pourra ainsi miser sur ses qualités paysagères et fonctionnelles pour devenir un atout touristique et culturel important, profitant également aux Zotiquiennes et Zotiquiens. Plus spécifiquement, le PDE prévoit l'adoption d'un PPU pour orienter l'évolution des usages commerciaux exercés et doter la Municipalité d'outils en matière de gestion du stationnement, d'aide financière pour la relocalisation d'usages non souhaités au centre-ville, d'investissement dans le domaine public et d'acquisition foncière.

Le territoire de Saint-Zotique connaît un développement soutenu et le centre-ville est naturellement appelé à jouer un rôle de plus en plus stratégique. La consolidation de ce secteur central est un objectif stratégique pour l'ensemble de la municipalité. D'ailleurs, le site visé par le présent PPU est situé à proximité du secteur d'application du PPU de l'Hôtel de Ville et du PPU du Carrefour 20/20.

Bref, pour la communauté zotiquienne, le PPU du secteur Centre-ville est envisagé comme un outil pouvant permettre à la collectivité de développer un véritable centre-ville pouvant jouer le rôle d'un « cœur villageois » et servant également d'attrait touristique et culturel, pilier du développement économique. Dans un contexte de développement aux abords du centre-ville, plusieurs conditions se trouvent réunies pour amener ce dynamisme au cœur du territoire.

2. LE DIAGNOSTIC

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

- Le territoire visé;
- L'état des lieux.

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

2.1 LE TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé par le PPU se trouve entièrement dans le périmètre d'urbanisation. Il s'articule autour de l'intersection de la 34e Avenue et de la rue Principale. Le secteur est circonscrit par les limites de lots des propriétés et les lignes centrales de rues selon le cas. Ce secteur couvre une superficie approximative de 347 000 mètres carrés.

Plan 2 : Le secteur d'application du PPU

2.2 L'ÉTAT DES LIEUX

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

a) Mise en valeur des qualités paysagères;
b) Concentration d'usages publics au centre-ville;
c) Usages non souhaitables au centre-ville;
d) La 34e Avenue.

a) Mise en valeur des qualités paysagères

Le Plan de développement économique adopté en 2016 a permis de faire ressortir l'importance de l'interface avec le lac Saint-François couplé au caractère champêtre du noyau villageois comme des atouts étant sous-exploités à plusieurs niveaux. En effet, les berges sont essentiellement privatives et leur mise en valeur en est donc rendue plus difficile. De plus, le centre-ville comporte très peu d'usages orientés vers le tourisme et la culture pour le moment. Bref, la mise en valeur de ces deux éléments structurants du paysage permettrait d'exploiter les atouts du paysage en plus de contribuer au dynamisme du centre-ville. Cette dynamisation profiterait autant au tourisme qu'aux résidants de Saint-Zotique eux-mêmes et permettrait de **construire une identité collective forte** en mettant l'accent sur la culture et l'attraction de tourisme lié aux activités nautiques.

b) Concentration d'usages publics au centre-ville

Le centre-ville se caractérise par la grande présence d'usages et d'équipements publics ou à caractère institutionnel (écoles, église, hôtel de ville). Ces éléments structurants peuvent servir de base à la consolidation d'un cœur villageois fort et dynamique de la même

manière qu'ils l'ont été autrefois. Ces institutions essentiellement regroupé dans le secteur identifié comme noyau villageois tel qu'identifié au plan d'urbanisme jouent un rôle historique et fondamental dans l'identité zotiquienne. De plus, on peut noter que le secteur visé par le PPU (secteur centre-ville) est géographiquement central pour Saint-Zotique, ce qui en fait d'autant plus le véritable cœur de la Municipalité.

c) Usages non souhaitables au centre-ville

Le centre-ville compte toutefois un certain nombre d'usages à caractère industriel qui ne sont pas compatibles avec une vocation de cœur villageois. Ces usages occupent d'ailleurs d'importantes superficies.

d) La 34e Avenue

La 34e Avenue joue un rôle particulier dans le secteur visé par le PPU. Cette artère structurant le centre-ville en constitue également la principale porte d'entrée. Elle est également le principal lien entre les secteurs est et ouest du périmètre d'urbanisation et le pôle commercial du Carrefour 20/20. Bref, cette voie se démarque par le fait qu'elle occupe simultanément le rôle de voie de transit, de porte d'entrée et de rue structurante à l'échelle locale. De plus, la faible largeur de la voie ne permet qu'une seule voie de circulation dans chaque sens (pas de stationnement possible). La 34e rue n'est pas réellement conçu comme une rue à échelle humaine permettant le confort du piéton.

