



AVIS PUBLIC
APPROBATION RÉFÉRENDAIRE DU RÈGLEMENT N° 1275-279
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1275

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM,

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1. À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 18 mars 2019, le Conseil de la Ville de Vaudreuil-Dorion a adopté à la séance du 18 mars 2019 un second projet de règlement lequel porte le n° 1275-279 et est intitulé :

Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1275 afin de créer la nouvelle zone P2-761 et d'y prévoir un zonage différé pour assurer la mise en œuvre du Règlement sur les PAE et le PPU Harwood (îlot Pasold)

2. Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'un règlement qui les contient soit soumis à leur approbation, conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités.

Disposition 1 (article 1)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet d'ajouter, au chapitre 1.8 du Règlement de zonage n° 1275 relatif aux droits acquis, les articles suivants :

« **1.8.5 Dispositions particulières applicables à la zone P2-761**

1.8.5.1 La gestion des usages et des constructions durant la période du zonage différé

Durant la période du zonage différé, soit jusqu'à la date d'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme visant à intégrer le plan d'aménagement d'ensemble approuvé pour la zone, les usages exercés à l'intérieur de la zone P2-761 et les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Règlement n° 1275-279 et qui sont rendus dérogatoires sont régis par les présentes dispositions.

Les articles 1.8.1 à 1.8.4 s'appliquent en tenant compte des adaptations de l'article 1.8.5 (et des articles suivants). En cas de contradiction, les dispositions de l'article 1.8.5 (et des articles suivants) ont préséance.

1.8.5.2 Le remplacement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire, sauf dans les cas suivants :

- a) Un usage dérogatoire faisant partie de la classe d'usages commerce de quartier (C1) ou commerce urbain (C2) peut être remplacé par un autre usage dérogatoire faisant partie de l'une ou l'autre de ces classes;
- b) Un usage dérogatoire faisant partie de la classe d'usages commerce artériel (C3) peut être remplacé par un autre usage dérogatoire faisant partie des classes d'usages commerce de quartier (C1) ou commerce urbain (C2);
- c) Un usage dérogatoire faisant partie de la classe d'usages commerce de transport (C4) peut être remplacé par un autre usage dérogatoire faisant partie des classes d'usages commerce de quartier (C1) ou commerce urbain (C2);

- d) Un usage dérogatoire faisant partie de la classe d'usages communautaire institutionnelle et administrative (P2) peut être remplacé par un autre usage dérogatoire faisant partie de cette classe. Dans le cas d'un usage dérogatoire « Enseignement de formation personnelle », cet usage peut être remplacé par un usage dérogatoire faisant partie des classes d'usages commerce de quartier (C1) ou commerce urbain (C2).

Le remplacement d'un usage dérogatoire doit être conforme aux autres exigences de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Malgré ce qui précède, tout usage qui aurait été modifié ou remplacé aux fins de le rendre conforme, en tout ou en partie, ne doit en aucun cas être remplacé par un usage dérogatoire.

1.8.5.3 L'autorisation d'un usage accessoire ou temporaire

Malgré toute disposition contraire, un usage accessoire ou temporaire conforme est autorisé dans la zone P2-761.

Dans le cas d'un usage autre que résidentiel, l'exercice de cet usage accessoire ou temporaire ne peut avoir pour effet d'agrandir ou de modifier la construction principale, ni d'avoir pour effet d'ajouter une construction ou de modifier ou d'agrandir une construction existante.

1.8.5.4 L'extension d'un usage dérogatoire

L'extension d'un usage dérogatoire est autorisée aux conditions suivantes :

- a) L'extension de l'usage s'effectue à l'intérieur d'un bâtiment existant à l'entrée en vigueur du Règlement n° 1275-279 ou, le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment agrandi ou modifié conformément à l'article 1.8.5.6;
- b) Malgré le paragraphe précédent, si l'usage s'exerce dans un local situé à l'intérieur d'un bâtiment occupé par plus d'un usage (plus d'un local), l'extension est autorisée à l'intérieur de ce local ou dans un autre local situé à l'intérieur du même bâtiment. L'usage dérogatoire peut également être déplacé à l'intérieur du même bâtiment pour autant que les conditions du présent article soient atteintes;
- c) L'extension d'un usage résidentiel ne peut avoir pour effet d'ajouter un logement principal, accessoire, supplémentaire ou intergénérationnel.

