Règlement de lotissement n°1873

Ville de Vaudreuil-Dorion

Codification administrative

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Vaudreuil-Dorion. Seul le règlement original et les règlements modificateurs ont force de loi. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. Certaines erreurs typographiques ont été volontairement corrigées pour la commodité du lecteur tandis que d'autres demeurent présentes afin de préserver le sens du texte tel qu'adopté.

Avis de motion :	22 septembre 2025
Adoption du règlement :	1er octobre 2025
Entrée en vigueur :	12 novembre 2025
Dernière mise à jour :	**12 novembre 2025**

Règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur	Éléments ajoutés/modifiés
1873	01/10/2025	12/11/2025	• Adoption du règlement

Table des matières

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives 1

SECTION 1 Dispositions déclaratoires 1

1.1 Titre du règlement 1

1.2 Territoire assujetti 1

1.3 Champ d'application 1

1.4 Validité 1

1.5 Lois et règlements 1

SECTION 2 Dispositions interprétatives 2

1.6 Structure du règlement 2

1.7 Dimensions et mesures 2

1.8 Renvois 3

1.9 Préséance d'une disposition 3

1.10 Interprétation du texte 3

1.11 Interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et normes 4

1.12 Terminologie 4

SECTION 3 Dispositions administratives 5

1.13 Officier désigné 5

1.14 Fonctions et pouvoirs de l'officier désigné 5

Chapitre 2 Dispositions applicables aux voies de circulation 6

SECTION 1 Tracé des voies de circulation 6

2.1 Nature du sol 6

2.2 Intégration des services d'utilités publiques 6

2.3 Respect des espaces boisés 6

SECTION 2 Aménagement des voies de circulation 7

2.4 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac 7

2.5 Pente d'une voie de circulation 7

2.6 Emprise d'une voie de circulation 7

2.7 Alignement continu dans une zone industrielle 8

2.8 Sentiers pour piétons 8

SECTION 3 Cul-de-sac et tête-de-pipe 9

2.9 Aménagement d'un cul-de-sac et tête-de-pipe 9

SECTION 4 Intersections 11

2.10 Angle d'intersection 11

2.11 Distance minimale entre deux intersections 11

2.12 Rayon des courbes de raccordement des intersections 12
2.13 Conditions préalables à l'ouverture de rue publique à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation 12
2.14 Conditions préalables à l'ouverture de rue publique à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation 13

Chapitre 3 Dispositions applicables aux îlots et terrains 14

SECTION 1 Îlot 14
3.1 Largeur d'un îlot 14
3.2 Longueur d'un îlot 14
3.3 Orientation d'un îlot 15

SECTION 2 Terrain 16
3.4 Orientation d'un terrain 16
3.5 Dimensions d'un terrain 16
3.6 Terrain à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue 18
3.7 Frontage des terrains donnant accès au boulevard de la Cité-des-Jeunes 18
3.8 Lot adjacent à plus d'un chemin public 18
3.9 Normes de lotissement pour un projet intégré 19
3.10 Opération cadastrale prohibée dans une zone exposée à un glissement de terrain 19

Chapitre 4 Approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale 21

SECTION 1 Généralités 21
4.1 Nécessité de l'approbation 21
4.2 Opération cadastrale prohibée 21
4.3 Conformité de l'opération cadastrale 21
4.4 Permis de lotissement ne pouvant être refusé 21

SECTION 2 Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels 23
4.5 Conditions d'émission du permis de lotissement 23
4.6 Site 23
4.7 La valeur 24
4.8 Utilisation de la somme versée ou du terrain cédé 24
4.9 Exclusion 25

SECTION 3 Autres conditions 27
4.10 Cession des voies de circulation 27
4.11 Taxes municipales 27

Chapitre 5 Procédures et sanctions 28
5.1 Généralités 28

Chapitre 6 Dispositions finales 29

6.1 Remplacement 29

Liste des tableaux

Tableau 3.1 : Dimensions des terrains situés à l'extérieur d'un corridor riverain 17
Tableau 3.2 : Dimensions des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain 17

Liste des figures

Figure 1.1 : Structure du règlement 2
Figure 2.1 : Aménagement d'un cul-de-sac 9
Figure 2.2 : Aménagement d'une tête-de-pipe 10
Figure 2.3 : Angle d'intersection et rayon des courbes de raccordement 11
Figure 3.1 : Largeur et longueur d'un îlot 14
Figure 3.2 : Largeur et longueur d'un îlot avec sentier piétonnier 15
Figure 3.3 : Orientation des terrains 16
Figure 3.4 : Terrain situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe 18

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement » et est identifié par le numéro 1873.

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Vaudreuil-Dorion.

1.3 Champ d'application

Tout terrain, bâtiment, construction, équipement, ouvrage ou aménagement ou une partie de ceux-ci doit être érigé, occupé, implanté, agrandi, transformé ou modifié conformément aux dispositions du présent règlement.

1.4 Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul, le reste du règlement continue à s'appliquer.

