

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
VILLE DE VAUDREUIL-DORION**

RÈGLEMENT N° 1275-306

Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1275 afin de :

- permettre une construction accessoire au toit pour la culture de végétaux à des fins commerciales;
- créer une nouvelle zone communautaire P1-688 à même la zone industrielle I1-643 de façon à assurer une zone de conservation pour la compensation de milieux humides;
- créer une nouvelle zone industrielle I1-689 à même la zone industrielle I1-643 de façon à permettre l'usage spécifique « Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution »

ATTENDU que le conseil municipal de la Ville de Vaudreuil-Dorion a adopté le Règlement de zonage n° 1275;

ATTENDU que la Ville de Vaudreuil-Dorion est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et que les articles du Règlement de zonage n° 1275 et les grilles des usages et normes en faisant partie ne peuvent être modifiés que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU qu'un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné conformément à la Loi le 4 avril 2022;

ATTENDU que le premier projet de règlement a été adopté à la séance du 16 mai 2022;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 2022;

ATTENDU que le second projet de règlement a été adopté à la séance du 2022;

EN CONSÉQUENCE

Il est

PROPOSÉ PAR

APPUYÉ PAR

ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents

**QU'IL SOIT, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ
COMME SUIT :**

ARTICLE 1

Le Règlement de zonage n° 1275 est modifié par l'ajout de l'article suivant :

« 2.2.12.8 Construction accessoire sur toit pour la culture de végétaux à des fins commerciales

Une construction accessoire sur toit, à l'intérieur de laquelle des végétaux sont cultivés à des fins commerciales, est autorisée sur un bâtiment principal aux conditions suivantes :

- a) le bâtiment principal accueillant la construction accessoire doit posséder une emprise au sol minimale de 2 000 m²;

- b) la construction accessoire peut excéder la hauteur maximale autorisée à la grille des usages et normes sans toutefois excéder une hauteur maximale de 9 mètres, mesurée à partir de la membrane du toit du bâtiment principal sur lequel elle est érigée;
- c) la construction accessoire doit obligatoirement être composée d'une structure en acier galvanisé à chaud, de profilés en aluminium et de parois en matériaux translucides ou transparents tels que : le polycarbonate, l'éthylène tétrafluoroéthylène (ETFE) et le verre conçu spécifiquement à cet effet. L'utilisation du polyéthylène est prohibée;
- d) un maximum de 80 % de la surface des murs de la construction accessoire peut être constitué d'un matériau translucide ou transparent identifié au paragraphe c);
- e) la construction accessoire peut avoir un toit en pente, pourvu que l'écoulement des eaux ne soit pas dirigé à l'extérieur des limites du toit du bâtiment principal sur lequel elle est érigée;
- f) la construction accessoire doit obligatoirement être accessible à partir d'une aire de plancher du bâtiment principal ou d'un escalier extérieur encloué et désenfumé, situé en cour arrière ou latérale, pourvu qu'il y ait un espace pour assurer les manœuvres;
- g) le toit de la construction accessoire doit posséder un Indice de Réflexion Solaire (IRS) minimal de 29;
- h) l'éclairage de l'intérieur vers l'extérieur ne doit pas créer de faisceaux lumineux débordant du terrain. Les émissions lumineuses doivent être réduites de 95 % durant la nuit;
- i) l'utilisation de lampes à sodium haute pression (HPS) est prohibée;
- j) les équipements mécaniques requis pour l'exploitation de la construction accessoire doivent être dissimulés des voies publiques;
- k) l'utilisation de ventilateurs est prohibée;
- l) aucune case de stationnement supplémentaire à celle du bâtiment principal n'est requise.

ARTICLE 2

L'annexe 1 du Règlement de zonage n° 1275 est modifiée de la façon suivante :

1. par l'ajout d'une nouvelle grille des usages et normes P1-688 visant à assurer une zone de conservation pour la compensation de milieux humides;
2. par l'ajout d'une nouvelle grille des usages et normes I1-689 visant à permettre, en plus des usages industrie de prestige (I1), l'usage spécifique « Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution », sous réserve de certaines conditions.