Dans tous les cas, l'extension de l'usage ne peut être supérieure à 25 % de la superficie de plancher occupée par l'usage et l'extension doit être faite en une seule étape. Malgré ce qui précède, tout usage dérogatoire protégé par droits acquis ayant fait l'objet d'une telle extension sous l'empire d'un règlement antérieur ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension additionnelle, à moins que la nouvelle portion de l'extension réalisée antérieurement n'ait atteint la superficie totale de plancher maximale alors autorisée. De plus, toute extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment dérogatoire ou non, qui requiert l'agrandissement de ladite construction est interdite.

L'extension d'un usage dérogatoire doit s'effectuer sur le même lot pour lequel il bénéficie d'un droit acquis.

L'extension d'un usage dérogatoire doit être conforme aux autres exigences de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

1.8.5.5 Le remplacement d'une construction principale dérogatoire

Une construction principale dérogatoire et protégée par droits acquis ne peut être remplacée par une autre construction, dérogatoire ou conforme, à moins que l'usage ou les usages projetés soient conformes aux usages autorisés dans la zone.

1.8.5.6 L'extension ou la modification d'une construction principale dérogatoire

Une construction principale dérogatoire et protégée par droits acquis ne peut être agrandie ou modifiée.

Malgré le premier alinéa, dans le cas où la construction doit se conformer à une norme de sécurité ou d'incendie (Code de construction du Québec, etc.), la modification du bâtiment est autorisée, ainsi qu'une augmentation maximale de 25 % de la superficie de plancher existante.

1.8.5.7 La démolition volontaire d'une construction dérogatoire

La démolition volontaire d'une construction dérogatoire et protégée par droits acquis est autorisée durant la période du zonage différé. Cependant, la reconstruction d'une construction principale ne pourra être réalisée que suivant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme visant à intégrer le plan d'aménagement d'ensemble approuvé et en conformité avec ces règlements.

1.8.5.8 Les constructions accessoires et temporaires

L'addition d'une construction accessoire, sa reconstruction, son agrandissement ou sa modification sont interdits, sauf lorsque celle-ci est érigée sur un terrain dont l'usage principal est résidentiel.

1.8.5.9 Les dispositions particulières applicables aux espaces de stationnement

Malgré les exigences relatives au nombre minimal de cases de stationnement requis pour l'exercice d'un usage, lors d'un remplacement ou d'une extension d'un usage autorisé par la présente section, un espace de stationnement ne peut être agrandi si des travaux sont requis (pavage, etc.). Dans ce cas, le présent article autorise un nombre de cases de stationnement moindre, le cas échéant, du nombre requis. »

peut provenir des zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760 ainsi que des zones contiguës à celles-ci.

Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter des zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760 ainsi que des zones contiguës à celles-ci d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

Disposition 2 (article 3)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet d'abroger la grille des usages et normes de la zone H3-717 faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 1275 à l'annexe 1 peut provenir de la zone H3-717 ainsi que des zones contiguës à celle-ci.

Disposition 3 (article 4)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet d'abroger la grille des usages et normes de la zone H3-756 faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 1275 à l'annexe 1 peut provenir de la zone H3-756 ainsi que des zones contiguës à celle-ci.

Disposition 4 (article 5)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet d'abroger la grille des usages et normes de la zone H5-759 faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 1275 à l'annexe 1 peut provenir de la zone H5-759 ainsi que des zones contiguës à celle-ci.

Disposition 5 (article 6)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet d'abroger la grille des usages et normes de la zone H5-760 faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 1275 à l'annexe 1 peut provenir de la zone H5-760 ainsi que des zones contiguës à celle-ci.

