

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1273

Date	:	Avril 2002
Dossier	:	F61005
Adoption du projet de règlement	:	Le 18 février 2002
Consultation	:	Le 14 mars 2002
Avis de motion	:	Le 18 mars 2002
Adoption du règlement	:	Le 15 avril 2002
Entrée en vigueur	:	Le 28 juin 2002

MISE À JOUR

Instruction pour insertion

Avant de procéder à l'insertion, veuillez vous assurer que la circulaire précédente a été incluse au début de votre règlement

Pages à enlever	Pages à insérer
2-26	2-27

MISE À JOUR LE : 28 juillet 2021

MISE À JOUR

Règlements d'amendement au Règlement de lotissement numéro 1273

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2003	1273-01	2003-12-11
2007	1273-02	2007-06-14
2008	1273-03	2008-05-15

MISE À JOUR LE : 2 juin 2008

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2009	1273-04	2009-12-14

MISE À JOUR LE : 15 décembre 2009

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2011	1273-05	2011-08-18

MISE À JOUR LE : 9 septembre 2011

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2011	1273-06	2011-09-15

MISE À JOUR LE : 11 novembre 2011

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2015	1273-07	2015-01-22

MISE À JOUR LE : 20 février 2015

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2016	1273-08	2016-08-18

MISE À JOUR LE : 24 janvier 2017

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2017	1273-09	2017-07-07

MISE À JOUR LE : 1 septembre 2017

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2018	1273-10	2018-05-10

MISE À JOUR LE : 16 juillet 2018

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2020	1273-11	2020-08-13

MISE À JOUR LE : 31 août 2020

MISE À JOUR

Règlements d'amendement au Règlement de lotissement numéro 1273

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2021	1273-12	2021-03-29
2021	1273-13	2021-04-09

MISE À JOUR LE : 28 juillet 2021

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 1273

Règlement de lotissement

- ATTENDU** que le règlement de lotissement numéro 544 de l'ancienne Ville de Vaudreuil est entré en vigueur le 26 juin 1993.
- ATTENDU** que le règlement de lotissement numéro 801 de l'ancienne Ville de Dorion est entré en vigueur le 6 août 1990.
- ATTENDU** que depuis leur regroupement datant du 16 mars 1994, les Villes de Dorion et de Vaudreuil forment une nouvelle entité portant le nom de « **Ville de Vaudreuil-Dorion** » et que les deux règlements de lotissement mentionnés précédemment forment le règlement de lotissement de la Ville.
- ATTENDU** que la Ville de Vaudreuil-Dorion entend remplacer les règlements de lotissement applicables sur son territoire.
- ATTENDU** que le Conseil municipal a adopté ce jour, le 2 avril 2002, le Règlement 1270 révisant le plan d'urbanisme de la Ville de Vaudreuil-Dorion.
- ATTENDU** qu'il y a lieu d'adopter le Règlement de lotissement numéro 1273 simultanément avec le règlement numéro 1270, en conformité avec l'article 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et selon les procédures prévues à l'article 136.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*.
- ATTENDU** que le **projet** de règlement a été adopté à la séance du **18 février 2002**.
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de **consultation** sur ce projet de règlement a été tenue le **14 mars 2002**.
- ATTENDU** qu'un « **Avis de motion** » pour la présentation du présent règlement a été donné le **18 mars 2002** par Monsieur le Conseiller François Séguin.

Il est :

PROPOSÉ PAR : La Conseillère Madame Guylène Duplessis
APPUYÉ PAR : Le Conseiller Monsieur Guy Pilon
ET RÉSOLU : Unanimement

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
1.1 Règlement des permis et certificats et de régie interne	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	9
2.1 Nature du sol	9
2.2 Intégration au réseau routier	9
2.2.1 TRACÉ DES RUES DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER DE LA GARE	9
2.3 Intégration des services d'utilités publiques	9
2.4 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac	9
2.5 Respect des espaces boisés	10
2.6 Topographie.....	10
2.7 Emprise des voies de circulation	10
2.8 Angle d'intersection	11
2.9 Distance des axes de deux (2) intersections.....	11
2.10 Rayon des courbes de raccordement des intersections	11
2.11 Aligement continu dans une zone industrielle	11
2.12 Cul-de-sac	11
2.13 « Tête-de-pipe »	12
2.14 Autoroutes, routes à grande circulation à accès limités, chemin de fer et profondeur des terrains	12
2.15 Étagement des voies	12
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES.....	15
3.1 Orientation des terrains	15
3.2 Largeur des îlots	15
3.3 Longueur des îlots	15
3.4 Orientation des îlots.....	15
3.5 Superficie, frontage et profondeur des terrains	16
3.6 Sentiers pour piétons.....	16
3.7 Accès routier au boulevard de la Cité-des-Jeunes.....	16
3.8 Frontage des terrains adjacents à certaines routes	16
CHAPITRE 4 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	21
4.1 Cession des voies de circulation	21
4.2 Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels	21
4.3 Taxes municipales	23
4.4 Zone tampon.....	24
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT	25
5.1 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement	25