1.5 Lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.6 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

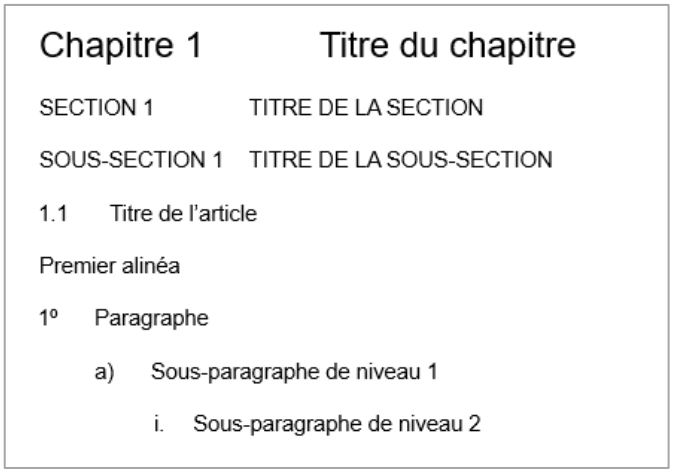
Le présent règlement est divisé en chapitres identifiés par des chiffres. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des chiffres commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des chiffres commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du présent règlement est l'article identifié par un numéro correspondant au chapitre suivi d'un point et de chiffres de 1 à l'infini pour l'ensemble du chapitre. Un article peut être divisé en alinéas, en paragraphes, en sous-paragraphes de niveau 1 et en sous-paragraphes de niveau 2.

Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes identifiés par des chiffres commençant à 1, suivis du symbole degré. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes de niveau 1 identifiés par des lettres minuscules, suivies d'une parenthèse fermante. Un sous-paragraphe de niveau 1 peut être divisé en sous-paragraphes de niveau 2 identifiés par des chiffres romains minuscules, suivis d'un point.

L'exemple suivant illustre la structure générale du règlement :

Figure 1.1 : Structure du règlement



1.7 Dimensions et mesures

Toute dimension et mesure employées dans ce règlement sont exprimées selon le Système International (SI).

Afin d'alléger le texte, les numéros sont écrits en chiffres arabes (ex : 250) et les unités de mesure sont écrites selon leur symbole (ex : mètre est écrit « m » et « mètre carré » est écrit « m^2 »).

1.8 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'appliquent également à toute modification que pourrait subir cet autre règlement postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout renvoi à un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe de niveau 1 ou un sous-paragraphe de niveau 2 est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement

1.9 Préséance d'une disposition

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

2° En cas de contradiction entre le texte et toute forme d'expression autre que les textes, le texte prévaut;

3° En cas de contradiction entre une donnée d'un tableau et celle d'un graphique, d'une figure, d'un plan ou d'un croquis, la donnée du tableau prévaut;

4° En cas de contradiction entre une grille des usages et normes et le texte du présent règlement, la grille prévaut;

5° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;

6° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas de contradiction entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire;

7° Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de référence, les dispositions du présent règlement prévalent.

1.10 Interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

1° Les titres contenus au présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

3° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut en être ainsi;

4° Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;

5° Avec l'emploi du mot « *DOIT* », l'obligation est absolue, le mot « *PEUT* » conserve un sens facultatif;

6° Le mot « *QUICONQUE* » inclut toute personne morale ou physique;

7° Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

8° Les tableaux, figures, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus au présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

9° Lorsque des renseignements techniques détaillés concernant les matériaux, l'équipement et les méthodes de calcul de charpente sont nécessaires afin de s'assurer de leur conformité aux exigences prescrites au présent règlement, et que le texte renvoie à un document de référence, un tel document fait partie intégrante du présent règlement.

1.11 Interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et normes

Pour les fins de compréhension des plans de zonage et de la grille des usages et normes, il faut se référer aux règles d'interprétation décrites aux chapitres 2 et 3 du Règlement de zonage en vigueur.

1.12 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent ou à moins de déclaration contraire expresse, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués dans la terminologie du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement mentionné, ce dernier conserve sa signification habituelle.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.13 Officier désigné

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'officier désigné conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats et la régie interne.

1.14 Fonctions et pouvoirs de l'officier désigné

Les fonctions et les pouvoirs de l'officier désigné sont ceux définis au Règlement sur les permis et certificats et la régie interne.

Chapitre 2 Dispositions applicables aux voies de circulation

SECTION 1 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

2.1 Nature du sol

Toute opération cadastrale visant le tracé des voies de circulation dans un milieu humide et hydrique, une zone inondable, une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain, une zone à risques pour la santé ou la sécurité publique ou dans une zone agricole décrétée en vertu des dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles est prohibée, à moins que des travaux correctifs soient réalisés dans le but de garantir la stabilité ou le bon drainage de la voie de circulation projetée.

2.2 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 doit s'effectuer en utilisant à cette fin l'emprise de ces utilités publiques. À moins que le tracé des voies de circulation à même les servitudes des utilités publiques ne soit pas possible, lesdites emprises doivent être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

2.3 Respect des espaces boisés

Dans un secteur boisé, toute opération cadastrale visant le tracé des voies de circulation doit préserver le boisé et les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

SECTION 2 AMÉNAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION

2.4 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale calculée horizontalement entre une nouvelle voie de circulation et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou un lac est de :

1° 75 m dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout;

2° 45 m dans le cas d'un terrain desservi par l'aqueduc et l'égout.