3. LES INTERVENTIONS PROPOSÉES

La vision définie pour le centre-ville poursuit les grands objectifs suivants :

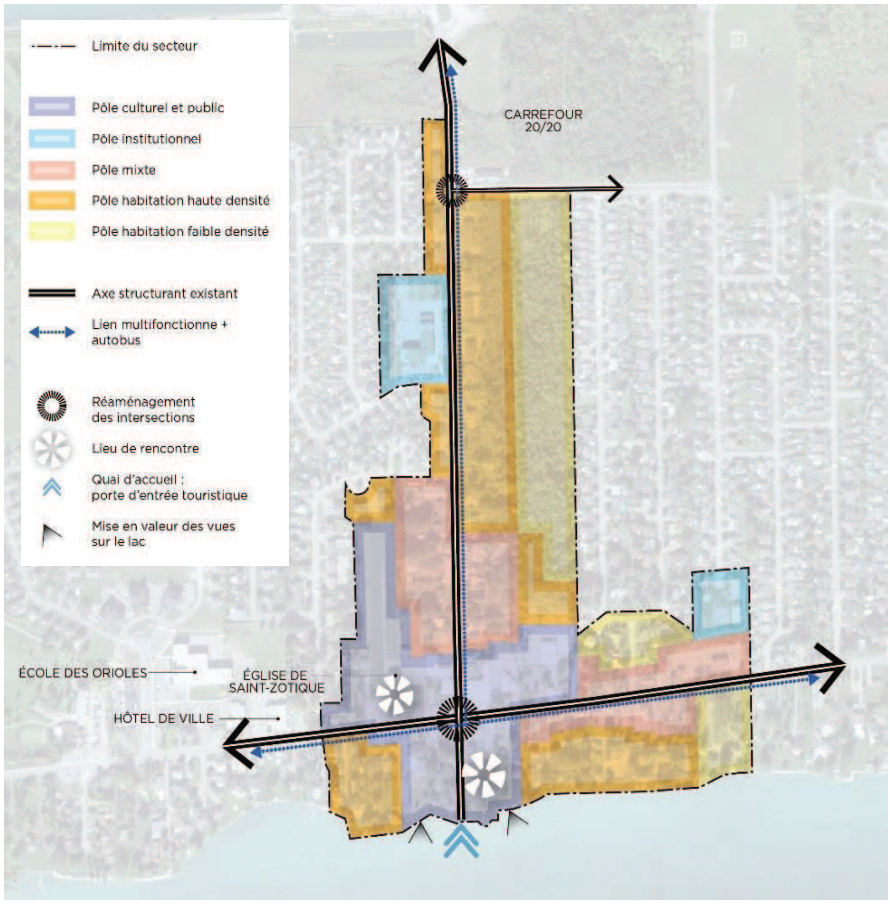
- Redévelopper la vocation de noyau villageois du centre-ville;
- Mettre en valeur le lac et le caractère architectural champêtre comme des composantes paysagères centrales;
- Compter sur un centre-ville dynamique économiquement;
- Rendre le secteur accessible aux diverses circulations;
- Créer un pôle de rassemblement pour la culture et pour l'art;
- Offre de services de commerce de proximité ainsi que de commerces à vocation culturelle ou artistique.

3.1 LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

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

- Prévoir l'aménagement d'une interface avec le lac Saint-François permettant de le rendre accessible à tous;
- Aménager des quais d'accueil permettant au centre-ville d'attirer une clientèle touristique liée aux activités nautiques;
- Améliorer la qualité des aménagements sur la 34e Avenue et réfléchir à une infrastructure de transport collectif permettant de relier le bord de l'eau et le pôle commercial Carrefour 20/20;
- Prévoir un ou plusieurs lieux de rencontre à proximité de la 34e Avenue et de la rue Principale pour la tenue de divers évènements communautaires en partenariat avec les institutions publiques et communautaires du secteur (église, école, hôtel de ville);
- Consolider le milieu résidentiel dans le centre-ville et, de manière générale, assurer l'augmentation de la densité dans le secteur.

