

PROJET DE RÈGLEMENT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 281

MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ 3E GÉNÉRATION NUMÉRO 232-2 AFIN DE MODIFIER LE RÉGIME D'USAGES AUTORISÉS À L'INTÉRIEUR DE L'AIRE D'AFFECTATION PLATEFORME LOGISTIQUE (PFL) À COTEAU-DU-LAC

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la MRC de Vaudreuil-Soulanges peut modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3);

CONSIDÉRANT QUE les conditions de développement énoncées relatives aux usages autorisés au présent schéma pour l'aire d'affectation « Plateforme logistique » ne sont plus cohérentes avec la dynamique du développement de la région;

CONSIDÉRANT QU'en ce sens, les restrictions liées aux usages autorisés de la phase II de l'aire de plateforme logistique sont restrictives et ne permettent pas le développement optimal du secteur;

CONSIDÉRANT QU'une harmonisation des conditions et usages autorisés est souhaitable pour l'ensemble de l'aire d'affectation « Plateforme logistique » afin de répondre au contexte de développement économique actuel tout en maintenant une prédominance des activités à vocation logistique;

CONSIDÉRANT QUE cette modification du régime d'usages autorisés dans l'aire de plateforme logistique fait suite à une première tentative de modification du schéma, datant de 2024, et tient compte des échanges tenus avec le MAMH et le MEIE lors d'une rencontre avec le ministère le 11 février 2025 pour se conformer aux attentes formulées par la MAMH;

CONSIDÉRANT la recommandation favorable du comité d'aménagement à sa réunion du 8 juillet 2026 pour le projet;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), le conseil de la MRC peut demander au ministre son avis sur la modification proposée;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation devra être tenue par une commission de consultation nommée par le conseil, conformément à la LAU;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 53.2 de la LAU, le conseil fixe la date, l'heure et le lieu d'une telle assemblée et peut déléguer cette tâche à la greffière-trésorière;

CONSIDÉRANT QU'un document précisant la nature des modifications que la Ville de Coteau-du-Lac devra faire suite à l'entrée en vigueur du règlement 281 sera déposé pour adoption conformément à l'article 53.11.4 de la LAU;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 8 juillet 2026;

POUR CES MOTIFS,

Il est proposé par madame Andrée Brosseau, appuyé par madame Danie Deschênes et résolu :

que le projet de règlement numéro 281 modifiant le Règlement numéro 232-2 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération afin de modifier le régime d'usages autorisés à l'intérieur de l'aire d'affectation « Plateforme logistique (PFL) » à Coteau-du-Lac **soit adopté** et qu'il soit statué par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

L'article 5.4.1.2 est remplacé par ce qui suit :

5.4.1.2 Les conditions de développement de l'aire de la plateforme logistique (PFL)

La Ville de Coteau-du-Lac doit, à la réglementation d'urbanisme, introduire les conditions de développement suivantes applicables à l'ensemble de l'aire de la plateforme logistique (PFL) :