Dans le cas d'un terrain desservi par l'aqueduc et l'égout, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau, pourvu qu'aucune construction ne soit réalisée dans l'espace situé entre la route et le plan d'eau. La route ne doit en aucun cas empiéter dans la bande riveraine (rive) et la distance de 15 m prescrite.

Dans tous les cas, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 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.

À l'intérieur d'un rayon de 45 m calculé à partir du centre du pont, les distances prescrites au premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1° Une voie de circulation publique conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;

2° Une voie de circulation se rabattant sur une autre voie de circulation existante. Cette nouvelle voie de circulation ne doit cependant pas se situer entre la rive et la voie de circulation publique existante.

2.5 Pente d'une voie de circulation

La pente minimale d'une voie de circulation est de 0,5 %.

La pente maximale d'une voie de circulation est de :

1° 5 % pour une artère ou pour une voie de circulation localisée dans une zone industrielle;

2° 8 % pour une voie collectrice;

3° 10 % pour une voie locale.

2.6 Emprise d'une voie de circulation

Toute voie de circulation ou voie d'accès prévue à un plan relatif à une opération cadastrale doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

1° Artère : 25 m;

2° Voie collectrice : 20 m;

3° Voie locale sans fossé de drainage : 15 m, à l'exception des zones HMF-324 HMF-326 et HMF-329, la largeur minimale peut être réduite à 12 m pour la rue bordant les lots adjacents au chemin de fer du Réseau de transport métropolitain. Dans la zone HMF-341, la largeur minimale peut être réduite à 11 m pour la rue Phil-Goyette et 7,20 m pour une rue partagée avec circulation automobile à sens unique;

4° Voie locale avec fossés de drainage : 20 m, à l'exception de la zone VIL-908, la largeur minimale peut être réduite à 15 m;

5° Rues de type « rue conviviale »: 6 m pour une allée partagée entre la circulation automobile et piétonne à sens unique.

2.7 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 30 m à partir d'une intersection ou d'une courbe.

2.8 Sentiers pour piétons

La largeur minimale d'un sentier pour piétons est de 3 m. Malgré ce qui précède, lorsque le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts, la largeur minimale est de 6 m.

SECTION 3 CUL-DE-SAC ET TÊTE-DE-PIPE

2.9 Aménagement d'un cul-de-sac et tête-de-pipe

Seules les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac ou en tête-de-pipe et seulement dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de voies de circulation avec issue. Celles-ci doivent respecter les normes suivantes : Longueur maximale d'un cul-de-sac.

1° La longueur maximale d'une rue se terminant en cul-de-sac est de 120 m;

2° La longueur maximale de la voie d'entrée d'une tête-de-pipe est de 250 m;

3° Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'un rayon minimal de 15 m;

4° La longueur maximale de la boucle d'une rue en tête-de-pipe est de 850 m;

5° Une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle d'une tête-de-pipe à une voie de circulation voisine.

Figure 2.1 : Aménagement d'un cul-de-sac

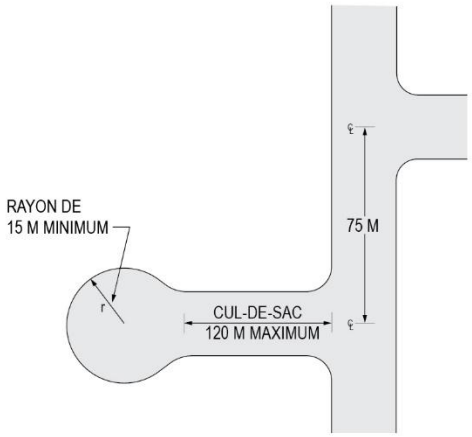
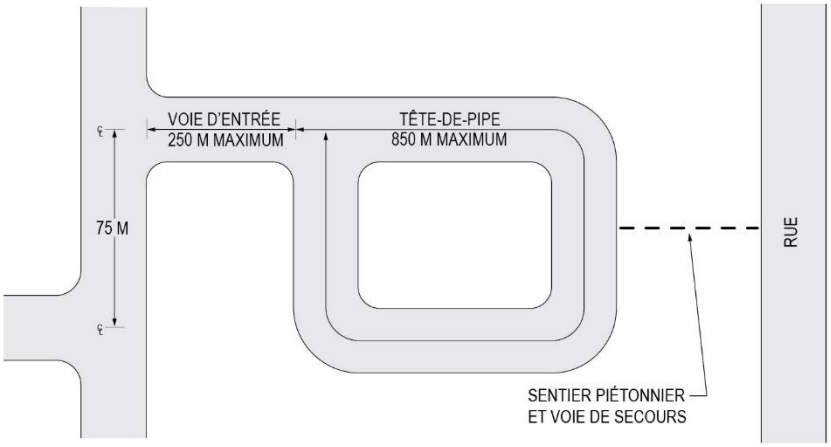