Plan 3 : Le plan concept



3.2 INTERVENTIONS MUNICIPALES PRÉVUES

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

- Aménager des lieux de rencontre de type place publique multifonctionnelle dans l'axe de la 34e Avenue à l'interface avec le lac Saint-François et à proximité de l'église de Saint-Zotique;
- Accorder une aide pour relocaliser sur son territoire des entreprises commerciales ou industrielles qui y sont déjà présentes afin de déplacer les activités non souhaitées au centre-ville (*Loi sur les compétences municipales*, c. C-47.1, art. 90);
- Adopter un programme de revitalisation du centre-ville et accorder, en vertu de ce programme de revitalisation, des subventions aux parties prenantes privées pour la réalisation de travaux sur le domaine privé permettant de réaliser la vision du PPU (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, c. A-19.1, art. 85.4). Par exemple, un programme de subvention pour la rénovation des façades est prévu;
- Aménager des quais d'accueil pouvant recevoir la clientèle touristique de navigation de plaisance;
- Élargir l'emprise foncière de la 34e Avenue pour l'élargissement de l'emprise de la rue et l'aménagement d'une piste cyclable;
- Mettre en place un marché public;
- Revoir la configuration du domaine public afin de le rendre plus convivial pour le piéton (et autres transports actifs), ajouter du mobilier urbain distinctif et bonifier les aménagements paysagers;

- Adopter une signature uniformisée pour l'affichage dans le secteur d'application;
- Collaborer avec la paroisse pour la tenue d'évènements à caractère public et culturel et éventuellement la réalisation de certains aménagements sur le terrain de l'église de Saint-Zotique;
- Aménager un stationnement étagé servant au stationnement pour l'ensemble du secteur du centre-ville.

Le présent règlement de Programme particulier d'urbanisme (PPU) établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné comme le Secteur Centre-ville présenté au plan 2. Dans le cadre de ce programme, la Municipalité de Saint-Zotique peut acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ceux-ci. La Municipalité de Saint-Zotique pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

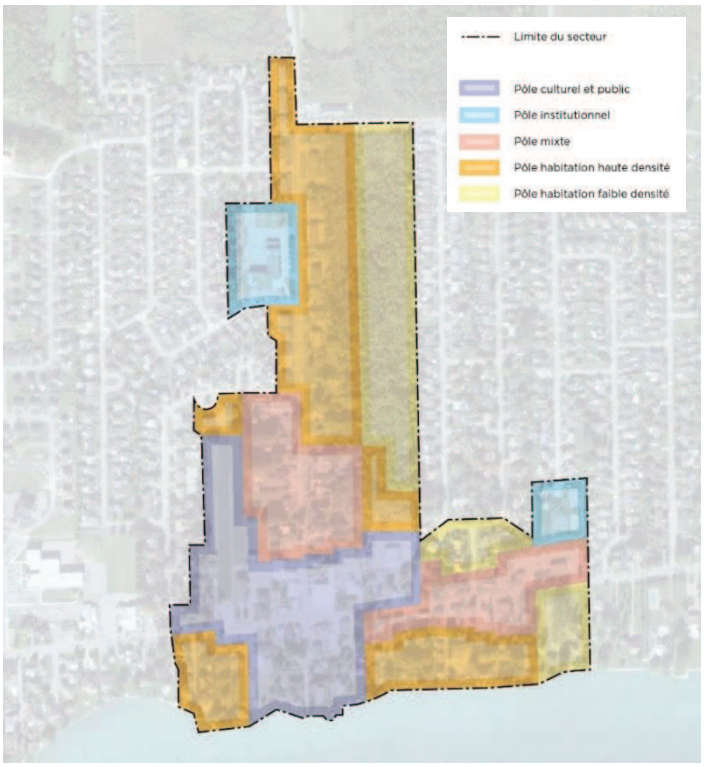
Plus particulièrement, un *Programme d'acquisition d'immeubles* (LAU, art. 85, alinéa 3) vise l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation des interventions suivantes en utilisant les outils autorisés (LAU, art. 85.1) et en tenant compte du contexte :

- Aménager l'interface entre l'axe de la 34e Avenue et le lac Saint-François par l'aménagement d'espaces publics ou commerciaux;
- Aménager des quais d'accueil;
- Assurer la gestion du stationnement dans le secteur du centre-ville;
- Réaliser tous les aménagements relatifs à la mobilité;
- Acquérir toute assiette foncière à l'élargissement de l'emprise de la 34e Avenue;
- Toute autre action conforme aux éléments de vision et du concept d'aménagement compris dans le présent PPU.