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
5.2 Dispositions d'exception	25
5.3 opération cadastrale prohibée	26

LISTE DES CROQUIS

	PAGE
CROQUIS 1 : Dispositions applicables au tracé des voies de circulation	13
CROQUIS 2 : Dispositions applicables aux voies de circulation	14
CROQUIS 3 : Dispositions applicables aux terrains, îlots et lots	20

LISTE DES TABLEAUX

	PAGE
TABLEAU 1 : Superficie, frontage et profondeur des terrains à l'extérieur du corridor riverain	18
TABLEAU 2 : Superficie, frontage et profondeur des terrains à l'intérieur du corridor riverain	19

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET DE RÉGIE INTERNE

Le chapitre 1, les articles 2.3 et 2.4 ainsi que l'annexe 1 « *Définitions* » du règlement des permis et certificats et de régie interne en vigueur font partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

2.1 NATURE DU SOL

Le tracé des voies de circulation doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

2.2 INTÉGRATION AU RÉSEAU ROUTIER

Le tracé des voies de circulation doit s'intégrer à celui des voies de circulation existantes et de celles planifiées par la Ville.

1273-04 (2009-12-14)

Toute intersection d'une nouvelle rue avec la Route 342 (route Harwood) de la Route 201 à l'Autoroute 40, avec la Route 340 (boulevard de la Cité-des-Jeunes) entre Saint-Lazare et l'Autoroute 40, avec l'avenue Saint-Charles entre le chemin de l'Anse et l'Autoroute 40, avec la Route 338, avec l'Autoroute 20, l'Autoroute 40 et avec l'Autoroute 540 doit concorder avec le tracé projeté des voies de circulation au plan d'urbanisme.

Aucune nouvelle rue n'est autorisée à l'intérieure de la zone agricole décrétée en vertu des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

1273-05 (2011-08-18)

2.2.1 TRACÉ DES RUES DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER DE LA GARE

Toute opération cadastrale relative aux rues, ruelles, sentiers de piétons ou places publiques et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimension et le tracé projeté des voies de circulation prévues au Programme particulier d'urbanisme du quartier de la Gare est prohibée.

2.3 INTÉGRATION DES SERVICES D'UTILITÉS PUBLIQUES

Lorsque certains services d'utilités publiques (tel que collecteur, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur de développement, le tracé des voies de circulation devra s'effectuer, en général, en utilisant à cette fin l'emprise de ces utilités publiques. Dans le cas où le tracé des voies de circulation à même les servitudes des utilités publiques n'apparaît pas la solution la plus profitable, lesdites emprises devront être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et, dans la mesure du possible, s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

2.4 DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

Toute nouvelle voie de circulation doit être située à une distance minimale de soixante-quinze mètres (75 m) d'un cours d'eau ou d'un lac, dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout, et à une distance minimale de quarante-cinq mètres (45 m) dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout. À l'intérieur d'un rayon de quarante-cinq mètres (45 m), calculé à partir du centre du pont, ces distances ne s'appliquent toutefois pas, dans le cas de voies de circulation publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou se rabattant sur une

autre voie de circulation existante. Ces nouvelles voies de circulation ne devront pas se situer entre la berge et la voie de circulation publique existante.

1273-04 (2009-12-14)

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à quinze mètres (15 m) si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine. La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt mètres (20 m) si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

Les distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

2.5 RESPECT DES ESPACES BOISÉS

En général, le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés et les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

2.6 TOPOGRAPHIE

La pente de toute voie de circulation ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0,5 %).

Sauf dans le cas où des contraintes techniques l'exigent, la pente longitudinale maximale de toute voie de circulation ne doit pas être supérieure à :

- a) cinq pour cent (5 %) pour toute artère;
- b) huit pour cent (8 %) pour toute voie collectrice;
- c) dix pour cent (10 %) pour toute voie locale.

Dans les cas de voies de circulation qui forment un dos d'âne, (ascendante et descendante) le total des deux (2) pentes ne doit pas excéder quatre pour cent (4 %).