Figure 2.2 : Aménagement d'une tête-de-pipe

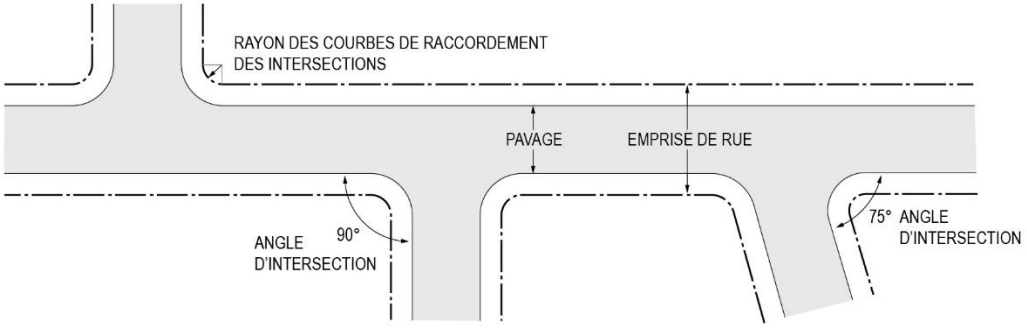


SECTION 4 INTERSECTIONS

2.10 Angle d'intersection

L'intersection de deux voies de circulation doit se faire à angle droit. Dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m.

Figure 2.3 : Angle d'intersection et rayon des courbes de raccordement



2.11 Distance minimale entre deux intersections

Sur une même voie de circulation, la distance minimale entre l'axe de deux intersections est équivalent au total de la profondeur minimale des terrains prescrite à la grille des usages et normes.

Malgré l'alinéa précédent, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation les dispositions suivantes s'appliquent :

1° Une distance minimale de 10 m doit être respectée entre une intersection dont une est une rue locale et l'autre une route nationale;

2° Une distance minimale de 45 m doit être respectée entre une intersection dont les deux sont des routes nationales.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1° Une distance minimale entre l'axe de deux intersections dont une est une rue locale et l'autre une route nationale est de 30 m. Cette distance est portée à un minimum de 45 m lorsqu'il s'agit de l'intersection entre deux routes nationales;

2° Une distance minimale de 50 m doit être préservée entre deux accès aménagés sur une route collectrice;

3° Une distance minimale de 100 m doit être préservée entre deux accès aménagés sur une route nationale ou régionale;

4° Les accès à une route par une automobile doivent être aménagés de telle sorte que l'accès à la route se fait en marche avant.

2.12 Rayon des courbes de raccordement des intersections

À l'intersection de deux voies de circulation, les lignes d'emprise de voies de circulation doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

1° Lorsqu'il s'agit de deux rues locales : 6 m;

2° Lorsque l'une des voies de circulation est une collectrice : 6 m;

3° Lorsque les deux voies de circulation sont des collectrices : 6 m;

4° Lorsque l'une des voies de circulation est une artère : 12 m;

5° Lorsque l'une des voies de circulation est une artère et l'autre une collectrice : 15 m;

6° Lorsque les deux voies de circulation sont des artères : 30 m.

Malgré ce qui précède, les courbes de raccordement aux intersections d'une voie de circulation localisée dans une zone industrielle doivent avoir un rayon intérieur d'un minimum de 12 m.

2.13 Conditions préalables à l'ouverture de rue publique à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, une opération cadastrale visant l'ouverture d'une rue publique ou son prolongement possible par l'ajout d'un raccordement ou par un rayon de virage est accordée seulement si les services d'aqueduc et d'égouts, ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi, peuvent être établis dans la rue ou dans son prolongement.

Le prolongement se fait soit par un aménagement d'un rayon de virage à l'extrémité d'une rue existante, d'une longueur maximale de 150 m, calculée de la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon. Le prolongement par raccordement est l'aménagement d'un tronçon de rue, d'une longueur maximale de 300 m qui permet de raccorder deux rues publiques existantes.

Une opération cadastrale visant le prolongement d'une rue privée existante avant le 10 mai 1990 est autorisée par l'aménagement d'un rayon de virage d'une longueur maximale de 150 m de la partie existante de la rue jusqu'à l'extrémité du rayon.

Une opération cadastrale visant l'ouverture d'une nouvelle rue privée est interdite.

2.14 Conditions préalables à l'ouverture de rue publique à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, toute ouverture de rue est interdite, à l'exception des cas suivants :

1° La rue projetée est autorisée en vertu du programme (plan) particulier d'urbanisme PPU du Fief-Choisy qui a été adopté avant le 25 octobre 2004, aujourd'hui nommé PPU Ravin-Boisé;

2° L'opération cadastrale consiste à un prolongement d'une rue publique existante et construite avant le 25 octobre 2004. Le prolongement est autorisé par l'aménagement d'un rayon de virage à l'extrémité de la rue, d'une longueur maximale de 150 m de la partie existante de la rue jusqu'à l'extrémité du rayon;