Disposition 6 (article 7)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet de modifier l'annexe 1 du Règlement de zonage n° 1275 par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone P2-761 peut provenir des zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760 ainsi que des zones contiguës à celles-ci.

Disposition 7 (article 8)

Une demande relative à la disposition ayant pour objet de modifier le plan de zonage, feuillets 1 de 2 et 2 de 2, faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 1275 à l'annexe 2 par la création de la zone P2-761 à même les zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760, de telle sorte que ces dernières sont supprimées, peut provenir des zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760 ainsi que des zones contiguës à celles-ci.

3. Pour être valide, toute demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet;
- indiquer la zone d'où provient la demande;
- mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- être signée par au moins douze (12) personnes intéressées de la zone d'où elle provient, ou, par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas vingt et un (21);
- être reçue au bureau de la municipalité, à l'Hôtel de Ville, 2555 rue Dutrisac, Vaudreuil-Dorion, au plus tard le huitième jour qui suit la publication de l'avis soit : vendredi, le 29 mars 2019 à 16 h 30.

4. Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande peuvent être obtenus au bureau de la municipalité durant les heures normales de travail.

5. Dans le cas où les dispositions du second projet de règlement n'auront fait l'objet d'aucune demande valide, celles-ci pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. [Ce second projet de règlement n° 1275-279 ainsi qu'une note explicative](#) peuvent être consultés au bureau de la municipalité, durant les heures normales de travail, ainsi que sur le site Internet de la Ville.

Note explicative du Règlement n° 1275-279

Le règlement n° 1275-279 vient encadrer le redéveloppement des immeubles situés dans l'îlot Pasold, et ce, conformément aux objectifs du Règlement du plan d'urbanisme n° 1270 (Programme particulier d'urbanisme secteur Harwood – De Lotbinière) et du Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) n° 1777.

Le règlement a pour objet de créer la nouvelle zone P2-761 à même les zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760, de telle sorte que les zones précédentes sont supprimées. La grille des usages et normes applicable à la nouvelle zone P2-761 est donc introduite et celles des anciennes zones H3-717, H3-756, H5-759 et H5-760 sont abrogées.

Le règlement vient assujettir la nouvelle zone P2-761 à l'application du Règlement sur les PAE n° 1777.

Le règlement a également pour objet d'introduire la technique de zonage différé, de même qu'un régime de droits acquis particulier applicable aux usages et aux constructions existants dans la nouvelle zone P2-761.

En vertu de l'article 123 de la LAU (art. 113, par. 1° 3°, 4°, 5°, 10°, 16.1° et 18°), ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation des personnes habiles à voter, soit :

- classer les constructions et les usages et, selon un plan qui fait partie intégrante du règlement, diviser le territoire de la municipalité en zones;
- spécifier, pour chaque zone, les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés, y compris les usages et édifices publics, ainsi que les densités d'occupation du sol;
- spécifier par zone l'espace qui doit être laissé libre, soit entre les constructions et les usages différents, soit entre

les constructions ou entre les usages différents, que ces constructions ou ces usages soient regroupés ou non et que ceux-ci soient situés dans une même zone ou dans des zones contiguës; prévoir, le cas échéant, l'utilisation et l'aménagement de cet espace libre;

- spécifier, pour chaque zone ou secteur de zone, les dimensions et le volume des constructions, l'aire des planchers et la superficie des constructions au sol; la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot; la longueur, la largeur et la superficie des espaces qui doivent être laissés libres entre les constructions sur un même terrain, l'utilisation et l'aménagement de ces espaces libres; l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de rues et les lignes de terrains; le recul des bâtiments par rapport à la hauteur;
- prescrire, pour chaque zone ou chaque usage ou combinaison d'usages, l'espace qui sur les lots doit être réservé et aménagé pour le stationnement ou pour le chargement ou le déchargement des véhicules ou pour le stationnement des véhicules utilisés par les personnes handicapées au sens de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale (chapitre E-20.1) se servant de fauteuils roulants et la manière d'aménager cet espace; établir des normes de stationnement à l'intérieur ou à l'extérieur des édifices;
- régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la proximité d'un lieu où la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, d'un immeuble ou d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- régir, par zone, les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis.