3.3 PÔLES DE DÉVELOPPEMENT ET AMBIANCES RECHERCHÉES

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

Plan 4 : Les pôles de développement



a) Pôle culturel et public

L'essence de ce pôle est de rendre l'interface avec le lac Saint-François accessible aux citoyens. Tout d'abord, il est planifié de créer des quais d'accueil permettant d'amener un dynamisme lié au tourisme dans ce pôle. Ce pôle doit tendre à devenir un espace de rencontre et de partage de la culture à l'échelle de la Municipalité. Ce lieu de rencontre central doit particulièrement mettre de l'avant les déplacements actifs et s'attarder à l'échelle du piéton. Il est recherché que ce pôle joue un rôle de cœur villageois qui pourra compter une place publique multifonctionnelle propice à la tenue d'évènements spéciaux, un petit marché public pour permettre la vente de produits locaux, de restaurants et de bars (avec contingentement). Ce pôle cherche à être attractif à toute heure de la journée et du soir. De plus, il est planifié que ce secteur central accueille l'implantation d'infrastructures de gestion en commun du stationnement (ex. : stationnement étagé).

Les référents suivants illustrent le développement visé pour le site :

Marché public Lionel-Daunais, Boucherville
Source : Sylvain Parr & Associés

Marché public de Longueuil
Source : Lucie Pagé / ekodefi.com

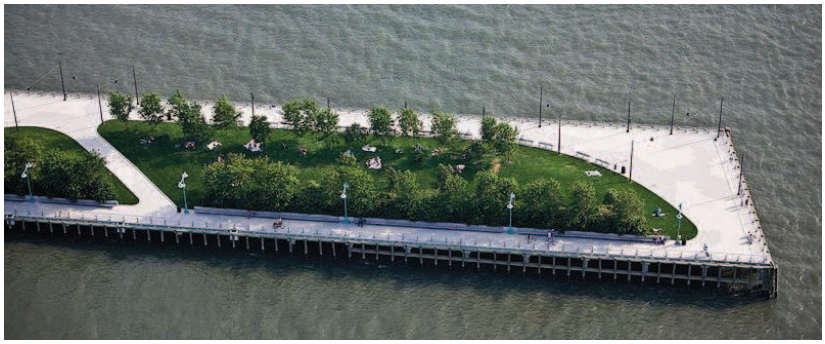
Place Valois, Montréal
Source : Janique Kearns, Flickr.com

Place Kleber, Strasbourg
Source : Rene Schwietzke, Flickr.com

Village Saint-Sauveur
Source : Diane DesChâtelets

Quai des Cageux, Promenade Samuel-De Champlain
Source : Daoust Lestage

Marina, Disraeli
Source : Ville de Disraeli / Nadeau Photo Solution



Pier 64, Hudson River Park, New York, USA
Source : 10.aeccafe.com

b) Pôle mixte

Longeant les axes structurants, ce pôle permet d'assurer une continuité des activités présentes au cœur du secteur d'application du PPU le long des axes structurants. Le long de la 34e Avenue, il cherche à faire le lien entre les quais d'accueil et le Pôle commercial du Carrefour 20/20 en vue d'établir un parcours de commerces et de services attrayants pour les citoyens et les visiteurs. Dans l'ensemble du pôle, il est planifié de créer une ambiance de cœur villageois et d'animer la rue, il est recherché d'attirer des usages du type commerces d'artisans, petits bureaux de professionnel ainsi que restaurants avec terrasses. Afin d'assurer une animation continue, des habitations devront se trouver aux étages supérieurs (au-dessus de ces commerces) et les locaux commerciaux du rez-de-chaussée devront être de taille réduite en superficie afin d'assurer un rythme intéressant pour le piéton au niveau de la rue en passant rapidement d'un petit commerce à l'autre. Un élargissement de la voie publique (pour permettre le stationnement sur rue et l'implantation de terrasses) pourrait aussi offrir une plus grande attractivité pour les commerces et une meilleure convivialité pour les habitants. Finalement, dans ce secteur, les stationnements devraient se retrouver en arrière lot pour permettre l'activité humaine en avant lot.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour le site :