3° Dans une zone agricole décrétée en vertu d'une Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, le prolongement d'une rue existante avant le 25 octobre 2004 est autorisé, par l'aménagement d'un rayon de virage à l'extrémité de la rue, d'une longueur maximale de 150 m de la partie existante de la rue jusqu'à l'extrémité du rayon. Ce nouveau tronçon ne doit pas permettre l'ajout d'une nouvelle construction principale en bordure de cette portion de rue;

4° À l'exception d'une zone agricole décrétée en vertu d'une Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'une zone de conservation où le raccordement de deux rues n'est pas autorisé, une opération cadastrale visant l'ajout d'un tronçon de rue constitué par le raccordement de deux rues publiques existantes et construites avant le 25 octobre 2004 est autorisée. L'aménagement du tronçon de rue ne doit pas excéder une longueur de 300 m;

5° Une opération cadastrale visant le prolongement d'une rue privée existante avant le 10 mai 1990 est autorisée par l'aménagement d'un rayon de virage d'une longueur maximale de 150 m de la partie existante de la rue jusqu'à l'extrémité du rayon.

Malgré ce qui précède, une opération cadastrale visant l'ouverture d'une nouvelle rue privée est interdite.

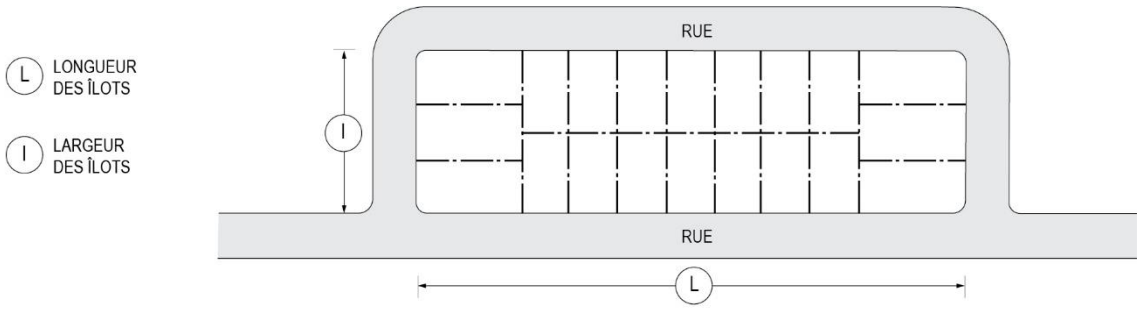
Chapitre 3 Dispositions applicables aux îlots et terrains

SECTION 1 ÎLOT

3.1 Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot est déterminée par les dispositions relatives aux terrains, contenues au Règlement de zonage en vigueur et à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur. Dans le cas d'un îlot destiné à la construction d'habitations, la largeur minimale de l'îlot doit être suffisante pour permettre l'aménagement de deux rangées de terrains adossés. Cette disposition ne s'applique 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, à un parc public.

Figure 3.1 : Largeur et longueur d'un îlot



3.2 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot est :

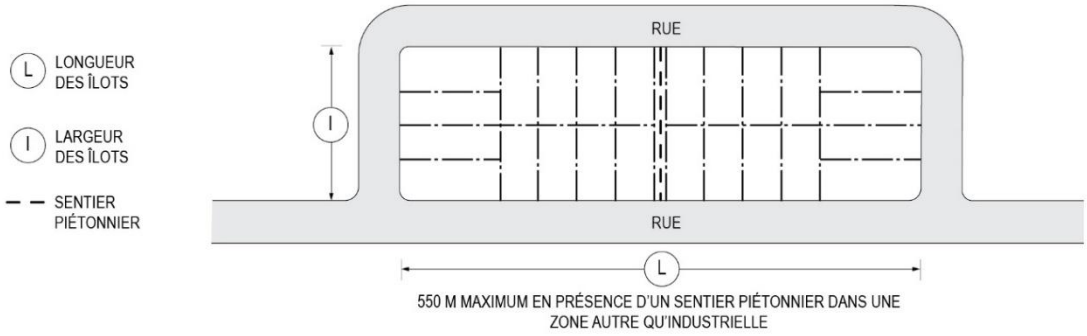
1° Dans toutes les zones, d'une longueur minimale de 75 m;

2° Dans une zone autre qu'industrielle, d'une longueur maximale de 360 m;

3° Dans une zone industrielle, d'une longueur maximale de 550 m.

Malgré ce qui précède, dans les zones autres qu'industrielles, la longueur maximale d'un îlot est de 550 m lorsqu'un sentier piétonnier ou une voie de secours d'une largeur minimale de 3 m est prévu dans le tiers central de l'îlot pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