Toute voie de circulation localisée dans une zone Industrielle ne doit pas avoir une pente supérieure à cinq pour cent (5 %).

2.7 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les emprises des nouvelles voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales suivantes :

1273-02 (2007-06-14)

- a) artère : vingt-cinq mètres (25 m);
- b) voie collectrice : vingt mètres (20 m);

1273-09 (2017-07-07) / 1273-08 (2016-08-18)

- c) voie locale sans fossé de drainage : quinze mètres (15 m) sauf la rue bordant les lots adjacents au chemin de fer du Canadien Pacifique, dans les zones H3-410, H3-450, H1-445, H1-446, H1-447, C1-448, H1-449 et H1-451 où la largeur peut être réduite à 12 mètres et pour les zones H3-1013 et H3-1013-A où la largeur minimale peut être réduite à onze

- mètres (11 m) pour la rue Phil-Goyette et à sept mètres et deux dixièmes (7,20 m) pour une rue partagée avec circulation automobile à sens unique;
- 1273-08 (2016-08-18)**
d) voie locale avec fossés de drainage : vingt mètres (20 m), sauf la zone H1-914 où la largeur minimale peut être réduite à quinze mètres (15 m);
- 1273-09 (2017-07-07)**
e) Rues privées de type woonerf : six mètres (6 m) pour une allée partagée avec circulation automobile à sens unique.

2.8 ANGLE D'INTERSECTION

L'angle d'intersection au croisement de deux (2) voies de circulation doit être à quatre-vingt-dix degrés (90°). Cependant, un angle d'intersection peut être à moins de quatre-vingt-dix degrés (90°) mais jamais inférieur à soixante-quinze degrés (75°).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.9 DISTANCE DES AXES DE DEUX (2) INTERSECTIONS

Sur une même voie de circulation, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale correspondant, au minimum, au total minimal de la profondeur des lots exigés à la grille des usages et normes.

2.10 RAYON DES COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir les rayons intérieurs minimum suivants :

- a) rencontre de deux (2) artères : trente mètres (30 m);
- b) rencontre de deux (2) voies collectrices : douze mètres (12 m);
- c) rencontre d'une collectrice avec une artère : quinze mètres (15 m);
- d) rencontre d'une voie locale avec toute voie de circulation : six mètres (6 m).

Nonobstant ce qui précède, toute voie de circulation localisée dans une zone industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins douze mètres (12 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.11 ALIGNEMENT CONTINU DANS UNE ZONE INDUSTRIELLE

Toute voie de circulation localisée dans une zone industrielle doit avoir un alignement continu sur une distance d'au moins trente mètres (30 m) à partir d'une intersection ou d'une courbe.

2.12 CUL-DE-SAC

De façon générale, tout cul-de-sac doit être évité. Toutefois, dans le cas où il est nécessaire, un cul-de-sac ne doit pas dépasser cent vingt mètres (120 m) mesuré jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze mètres (15 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.13 « TÊTE-DE-PIPE »

Une « tête-de-pipe » doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus de deux cent cinquante mètres (250 m). Une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à une voie de circulation voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de trois mètres (3 m). Cette largeur doit être portée à six mètres (6 m) si cette voie est également utilisée pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts. Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante mètres (850 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

1273-02 (2007-06-14)

2.14 AUTOROUTES, ROUTES À GRANDE CIRCULATION À ACCÈS LIMITÉS, CHEMIN DE FER ET PROFONDEUR DES TERRAINS

Dans les zones Habitation H-1, H-2, H-4 et H-5, s'il n'y a pas de voie de circulation parallèle et adjacente à une autoroute ou une route à grande circulation à accès limités ou à un chemin de fer et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celles-ci et la première voie de circulation, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante mètres (50 m).

Dans les zones Habitation H-3 la profondeur minimale de ces terrains doit être portée à quatre-vingt-dix mètres (90 m) sauf dans les zones H3-410 et H3-450 où la profondeur des lots peut être réduite à quarante mètres (40 m).

Dans la zone H-1 610, les lots situés le long de la voie ferrée du Canadien Pacifique, portant les numéros de cadastres 459-180 à 459-195 inclusivement, tels que mentionnés au plan T 10344-3 et portant la minute T 24452 de Monsieur Roger Trudeau, arpenteur-géomètre, peuvent avoir une profondeur minimale de trente-cinq mètres (35 m).

Le croquis 2 illustre quelques-unes de ces normes.