Le tout faisant partie intégrante du présent règlement n° 1275-306.

ARTICLE 3

Le plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 1275 à l'annexe 2 est modifié, aux feuillets 1 de 2 et 2 de 2, par la création des zones P1-688 et I1-689 à même la zone I1-643.

Le tout tel qu'indiqué sur le plan joint au présent règlement n° 1275-306 en faisant partie intégrante.

ARTICLE 4

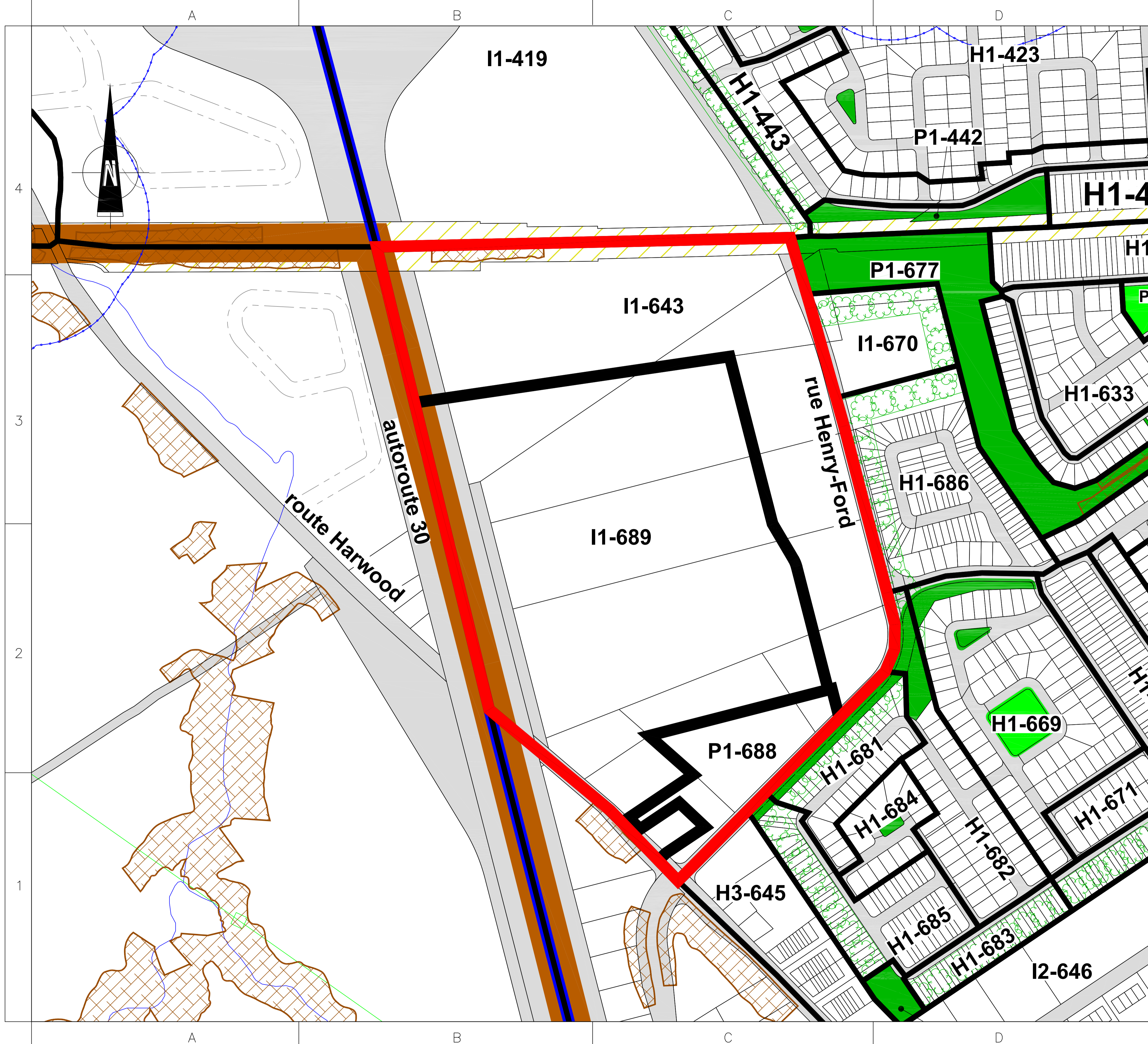
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