Figure 3.2 : Largeur et longueur d'un îlot avec sentier piétonnier



3.3 Orientation d'un îlot

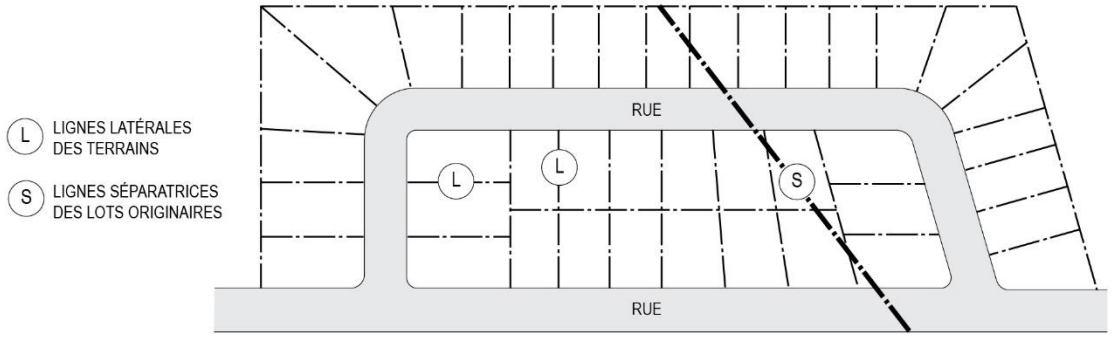
L'orientation d'un îlot adjacent à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre d'intersections sur ces voies de circulation.

SECTION 2 TERRAIN

3.4 Orientation d'un terrain

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle de 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Les lignes latérales des terrains peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 80 degrés, pour adoucir des pentes, égaliser des superficies de terrains, dégager des perspectives ou pour des fins d'économie d'énergie.

Figure 3.3 : Orientation des terrains



3.5 Dimensions d'un terrain

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

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application du présent article.

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites au présent article ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales qui ont pour but de constituer un agrandissement d'un lot conforme ou dérogatoire. Lorsque le lot est dérogatoire, l'agrandissement doit être considéré comme faisant partie de celui-ci. La modification des dimensions de deux lots dérogatoires contigus est autorisée pourvu que celle-ci n'entraîne pas une diminution de la superficie initiale de chaque lot rendant ainsi un des lots plus dérogatoires. Une diminution d'une des largeurs du lot doit être compensée par une augmentation équivalente ou supérieure de l'autre largeur.

Tableau 3.1 : Dimensions des terrains situés à l'extérieur d'un corridor riverain

Localisation et desserte en service	Superficie minimale	Frontage minimal (Note 1)
Lot sans aqueduc et sans égout (Note 2)	3 000 m^2	50 m
Lot avec aqueduc ou égout (Note 2)	1 500 m^2	25 m
Lot avec aqueduc et égout (Note 2)	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage

(Note 1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66⅔% de la largeur minimale prescrite.

(Note 2) À l'exception de la zone VIL-908, un lot situé dans une zone de villégiature (VIL) doit avoir une superficie minimale de 3 700 m^2.

Tableau 3.2 : Dimensions des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain

Localisation et desserte en service	Superficie minimale	Frontage minimal (Note 1)	Profondeur minimale (Note 2)
Lot riverain sans aqueduc et égout	4 000 m^2	50 m	75 m
Lot non riverain sans aqueduc et égout (Note 4)	4 000 m^2	50 m	
Lot riverain avec aqueduc ou égout (Note 5)	2 000 m^2	30 m	75 m
Lot non riverain avec aqueduc ou égout (Note 4) (Note 5)	2 000 m^2	30 m	
Lot riverain avec aqueduc et égout (Note 5)	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage	45 m (Note 3)
Lot non riverain avec aqueduc et égout (Note 5)	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage

(Note 1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite.

(Note 2) La profondeur minimale exigée à cet article est la profondeur moyenne minimale, calculée horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

(Note 3) Dans le cas, où la route est déjà construite et, où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres.

(Note 4) Ces normes minimales s'appliquent uniquement pour un lot non riverain situé dans un corridor riverain d'une branche principale du cours d'eau paiement, de la rivière à la Raquette, de la rivière Quinchien ou du cours d'eau Chamberry qui correspond à un bassin versant de 20 km^2 et plus. Dans les autres cas, les normes minimales de lotissement sont celles prévues au tableau 3.1 du présent règlement ou à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur.

(Note 5) À l'exception de la zone VIL-908, un lot situé dans une zone de villégiature (VIL) doit avoir une superficie minimale de 3 700 m^2.

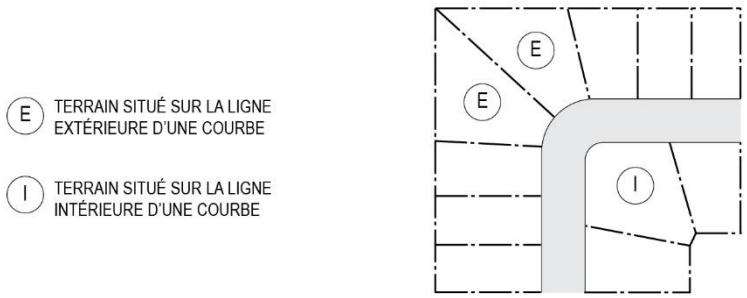
3.6 Terrain à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue

Dans le cas d'un lot desservi par aqueduc et égout, le frontage du lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminué jusqu'à 50 % du minimum prescrit à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur.-Le frontage ne doit jamais être moindre que 8 m pour un lot sur lequel il y a un bâtiment isolé et 4,9 m pour un bâtiment jumelé ou contigu; pourvu que la largeur arrière de lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur.