Placottoire de la Place De Castelneau, Montréal
Source : Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Avenue McGill College, Montréal
Source : Radio-Canada / Julie Marceau

Rue Wellington, Montréal
Source : http://cessidoux.ca

Place Valois, Montréal
Source : imtl.org

Rue Lionel-Daunais, Boucherville
Source : RE/MAX

Rue Émery, Montréal
Source : Groupe BC2 / Immophoto

c) Pôle hébergement et habitation haute densité

Afin de permettre aux visiteurs de pouvoir séjourner sur le territoire de la Municipalité et ainsi profiter de l'attractivité du centre-ville, ce pôle pourra accueillir de l'hébergement champêtre de style B&B et, plus particulièrement, dans les parties situées à proximité du lac Saint-François. Ce style d'hébergement est aussi permis dans le Pôle mixte. Par ailleurs, ce pôle pourra contribuer à la densification résidentielle du centre-ville qui est nécessaire à l'accroissement de son dynamisme et de son attractivité. Cette densification devra se faire dans le respect du caractère champêtre souhaité pour le centre-ville. Finalement, ce pôle favorisera une variété de mode de déplacement en lien avec les activités touristiques (vélo, moto, bateau, voiture et motoneige).

Les référents suivants illustrent le développement visé pour le site :

Ripplecove Hotel & Spa, Ayer's Cliff, Cantons-de-l'Est
Source : hotelleriechampetre.com

Condos du Lac Archambault
Source : chaletsauquebec.com

Source : N/A – Libre de droit

Source : N/A – Libre de droit

Les Condominiums Quatuo, Saint-Eustache
Source : RE/MAX

d) Pôle habitation faible densité

Ce pôle permettra d'assurer une meilleure interface entre les secteurs résidentiels existants et le secteur d'application du PPU en visant une densification moindre que dans les autres secteurs.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour le site :

Multilogement
Source : maisonsbonneville.com

Jumelé
Source : maisonusinex.com

Maison de ville en rangée
Source : alphaarchitecture.ca

e) Pôle Institutionnel

Ce pôle correspond au parc Desjardins-du-Millénaire ainsi qu'à l'école de la Riveraine. Le PPU assure la pérennité de ces activités. En fait, il est visé de consolider les acquis en bonifiant l'aménagement paysager de l'école.

Les référents suivants illustrent le développement visé pour le site :

Parc Desjardins-du-Millénaire, Saint-Zotique
Source : Stroller Parking

École de la Riveraine, Saint-Zotique
Source : superrecycleurs.com

3.4 PÔLES DE DÉVELOPPEMENT ET AMBIANCES RECHERCHÉES

a) Dispositions applicables à tous les secteurs

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

- L'ensemble du secteur d'application du PPU doit être assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

- La superficie d'un établissement exerçant un usage commercial est limitée à 500 m² par établissement pour l'ensemble du secteur visé par le PPU. Toutefois, toute activité d'hébergement à vocation touristique ou tout marché public n'est pas assujettie à cette limite;
- Tout nouveau bâtiment mixte ou résidentiel comptant huit logements et plus ou de quatre étages et plus devraient comporter un stationnement souterrain comptant au moins 60 % des cases exigées pour les usages projetés;
- Les usages publics et les espaces verts sont permis partout sur le territoire d'application du PPU.