2.15 ÉTAGEMENT DES VOIES

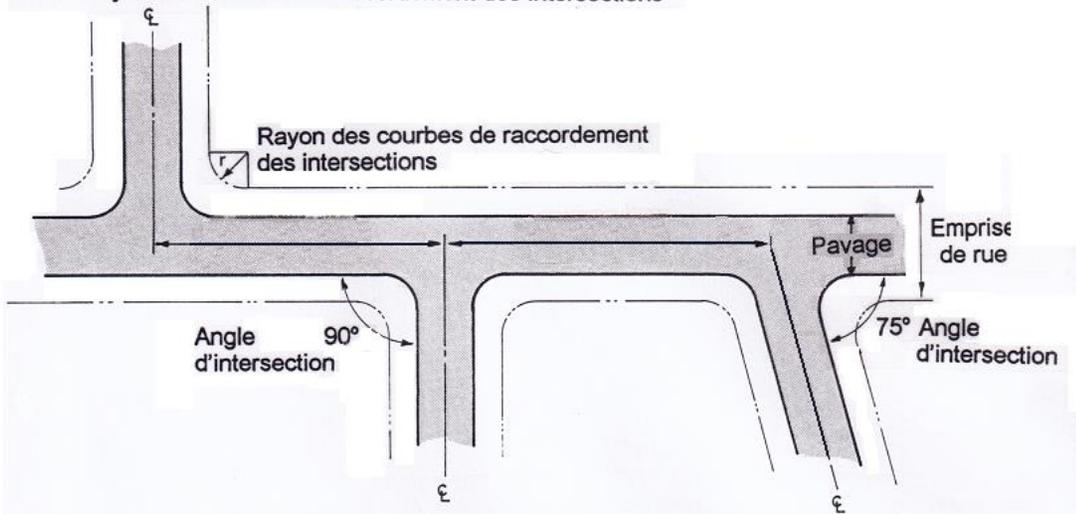
Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour l'étagement des voies.

Croquis 1 – Dispositions applicables au tracé des voies de circulation

Croquis 1 Dispositions applicables au tracé des voies de circulation

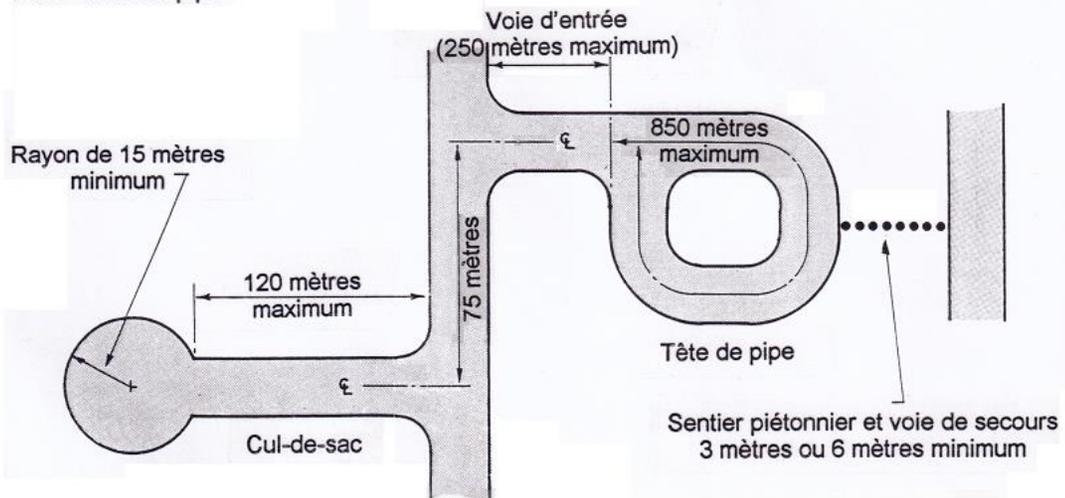
2.8 Angle d'intersection

2.10 Rayon des courbes de raccordement des intersections



2.12 Cul-de-sac

2.13 Tête de pipe

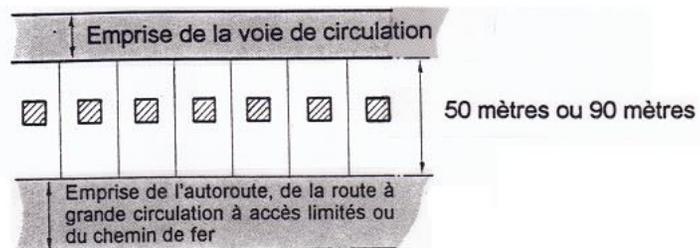


Croquis 2 – Dispositions applicables aux voies de circulation

Croquis 2

Dispositions applicables aux voies de circulation

2.14 Autoroutes, routes à grande circulation à accès limités, chemin de fer et profondeur des terrains



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES

3.1 ORIENTATION DES TERRAINS

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à l'emprise de la voie de circulation.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou, dans le cas de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de voies de circulation. Mais, en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de voie de circulation.