Dans la situation mentionnée dans l'alinéa précédent, la largeur du lot à la marge avant prescrite à la grille des usages et normes pour la zone, doit être au moins égale à celle prescrite comme frontage minimal à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur.

Dans le cas d'un lot desservi par aqueduc et égout, la largeur du lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain pourvu que le frontage augmenté de la ligne avant rende le lot conforme à la superficie minimale requise à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur et que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas moindre que celle prescrite à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur.

Figure 3.4 : Terrain situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe



3.7 Frontage des terrains donnant accès au boulevard de la Cité-des-Jeunes

Toute opération cadastrale visant une nouvelle voie de circulation donnant sur le boulevard de la Cité-des-Jeunes et sur le boulevard de la Gare doit respecter les intentions exprimées sur le « Plan d'accès routier au boulevard de la Cité-des-Jeunes » inséré en annexe 3 du Règlement de zonage en vigueur. Ainsi, seules les rues projetées identifiées sur ce plan sont autorisées. Les terrains donnant directement accès au boulevard de la Cité-des-Jeunes doivent avoir un frontage minimal de 60 m.

3.8 Lot adjacent à plus d'un chemin public

Lorsque le lot est contigu à plus d'un chemin public, un accès aménagé doit être fait sur la route de moindre classification fonctionnelle.

3.9 Normes de lotissement pour un projet intégré

À l'intérieur de limites du périmètre d'urbanisation, la superficie et les dimensions minimales prescrites au présent règlement et à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour un lot accueillant un projet intégré indépendamment du nombre de bâtiments principaux projetés.

En zone agricole, une opération cadastrale visant la réalisation d'un projet intégré est interdite.

À l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation pour un projet intégré, les normes suivantes s'appliquent :

1° Pour un projet desservi par aqueduc et égout, la superficie minimale et le frontage minimal du lot accueillant le projet intégré doivent correspondre à la somme des superficies minimales et du frontage minimal requis par bâtiment principal projeté;

2° Pour un projet partiellement desservi ou non desservi par aqueduc ou égout, la superficie minimale et le frontage minimal du lot accueillant le projet intégré doivent correspondre à la somme des superficies minimales et du frontage minimal requis par bâtiment principal projeté. Chacun des bâtiments principaux doit être situé sur un emplacement qui correspond à la superficie minimale requise par bâtiment principal.

Toute opération cadastrale visant la construction d'une rue privée ou une allée véhiculaire est interdite à l'intérieur d'un projet intégré.

3.10 Opération cadastrale prohibée dans une zone exposée à un glissement de terrain

À moins d'une expertise géotechnique préparée par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière qui démontre qu'à la suite de l'opération cadastrale, la construction du bâtiment ou l'usage projeté, peut être réalisé de manière sécuritaire à l'intérieur des lots concernés, toute opération cadastrale destinée à recevoir un bâtiment principal dans une zone de contraintes dont le talus est à pente forte ou le talus est à pente modérée avec un cours d'eau à la base est interdite aux emplacements suivants :

1° Dans le talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 m et ayant une pente dont l'inclinaison est supérieure à 20 degrés (36%);

2° Dans le talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 m et ayant une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 14 degrés (25%) et inférieure à 20 degrés (36%) ayant un cours d'eau à la base;

3° Au sommet du talus défini aux paragraphes 1° et 1°, dans une bande de protection dont la largeur est égale à 2 fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m;

4° À la base du talus défini aux paragraphes 1° et 1° et d'une hauteur égale ou inférieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à 2 fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m;

5° À la base d'un talus défini aux paragraphes 1° et 1° et d'une hauteur supérieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à 1 fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 m.

À moins d'une expertise géotechnique préparée par un professionnel qui démontre qu'à la suite du lotissement, la construction de bâtiments ou l'usage projeté peut se faire de manière sécuritaire à l'intérieur des lots concernés, toute opération cadastrale destinée à recevoir un bâtiment principal dans une zone de contraintes dont le talus est modéré sans un cours d'eau à la base est interdite aux emplacements suivants :

1° Dans le talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 m et ayant une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 14° (25%) et inférieure à 20° (36%).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour un bâtiment agricole, mais s'appliquent pour un usage sensible intensif extérieur. Pour les fins d'application de cette disposition, un terrain de camping, un terrain sportif, ou tout autre usage extérieur dont la clientèle peut être jugée vulnérable constitue un usage sensible intensif extérieur.

Chapitre 4 Approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

SECTION 1 GÉNÉRALITÉS

4.1 Nécessité de l'approbation

Le propriétaire de tout terrain qui désire procéder à une opération cadastrale doit soumettre au préalable à l'approbation de l'officier désigné et à la délivrance d'un permis de lotissement tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

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, un permis de lotissement est requis, mais les superficies et dimensions prévues au présent règlement ne sont pas applicables.

4.2 Opération cadastrale prohibée

Sous réserve de l'article 4.4 intitulé « Permis de lotissement ne pouvant être refusé », toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire une construction, de créer des résidus de terrains, d'enclaver le terrain visé ou d'enclaver un terrain voisin est prohibée.