Service du développement et de l'aménagement du territoire
19 février 2019

Pour toute question relative au projet de règlement visé par le présent avis, veuillez vous adresser au:

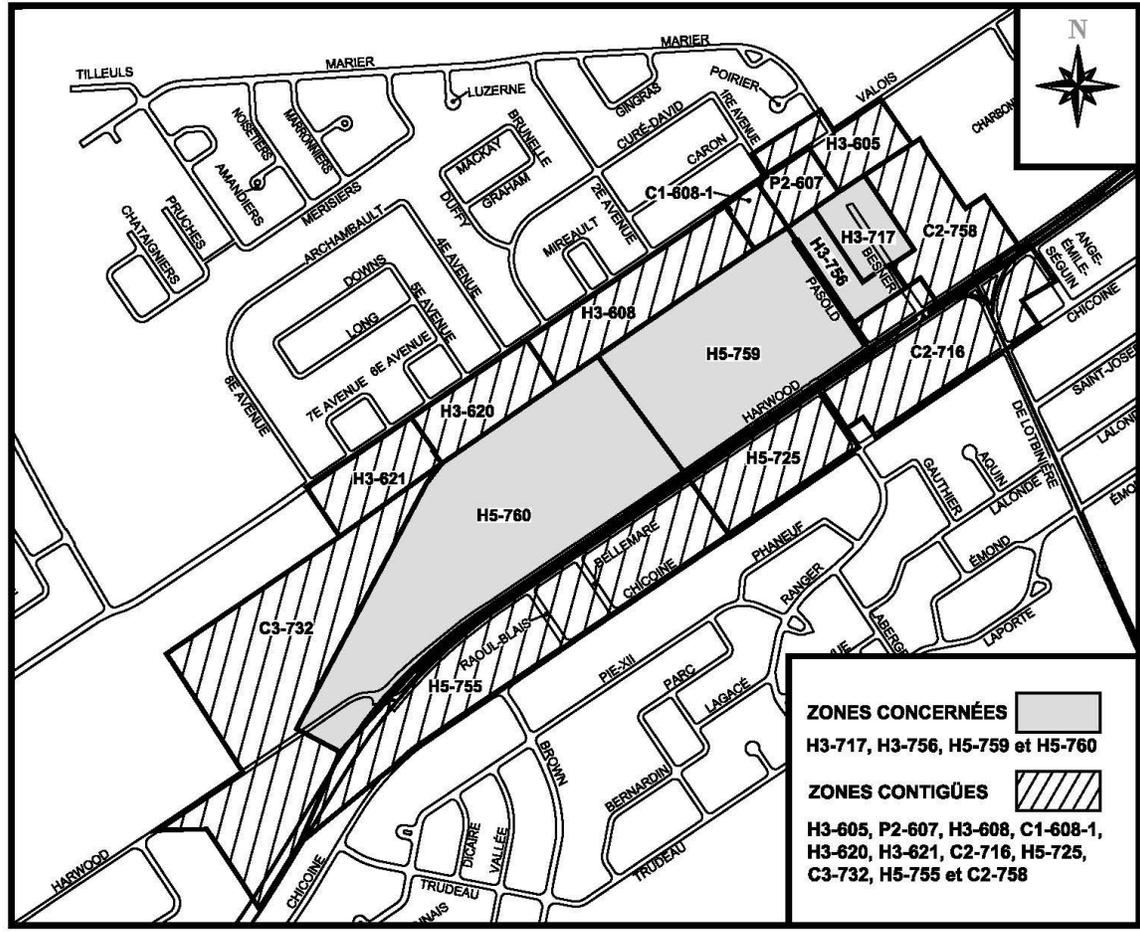
- Service du greffe et des affaires juridiques si celle-ci est en lien avec la procédure d'adoption et d'entrée en vigueur ou la consultation publique;
- Service du développement et de l'aménagement du territoire si celle-ci est en lien avec la localisation des zones, l'objet du règlement ou ses impacts.