1. Les usages autorisés sont ceux indiqués dans le tableau à l'article 12.2.5 « L'aire de la plateforme logistique (PFL) » du présent schéma d'aménagement.
2. Aucun usage ne peut être réalisé sur un terrain s'il n'y a aucun bâtiment principal, à l'exception d'un usage agricole.
3. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen pour l'aire d'application doit être fixé à un minimum de 20 %.
4. Les activités de manœuvre et de manutention doivent être limitées au minimum de superficie nécessaire pour l'exercice de l'usage. Ces activités, ainsi que les espaces de stationnement, ne peuvent occuper plus de 80 % du terrain. Cependant, lorsque ceux-ci occupent plus de 60 % du terrain, des mesures de végétalisation ou de gestion des eaux (favoriser l'infiltration par l'utilisation d'un matériau perméable) doivent être prévues afin d'éviter la création d'îlots de chaleur. Ces mesures peuvent être prévues sur le terrain ou sur le bâtiment.
5. Des plantations d'arbres ou d'arbustes doivent être prévues aux limites du terrain et à l'intérieur des espaces de stationnement. La superficie au sol non occupée par les constructions, les bâtiments et les ouvrages doit être conservée à l'état naturel ou faire l'objet d'un aménagement paysager avec une plantation d'arbres ou d'arbustes.
6. Un minimum de 10 % de l'aire d'application doit être conservé à l'état naturel ou faire l'objet d'un aménagement paysager avec une plantation d'arbres ou d'arbustes.
7. Un corridor boisé, d'une largeur minimale de 10 mètres, doit être aménagé à l'extrémité ouest du lot initial numéro 1 686 591, de manière à rejoindre le boisé existant situé au nord de l'aire d'application et le boisé en bordure de la rivière Delisle. Ce corridor boisé doit être composé d'espèces indigènes. Un arbre ou un arbuste est défini comme un végétal ligneux présentant un diamètre minimal de 4 cm à une hauteur d'un (1) mètre du sol.
8. Des mesures de gestion durable des eaux pluviales doivent être intégrées au site.
9. Des techniques de construction durable doivent être privilégiées (ex. : rendement énergétique, récupération des eaux de pluie, aménagement d'un toit blanc ou vert, utilisation de l'énergie solaire, etc.).
10. Les dispositions suivantes s'appliquent à l'éclairage des bâtiments, des constructions, des ouvrages et des équipements extérieurs :
 - a. l'éclairage direct ou indirect doit se restreindre à l'intérieur des limites du bâtiment, de la construction, de l'ouvrage ou de l'équipement visé;
 - b. les flux de lumière vers les bâtiments, les constructions, les ouvrages et les équipements doivent présenter un angle maximum de 75 degrés par rapport à la verticale orientés vers le sol;
 - c. tout éclairage n'étant pas orienté vers un bâtiment, une construction, un ouvrage ou un équipement et tout flux de lumière projetant vers le haut sont prohibés.
11. Aucune restriction ne s'applique à la superficie d'entreposage extérieur dans cette aire d'affectation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'usage Centre de valorisation de la matière organique.

ARTICLE 2

Le tableau de l'article 12.2.5 est remplacé par le suivant :

Aire de la plateforme logistique (PFL)	
Objectif	Visé à reconnaître le développement industriel de la plateforme logistique de la région, le Parc industriel Alta à Coteau-du-Lac, lequel présente un regroupement d'entreprises de transport et de logistique.
Usages autorisés	• Au moins 50 % des usages autorisés doivent s'exercer selon le principe de centre intégré de transport, de logistique et de distribution à valeur ajoutée. À titre indicatif, les usages suivants peuvent être considérés : a) Activités commerciales et industrielles liées au transport ferroviaire, par camion ou aérien; b) Les services postaux ou de messagerie;

	c) L'entreposage; d) Les grossistes-marchands liées aux activités de logistique et de distribution; e) Activités complémentaires et de soutien aux usages énumérés précédemment dont notamment les services publics et les services de réparation et d'entretien. • 5 % de la superficie doit être dédié aux usages industriels en lien avec les activités agroalimentaires et à l'exploitation ou à la transformation agricole. • Les usages autorisés pour le reste de l'aire d'affectation sont les suivants : a) Les usages industriels autorisés sont les industries de fabrication, les industries de transformation, les services aux entreprises, les centres de distribution, les industries d'assemblage et les industries lourdes non polluantes; b) Les autres grossistes-marchands; c) Les commerces de services rattachés au domaine de l'industrie manufacturière et de la construction et de commerces accessoires aux activités autorisées (banque, station-service, restaurant, etc.) pour un maximum de 2 % de l'aire d'affectation; d) Les usages faisant partie des catégories d'usages GMRD 2 et GMRD 4; e) Les usages agricoles aux conditions suivantes : ▪ Un usage agricole sans bâtiment exercé sur un terrain non construit afin d'éviter la création de friches; ▪ Un usage agricole exercé sur le toit d'un bâtiment ou à l'intérieur d'une serre aménagée sur le toit d'un bâtiment; f) L'usage Centre de valorisation de la matière organique.
Usages prohibés	• Un usage ayant un impact sur l'établissement des distances séparatrices en zone agricole, comme déterminé par le paramètre G (chapitre IV), soit une maison d'habitation ou un usage inclus dans la définition d'immeuble protégé. • Tout prélèvement d'eau souterraine.
Densité	Non applicable.

ARTICLE 3

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.


PATRICK BOUSEZ
Préfet


MARIE-HÉLÈNE RIVEST
Directrice du greffe et
greffière-trésorière par intérim

Adopté à la séance ordinaire du conseil du 8 juillet 2026