Le croquis 3 illustre quelques-unes de ces normes.

3.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions relatives aux terrains, contenues au règlement de zonage et à la « *Grille des usages et normes* » du règlement de zonage. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans le cas d'une rangée de terrains adossés à une voie de circulation, à un chemin de fer, à un cours d'eau ou à un lac.

Le croquis 3 illustre quelques-unes de ces normes.

3.3 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à soixante-quinze mètres (75 m) ni supérieure à trois cent soixante mètres (360 m).

Dans les zones industrielles, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à cinq cent cinquante mètres (550 m). Dans les autres zones, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à cinq cent cinquante mètres (550 m) si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres (3 m) est prévu pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

Le croquis 3 illustre quelques-unes de ces normes.

3.4 ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces voies de circulation.

De plus, les îlots doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible et être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics.

3.5 SUPERFICIE, FRONTAGE ET PROFONDEUR DES TERRAINS

La superficie, le frontage et la profondeur des terrains doivent être conformes aux dispositions du règlement de zonage, à la « *Grille des usages et normes* » du règlement de zonage, sous réserve des dispositions du présent article et des « *dispositions d'exception* » prévues au présent règlement.

1273-04 (2009-12-14)

Dans le cas des terrains localisés à l'intérieur du corridor riverain desservis, partiellement desservis et non desservis et dans le cas des terrains localisés à l'extérieur du corridor riverain, desservis, partiellement desservis et non desservis les normes mentionnées aux tableaux 1 et 2 du présent règlement s'appliquent. En l'absence de spécification pour une norme aux tableaux 1 ou 2, la spécification pour la norme correspondante à la grille des usages et normes s'applique. En cas d'incompatibilité entre une norme spécifiée aux tableaux 1 ou 2 et une spécification correspondante à la grille des usages et normes, la disposition la plus sévère ou exigeante prévaut.

La profondeur d'un lot riverain doit être mesurée horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

La profondeur d'un lot ou terrain correspond à sa profondeur moyenne. La profondeur d'un lot irrégulier est la moyenne des profondeurs mesurées à chaque extrémité et au centre du lot.

3.6 SENTIERS POUR PIÉTONS

Tout sentier pour piétons prévu dans un plan de lotissement doit avoir une largeur minimale de trois mètres (3 m) pour faciliter la circulation des piétons. Cette largeur doit être portée à six mètres (6 m) si le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

3.7 ACCÈS ROUTIER AU BOULEVARD DE LA CITÉ-DES-JEUNES

Dans les zones visées par l'article 3.2.3 du règlement de zonage en vigueur, là où les entrées charretières sont autorisées, les terrains qui accéderont directement au boulevard de la Cité-des-Jeunes devront avoir un frontage minimal de soixante mètres (60 m).

1273-04 (2009-12-14)

3.8 FRONTAGE DES TERRAINS ADJACENTS À CERTAINES ROUTES

Tout terrain adjacent et accessible par l'une des voies de circulation suivantes doit avoir le frontage minimal correspondant :

Route 342 (route Harwood) au nord de l'Autoroute 40	50 mètres
Avenue Saint-Charles entre le chemin de l'Anse et l'Autoroute 40	30 mètres
Route 338 à l'extérieur du périmètre urbain	50 mètres
Route 338 à l'intérieur du périmètre urbain	30 mètres
Voie de service d'une autoroute	40 mètres

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent article et toute spécification de la grille des usages et normes ou de tout autre article du présent règlement, la disposition la plus sévère ou exigeante prévaut.

1273-04 (2009-12-14)

TABLEAU 1 – Superficie, frontage et profondeur des terrains à l'extérieur du corridor riverain