VILLE DE VAUDREUIL-DORION

Guy Pilon, maire

Jean St-Antoine, greffier
Adopté à la séance ordinaire du 2022


APPELLATION DE ZONE			P1-688	I1-689	I1-689
USAGES PERMIS	HABITATION (H)	Unifamiliale H1			
		Bi et trifamiliale H2			
		Multifamiliale H3			
		Maison mobile H4			
		Mixte H5			
	COMMERCE (C)	De quartier C1			
		Urbain C2			
		Artériel C3			
		De transport C4			
		De récréation C5			
	INDUSTRIE (I)	De prestige I1		●	●
		Mixte I2		●	●
		Para-industrielle I3			
	COMMUNAUTAIRE (P)	Espaces publics P1	●	●	●
		Institutionnelle et administrative P2			
		Utilités publiques P3			
	AGRICOLE (A)	Agricole A			
USAGES SPÉCIFIQUEMENT		Permis (1)	(1)	(1)	
		Exclus			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Application générale Article(s) 3.1		.4	.4	
	Application spécifique Article (s) 3.2		.2, .5, .9, .10, .32, .81	.2, .5, .9, .10, .32, .81	
TERRAIN	Superficie (m ²) min.		2 500	2 500	
	Profondeur (m) min.		40	40	
	Frontage (m) min.		40	40	
BÂTIMENT PRINCIPAL	STRUCTURE	Isolée		●	
		Jumelée			
		Contiguë		●	
	DIMENSIONS	Hauteur (étage ou étage/mètre) min.		1	1
		max.		3	3
		Superficie de plancher (m ²) min.		500	500
		Largeur (m) min.		9	9
		max.			
	Profondeur (m) min.				
	MARGES	Avant (m) min.		7.5	7.5
max.					
Latérale (m) min.			5	0	
Total des 2 latérales (m) min.			10	10	
DENSITÉS	Arrière (m) min.		10	9	
	Logement(s) / bâtiment max.		0	0	
	Densité nette log / ha max.		0	0	
	Rapports : esp. bâtis / terrain max.		.50	.50	
	plancher / terrain max.		1.00	1.00	
AMENDEMENTS	RÈGLEMENT N ^o	1275-306	1275-306	1275-306	
NOTE (S) :		<p>(1) Zone créée pour la compensation de milieux humides sur les lots. Seuls les usages a) parcs de détente, de conservation, d'interprétation, sentier de randonnée et d) espaces qui doivent rester libre compte tenu soit de la topographie du terrain, soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac, soit des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes, sont autorisés.</p> <p>(1) Parmi la classe Industrie mixte (I2), seul l'usage suivant est autorisé : Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution. Les activités de cet usage doivent être à valeur ajoutée par l'intégration de fonctions administratives.</p> <p>(1) Parmi la classe Industrie mixte (I2), seul l'usage suivant est autorisé : Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution. Les activités de cet usage doivent être à valeur ajoutée par l'intégration de fonctions administratives.</p>			



ANNEXE "A"


Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 1275 afin :

- de créer les zones P1-688 et I1-689 à même la zone I1-643.