b) Tableau des normes spécifiques à chaque secteur

Pôle	Classes d'usages autorisées (et usages spécifiquement autorisés)	Marges minimales	Hauteur
Pôle culturel et public	C-1 Accommodation C-2 Détail, administration et service C-6 Restauration C-7 Débit de boisson C-8 Hébergement champêtre C-9 Hébergement d'envergure H-6 Multifamiliale H-7 Habitation collective R-2 Récréation extérieur 4611 Garage de stationnement pour automobiles 4621 Terrain de stationnement pour automobiles 4631 Stationnement intérieur 4632 Stationnement extérieur 5432 Marché public 6996 Bureau d'information pour tourisme 7112 Musée 7113 Galerie d'art 7114 Salle d'exposition 7115 Économusée 7116 Musée du patrimoine 7119 Autres activités culturelles 7441 Marina 7920 Loterie et jeux de hasard	Avant : 5 m Latérale : 3,5 m Somme des latérales : 7 m Arrière : 10 m	Max. quatre étages ou 20 m (la norme la plus restrictive s'applique)
Pôle mixte	C-1 Accommodation C-2 Détail, administration et service C-6 Restauration C-8 Hébergement champêtre Kiosque agricole pour vente temporaire de fruits et légumes H-6 Multifamiliale H-7 Habitation collective	Avant : 5 m Latérale : 3,5 m Somme des latérales : 7 m Arrière : 10 m	Max. quatre étages ou 20 m (la norme la plus restrictive s'applique)
Pôle hébergement et habitation haute densité	C-8 Hébergement champêtre C-9 Hébergement d'envergure H-1 Unifamiliale isolée H-4 Bifamiliale isolée H-5 Trifamiliale isolée H-6 Multifamiliale R-1 Récréation légère	Avant : 5 m Latérale : 3,5 m Somme des latérales : 7 m Arrière : 10 m	Min. deux étages ou 6 m (la norme la plus restrictive s'applique) Max. quatre étages ou 20 m (la norme la plus restrictive s'applique)

Pôle	Classes d'usages autorisées (et usages spécifiquement autorisés)	Marges minimales	Hauteur
Pôle habitation faible densité	H-1 Unifamiliale isolée H-2 Unifamiliale jumelée H-3 Unifamiliale en rangée H-4 Bifamiliale isolée H-5 Trifamiliale isolée	Avant : 7,5 m Latérale : 3,5 m Somme des latérales : 7 m Arrière : 7,5 m	Max. trois étages ou 15 m (la norme la plus restrictive s'applique)
Pôle institutionnel	Tous les usages publics et communautaires permis partout sur le secteur d'application du PPU	Avant : 5 m Latérale : 3,5 m Somme des latérales : 7 m Arrière : 10 m	Max. trois étages ou 15 m (la norme la plus restrictive s'applique)

c) Principe de concordance

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

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

4. LE PLAN D'ACTION

La mise en place du PPU du Centre-ville découle de la volonté d'orienter les dynamiques de développement économique en vue de la réalisation de la vision de la Municipalité. Ainsi, l'essentiel de la mise en œuvre du PPU se fera par l'encadrement des projets de développement et de redéveloppement.

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

Ensuite, 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 des pôles;
- Indiquent les usages autorisés dans chacune des zones;
- Précisent les normes et dispositions applicables.

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

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

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

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

Les crédits disponibles, l'accès aux divers programmes de subvention des gouvernements, les priorités municipales et la conjoncture économique conditionneront l'échéancier de réalisation des projets sur le domaine public ou semi-public.

Calendrier :	Court terme	0 à 5 ans
	Moyen terme :	5 à 10 ans
	Long terme :	10 ans et plus

Projets / interventions	**Calendrier**
1. Se doter de la possibilité d'adopter un *Programme d'acquisition d'immeubles*	Moyen terme
2. Aménager des lieux de rencontre dans l'axe de la 34e Avenue	Moyen-long terme
3. Adopter un programme de revitalisation pour permettre d'accorder des subventions	Moyen terme
4. Appuyer financièrement le déménagement d'usages non souhaités	Moyen terme
5. Aménager des quais d'accueil pour plaisanciers	Moyen terme
6. Élargir l'emprise de la 34e Avenue	Moyen-long terme
7. Établir une signature uniformisée pour l'affichage	Moyen terme
8. Collaborer avec la paroisse pour la tenue d'évènements publics	Court-moyen-long terme
9. Mettre sur pied d'un marché public	Moyen terme
10. Aménager un stationnement étagé	Moyen-long terme
11. Recherche d'investisseurs privés majeurs	Court-moyen-long terme

5. 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 à l'échelle locale et régionale relatives à l'accomplissement du développement en bordure des milieux construits, à une meilleure gestion de l'urbanisation en vue de l'épanouissement d'une communauté dynamique et structurée à travers son évolution positive.