	Desservis	Partiellement desservis	Non desservis
Superficie minimale du terrain	Voir grille des usages et normes	1 400 m ²	3 000 m ²
Superficie minimale d'un terrain d'angle dont le frontage minimum du terrain exigé à la grille des usages et normes du règlement de zonage est de 15 m et moins	Doit être de 5 % supérieure à ce qui est indiqué à la grille des usages et normes du règlement de zonage	---	---
Frontage minimal du terrain mesuré sur la ligne avant	Voir grille des usages et normes	24,4 m	48,7 m
Frontage minimal d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° Peut être considéré comme étant sur la ligne extérieure d'une courbe, 75 % de la largeur d'un lot doit être comprise dans un arc de la courbe	Peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à 50 % du frontage minimal requis. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que 8 m et ce, pourvu que la largeur arrière du terrain soit augmentée de telle sorte que la superficie du terrain respecte la superficie minimale requise	Peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à 66 2/3 % du frontage minimal requis	Peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à 66 2/3 % du frontage minimal requis
Frontage minimal d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe	Peut être diminué à la ligne arrière du terrain pourvu que le frontage avant de ces terrains soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du terrain respecte la superficie minimale requise	---	---
Frontage minimal d'un terrain d'angle dont le frontage minimum du terrain exigé à la grille des usages et normes du règlement de zonage est de 15 m et moins	Doit être de 15 % supérieur à ce qui est indiqué à la grille des usages et normes du règlement de zonage	---	---
Profondeur moyenne minimale d'un lot	---	---	---
Profondeur minimale d'un terrain de forme irrégulière	Peut être diminuée jusqu'à 15 % de la profondeur minimale requise. Toutefois, la profondeur du terrain ne doit jamais être moindre que 25 m. De plus, la norme de superficie du terrain doit être conforme à la superficie minimale requise	---	---

TABLEAU 2 – Superficie, frontage et profondeur des terrains à l'intérieur du corridor riverain

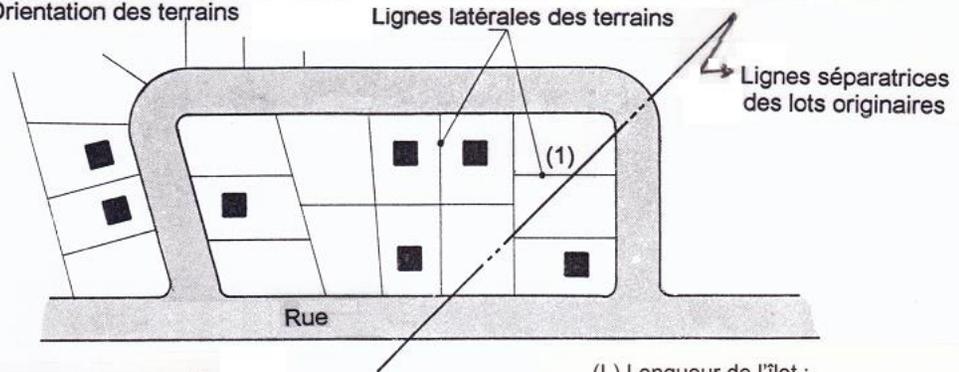
	Desservis	Partiellement desservis	Non desservis
Superficie minimale du terrain	---	1 875 m ²	3 700 m ²
Superficie minimale d'un terrain d'angle dont le frontage minimum du terrain exigé à la grille des usages et normes du règlement de zonage est de 15 m et moins	---	---	---
Frontage minimal d'un terrain non riverain mesuré sur la ligne avant	---	25 m	45 m
Frontage minimal d'un terrain riverain mesuré sur la ligne avant	---	30 m	45 m
Frontage minimal d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° Peut être considéré comme étant sur la ligne extérieure d'une courbe, 75 % de la largeur d'un lot doit être comprise dans un arc de la courbe	Peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à 50 % du frontage minimal requis. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que 8 m et ce, pourvu que la largeur arrière du terrain soit augmentée de telle sorte que la superficie du terrain respecte la superficie minimale requise	Peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à 66 2/3 % du frontage minimal requis	Peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à 66 2/3 % du frontage minimal requis
Largeur minimale d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe	Peut être diminué à la ligne arrière du terrain pourvu que le frontage de ce terrain soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du terrain respecte la superficie minimale requise	---	---
Frontage minimal d'un terrain d'angle dont le frontage minimum du terrain exigé à la grille des usages et normes du règlement de zonage est de 15 m et moins	Doit être de 15 % supérieur à ce qui est indiqué à la grille des usages et normes du règlement de zonage	---	---
Profondeur moyenne minimale d'un lot	45 m ¹	75 m ¹	75 m ¹

1 Dans le cas où la voie de circulation publique ou privée est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur moyenne minimale d'un lot peut-être réduite à 30 mètres.