DONNÉ À VAUDREUIL-DORION, ce vingt et unième (21^e) jour du mois de mars deux mille dix-neuf (2019).

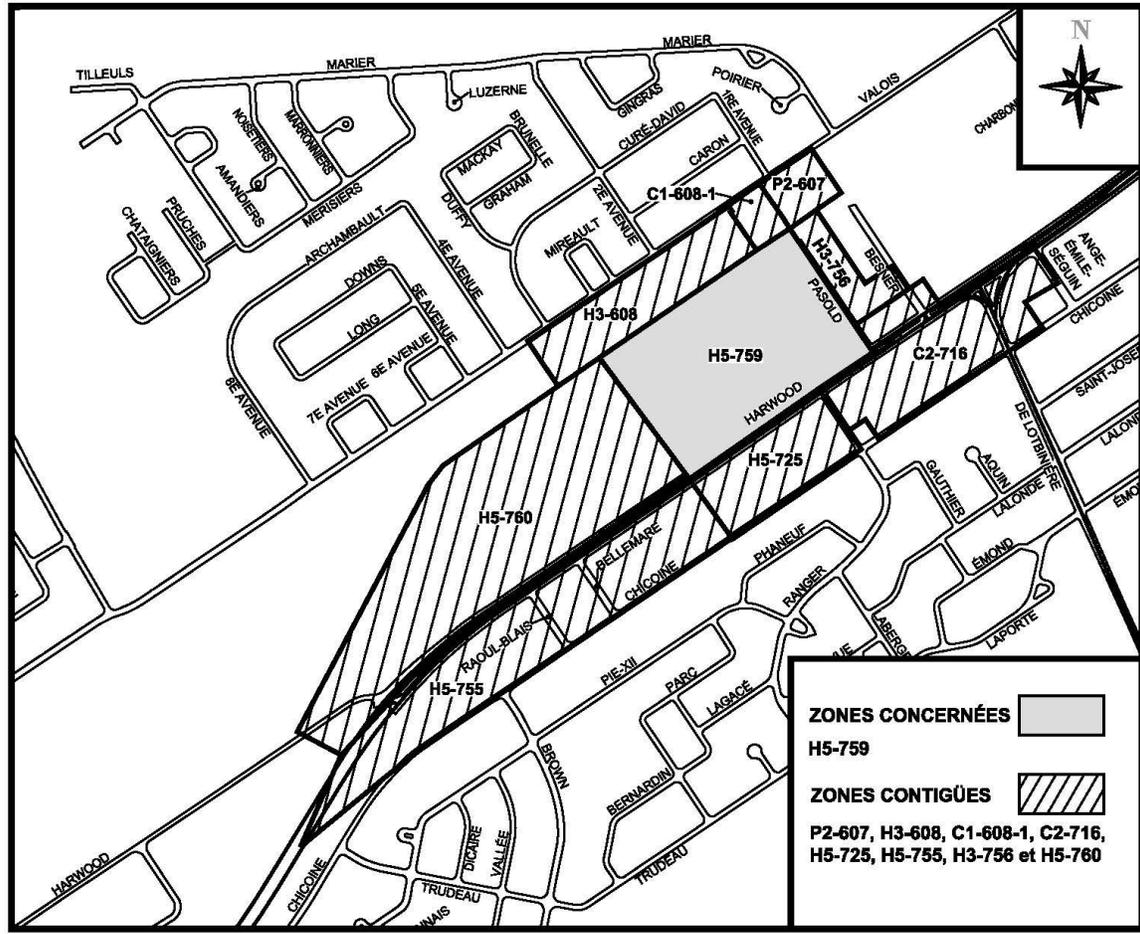
Jean St-Antoine, avocat, OMA
Greffier

Le présent avis peut être consulté sur le site
Internet de la ville au www.ville.vaudreuil-dorion.qc.ca

Dispositions 1, 6 et 7 (articles 1, 7 et 8)



Disposition 4 (article 5)



Disposition 5 (article 6)