TERRITOIRE MODIFIÉ 

No	Nature	Date	Par	Approuvé par
Révisions				


 2555, rue Dutrisac
 Vaudreuil-Dorion,
 Québec, J7V 7E6

Sceau: 

 Ce plan fait partie intégrante du règlement no. 1275-306 copie certifiée conforme

Signature: 

 Jean St-Antoine, greffier
 Ville de Vaudreuil-Dorion
 Date:

Titre: **RÈGLEMENT NO.: 1275-306**

Sous-titre:

Échelle graphique:

Échelle: <i>Aucune</i>	Format:
Relevé par:	Préparé par: <i>Chantal St-Laurent, Urb.</i>
Dessiné par: <i>Pierre Major Tech.</i>	Vérifié par: <i>Chantal St-Laurent, Urb.</i>
Date: <i>11 mai 2022</i>	Plan no: Feuillet no: 1 de 1



NOTE EXPLICATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1275-306

Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1275 afin de :

- permettre une construction accessoire au toit pour la culture de végétaux à des fins commerciales;
 - créer une nouvelle zone communautaire P1-688 à même la zone industrielle I1-643 de façon à assurer une zone de conservation pour la compensation de milieux humides;
 - créer une nouvelle zone industrielle I1-689 à même la zone industrielle I1-643 de façon à permettre l'usage spécifique « Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution »
-

Le règlement n° 1275-306 a pour objet de permettre les constructions accessoires, au toit de certains bâtiments principaux, pour la culture de végétaux à des fins commerciales. Ledit règlement vient également introduire des normes applicables à l'implantation de ces types de construction.

Le règlement vient également réduire les limites de la zone industrielle I1-643 afin de créer la nouvelle zone industrielle I1-689 de façon à permettre, à l'intérieur de cette dernière, l'usage spécifique « Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution ». La nouvelle zone communautaire P1-688 est également créée à même la zone industrielle I1-643 et cette dernière vise à assurer la conservation des lots la composant, et ce, pour la compensation de milieux humides.

Service de l'aménagement du territoire.

2022-05-16



ÉCHÉANCIER D'ADOPTION

MODIFICATION AU PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT N°1275-306			
Règlement modifiant le Règlement de zonage no 1275 afin de :			
-permettre une construction accessoire au toit pour la culture de végétaux à des fins commerciales;		Loi	Date
-créer une nouvelle zone communautaire P1-688 à même la zone industrielle I1-643 de façon à assurer une zone de conservation pour la compensation de milieux humides;			
-créer une nouvelle zone industrielle I1-689 à même la zone industrielle I1-643 de façon à permettre l'usage spécifique « Commerce de gros de produits divers (59) de type centre de distribution »			
DÉTAILS			
1	Adoption du 1^{er} projet de règlement	Art. 124 LAU	16 mai 2022
2	Avis de motion		16 mai 2022
3	Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation	Art. 126 LAU	26 mai 2022
4	Assemblée publique de consultation	Art. 127 LAU	6 juin 2022
5	Adoption du 2^e projet de règlement (avec ou sans changement)	Art. 128 LAU	6 juin 2022
6	Avis public annonçant la possibilité de faire une demande pour participer à un référendum	Art. 132 LAU	9 juin 2022
7	Date limite pour la réception de demandes pour que le règlement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter (au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis)	Art. 133 LAU	17 juin 2022
8	Adoption (sans changement) du règlement		20 juin 2022

Si le nombre de demande reçues à la ligne 7 est insuffisant, passez à l'étape 9

Si le nombre de demande reçues à la ligne 7 est suffisant, passez à l'étape 8.1

8.1	Avis public annonçant la tenue d'un registre		
8.2	Tenue du registre (au moins 5 jours suivant la publication de l'avis)	Art. 535, 536 LERM	
9	Transmission du règlement et des résolutions s'y rattachant à la MRC (pour l'obtention du certificat de conformité)	Art. 137.2, 137.3 et 137.5 LAU	22 juin 2022
10	Délivrance du certificat de conformité de la MRC		à déterminer
11	Avis public annonçant l'entrée en vigueur du règlement		à déterminer