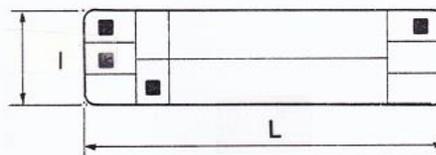
Croquis 3 – Dispositions applicables aux terrains et aux îlots

Croquis 3 Dispositions applicables aux terrains et aux îlots

3.1 Orientation des terrains

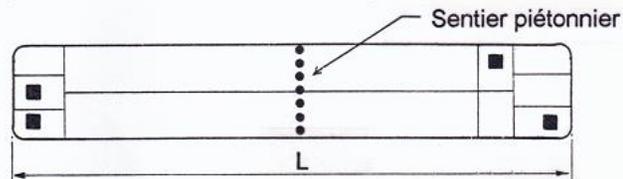


3.2 Largeur des îlots (l)
3.3 Longueur des îlots (L)

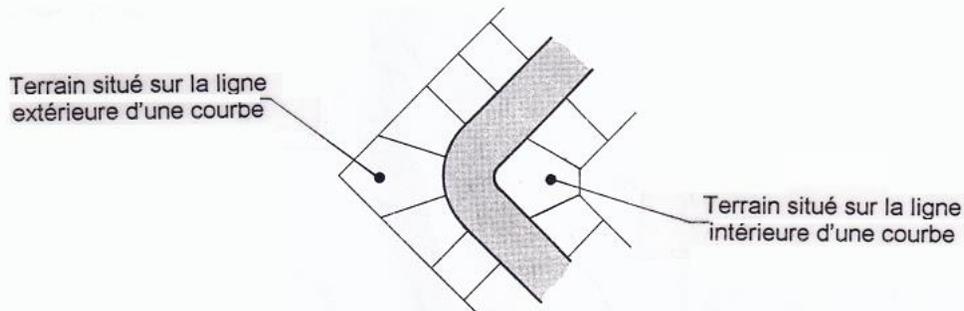


(L) Longueur de l'îlot :

- 75 mètres minimum
- 360 mètres maximum
- 550 mètres maximum en zone industrielle
- 550 mètres maximum, s'il y a un sentier piétonnier dans une zone autre qu'industrielle



3.5 Superficie, frontage et profondeur des terrains



(1) Cette ligne devient la ligne arrière de terrains, si la façade principale du bâtiment donne sur la rue qui est parallèle à cette ligne.

CHAPITRE 4 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville l'assiette de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être publique et ce, au moment opportun décidé par la Ville, le tout selon les normes de construction établies par l'ingénieur de la Ville.

4.2 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lors de toute opération cadastrale, le ou les propriétaire(s) doit(vent) :

a) céder gratuitement à la Ville, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre :

- qu'une annulation;
- qu'une correction;
- qu'un remplacement de numéros de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots distincts;

à des fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels, une superficie de terrain représentant dix pour cent (10 %) de la superficie du terrain, incluant les voies de circulation, compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels;

ou

1273-12 (2021-03-29)

b) au lieu de cette superficie de terrain, payer une somme de dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur du rôle établi, conformément à l'article 264 de la *Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1)*, ou encore, une partie en terrain et une partie en argent, et ce, au gré du conseil municipal.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'une opération cadastrale visant la création de deux (2) lots industriels et plus ou la création de trois (3) lots résidentiels et plus, la valeur est établie, au frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception du plan relatif à l'opération cadastrale.

Un résidu de lot qui n'est pas adjacent à une voie de circulation existante ou projetée dans le plan de peut servir à calculer le dix pour cent (10 %).

- 4.2.1** Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux.

Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

- 4.2.2** Sont toutefois exclus du paiement de cette somme et de la cession d'une superficie de terrain :

- 4.2.2.1** Les opérations cadastrales à des fins agricoles ou d'édifices verticaux à plusieurs logements ou établissements en copropriété d'un bâtiment.

- 4.2.2.2** La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 13 avril 1983.

1273-06 (2011-09-15)

- 4.2.2.3** La nouvelle identification cadastrale résultant de la rénovation cadastrale et qui a légalement obtenue un permis de construction avant la rénovation cadastrale.

1273-10 (2018-05-10)

- 4.2.2.4** Une partie d'un site qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure pour laquelle une cession de terrain a été effectuée est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur. Dans le cas où il y a eu à la fois cession de terrain et versement d'une somme, l'exclusion est calculée proportionnellement.

Le fait qu'une somme ait été, à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure, versée à l'égard d'une partie du site n'exempte pas le propriétaire de l'application d'une condition préalable prévue à l'article 4.2. Toutefois, une telle somme est déduite de la somme à être versée. Lorsque le site ne constitue qu'une partie de celui pour lequel le versement antérieur a été effectué, la somme à déduire est réduite à la même proportion.

- 4.2.2.5** La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément au *Code civil*.