4.3 Conformité de l'opération cadastrale

Toute opération cadastrale doit être conforme au présent règlement et à toute autre disposition des règlements d'urbanisme.

4.4 Permis de lotissement ne pouvant être refusé

Malgré l'article 4.3 intitulé « Conformité de l'opération cadastrale », un permis de lotissement ne peut être refusé dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1° Les opérations cadastrales à des fins d'utilité publique, de récréation extensive, de conservation ou à des fins agricoles ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées;

2° Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit former un seul lot;

3° L'identification de terrains construits;

4° Les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Conformément à l'article 256.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un lot est considéré protégé par droits acquis dès lors qu'il devient dérogatoire en raison de l'acquisition d'une partie

d’un immeuble à des fins d’utilité publique par une personne qui a un pouvoir d’expropriation si, immédiatement avant cette acquisition, ce lot était conforme à la réglementation applicable ou protégé par droits acquis.

SECTION 2 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

4.5 Conditions d'émission du permis de lotissement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit procéder à l'une des opérations suivantes, selon la décision du Conseil municipal qui décide dans chaque cas laquelle s'applique :

1° Soit qu'il s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

2° Soit qu'il verse une somme à la Ville;

3° Soit qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

La superficie du terrain ou de la servitude devant être cédé et la somme versée représente 10% de la superficie de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain visé par le permis de lotissement, 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)*. Dans le cas d'une opération cadastrale visant la création de 2 lots commerciaux ou industriels et plus ou la création de 3 lots résidentiels et plus, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

Si la Ville exige à la fois la cession d'un terrain ou d'une servitude et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Malgré l'alinéa précédent, la Ville peut exiger la cession d'un terrain ou d'une servitude dont la superficie excède 10% de la superficie du site lorsque le terrain à l'égard duquel est demandé le permis de construction est situé dans un secteur se trouvant dans un Plan particulier d'Urbanisme de la Ville (PPU) et constitue, en tout ou en partie, un espace vert à aménager ou à conserver.

4.6 Site

Le terrain ou la servitude que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. La Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain ou une servitude, faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article :

1° On entend par « site », selon le cas, l'assiette d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale ou le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de cet article;

2° L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;

3° Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non comprise dans le site, conclue entre le propriétaire et la Ville, prime toute règle de calcul établie en vertu du présent règlement et tout maximum prévu à l'article 4.5.

4.7 La valeur

La valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis d'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Le calcul de la valeur doit également tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que de tout engagement à céder un terrain ou une servitude montrée sur le plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau. 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.

L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un accès public à l'eau. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.

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.

4.8 Utilisation de la somme versée ou du terrain cédé

Un terrain ou une servitude cédée ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. Toute somme versée, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain ou d'une servitude, fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Ville est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Ville est titulaire.

L'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

Malgré les alinéas précédents, la Ville peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique (chapitre I 13.3)* :

1° Céder à un centre de services scolaires tout terrain visé au premier alinéa;

2° Utiliser les sommes versées dans le fonds spécial pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

4.9 Exclusion

Toutefois, aucune condition prévue au premier alinéa de l'article 4.5 ne peut être imposée dans le cas :

1° D'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2° D'un plan relatif à une opération cadastrale, en zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1)*, lorsqu'une telle opération est effectuée ou qu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles;

3° D'une opération cadastrale visant l'identification de copropriétés d'édifices verticaux à plusieurs logements ou établissements en copropriété d'un bâtiment;

4° D'une opération cadastrale visant l'identification d'un emplacement existant, construit ou non, décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 13 avril 1983;

5° D'une nouvelle identification cadastrale résultant de la rénovation cadastrale et qui a légalement obtenu un permis de construction avant la rénovation cadastrale;

6° D'un résidu de lot qui n'est pas adjacent à une voie de circulation existante ou projetée dans le plan;

7° D'une zone tampon qui ne fait pas partie intégrante du 10 % de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

8° D'une nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément au Code civil;

9° D'une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;

10° D’une partie de lot demeurant l’assiette d’un bâtiment principal à la suite d’une opération cadastrale visant à scinder un lot;

11° D’une opération cadastrale rendue nécessaire 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;

12° D’une opération cadastrale rendue nécessaire 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.

SECTION 3 AUTRES CONDITIONS

4.10 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.

4.11 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.

Chapitre 5 Procédures et sanctions

5.1 Généralités

Les dispositions prescrites par le Règlement sur les permis et certificats et la régie interne n° 1871 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient récitées ici au long.

Chapitre 6 Dispositions finales

6.1 Remplacement

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement de lotissement n° 1273 et ses amendements.

Telle abrogation n'affecte cependant pas les procédures pénales intentées, sous l'autorité du règlement ainsi abrogé, lesquelles se poursuivent sous l'autorité dudit règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Telle abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé

VILLE DE VAUDREUIL-DORION

_____

Guy Pilon, maire

_____

Zoë Lafrance, greffière

Adopté à la séance du 1er octobre 2025