- 4.2.2.6** Les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite d'une expropriation.

4.2.2.7 Les opérations cadastrales pour l'implantation de constructions de petit gabarit, de même que le résidu dudit lot s'il est un lot distinct au moment de l'opération cadastrale.

4.2.2.8 La partie de lot demeurant l'assiette d'un bâtiment principal suite à une opération cadastrale visant à scinder un lot.

1273-13 (2021-04-09)

1273-01 (2003-12-11) / 1273-07 (2015-01-22)

4.2.2.9 Les opérations cadastrales rendues nécessaires à l'**occasion de** la réalisation d'un projet dont le promoteur est la Ville, le gouvernement, l'un de ses ministres ou un mandataire de l'État ou à l'occasion de toute acquisition d'un terrain par la Ville.

1273-01 (2003-12-11)

4.2.2.10 Les opérations cadastrales rendues nécessaires **en raison de** la cession à titre gratuit, en faveur de la Ville et à sa demande, de l'assiette d'une rue ou d'une servitude pour fins de services municipaux, **à l'occasion de** la réalisation d'un projet dont le promoteur est la Ville.

4.2.3 L'espace qui sera réservé aux voies de circulation doit être considéré dans le calcul du dix pour cent (10 %).

4.2.4 Les zones tampons ne font pas partie intégrante du dix pour cent (10 %) de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

4.2.5 Le terrain que le propriétaire s'engage à céder gratuitement doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, s'il y a lieu, la Ville et le propriétaire peuvent convenir, par une entente notariée, que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le plan et qu'une somme ou une superficie égale ou supérieure à dix pour cent (10 %) d'un site hors-plan d'une opération cadastrale peut être exigée.

4.2.6 Dans le cas de cession de terrain situé hors du plan relatif à l'opération cadastrale, la valeur du terrain est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur-agrée mandaté par la Ville.

1273-08 (2016-08-18)

4.2.7 Dans le cas où une somme d'argent doit être versée pour tenir lieu d'une cession de terrain, la valeur de ce terrain est considérée à la date de réception, par la Ville, de la demande de permis d'une opération cadastrale.

1273-08 (2016-08-18)

4.2.8 Dans l'éventualité où la demande de permis est retirée ou que le permis de lotissement émis devient échu, la Ville rembourse le montant payé sans intérêt et déduction faite de toute taxe exigible et impayée sur l'immeuble, le cas échéant.

4.3 TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

.4 ZONE TAMPON

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'une zone tampon est exigée au règlement de zonage pour la zone concernée, s'engager par écrit à aménager ladite zone tampon conformément au règlement de zonage et déposer, à la Ville, une somme de vingt dollars (20 \$) par mètre carré de superficie de zone tampon, en garantie de l'aménagement de cette zone tampon.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT

5.1 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions de délivrance d'un permis de lotissement sont mentionnées aux articles 3.1.4 et 3.1.6 du règlement des permis et certificats et de régie interne.

5.2 DISPOSITIONS D'EXCEPTION

Nonobstant les dispositions relatives à la « *superficie, frontage et profondeur des terrains* » prévues au présent règlement, le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

5.2.1 Les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement.

1273-08 (2016-08-18)

5.2.2 Les opérations cadastrales qui visent la fusion de lots dérogatoires contigus pour former un seul nouveau lot sur lequel un bâtiment principal est déjà érigé avant l'opération cadastrale, même si le nouveau lot ainsi créé est dérogatoire à la superficie, au frontage et à la profondeur minimum(s). Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit alors former un seul lot à moins que le terrain soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un maximum d'un seul lot par lot originaire est permis.

5.2.3 L'identification de terrains construits.

5.2.4 Les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

NOTE : À titre d'information, le texte des articles 256.1 à 256.3, en vigueur en août 2001, se lit comme suit :

Superficie et dimensions de lots conformes au 12 avril 1983

« **256.1** *Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, "le 12 avril 1983", date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :*

- 1) *le 12 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et*

- 2) *un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale. »*

Absence de lot distinct et construction conforme ou protégée par droits acquis

« 256.2 Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) *le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;*
- 2) *le 12 avril 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.*

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable. »

Résidus de terrain suite à une expropriation

« 256.3 Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) *dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et*
- 2) *qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot

1273-11 (2020-08-13) 5.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Sous réserve de l'article 5.2 du présent règlement, toute opération cadastrale, ayant pour effet de rendre dérogatoire une construction ou de créer des résidus de terrains ou d'enclaver le terrain visé ou d'enclaver un terrain voisin, est prohibée.