PROJET DE RÈGLEMENT

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES CÈDRES

RÈGLEMENT NUMÉRO 291-7-2024

Projet de règlement numéro 291-7-2026 modifiant le règlement de lotissement numéro 291-2007 et ses amendements aux fins d'assurer la conformité au Plan d'urbanisme numéro 304-2008 et ses amendements

---

ATTENDU QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé de 3e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 2 février 2023;

ATTENDU QUE, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), les municipalités doivent adopter des règlements de concordance;

ATTENDU QUE la Municipalité des Cèdres désire prévoir des dispositions sur les droits acquis de lotissement pour les lots créés par la rénovation cadastrale;

ATTENDU QUE, conformément à l'article 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet de règlement est assujetti à une consultation publique avant son adoption finale;

ATTENDU QU'un avis de motion avec une demande de dispense de lecture du présent projet de règlement a été dûment donné lors de la séance du 10 novembre 2026;

ATTENDU QU'une copie de ce premier projet de règlement a été dûment remise à tous les membres du Conseil au moins deux jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE tous les conseillers déclarent avoir lu le premier projet de règlement et renoncent à sa lecture;

Il est proposé par Patrick Nadeau
Appuyé par Patricia Perron
Et résolu

QUE le Conseil adopte le projet de règlement portant le titre de :
Règlement numéro 291-7-2026 modifiant le règlement de lotissement numéro 291-2007 et ses amendements aux fins d'assurer la conformité au Plan d'urbanisme numéro 304-2008 et ses amendements

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

ARTICLE 1

Le titre de l'article 1.7 de la section 1 du chapitre 2 est remplacé par « Zone potentiellement exposée aux glissements de terrain ».

ARTICLE 2

Le texte et l'ensemble des tableaux de l'article 1.1 de la section 1 du chapitre 3 sont abrogés et remplacés par le suivant :

« Sous réserve de toute exigence supplémentaire prévue au présent règlement, les dimensions et la superficie des lots doivent être conformes aux exigences prévues à la Grille des Spécifications annexée au règlement de zonage en vigueur et applicable au lot.

Dans le cas où un lot est positionné de manière à ce qu'il y ait plus d'une Grille des spécifications annexée au règlement de zonage en vigueur qui soit applicable sur le lot, les dispositions les plus restrictives prévues à chacune des grilles s'appliquent. »

ARTICLE 3

Le texte du paragraphe c) de l'article 2.3, section 2 du chapitre 3, est abrogé et remplacé par le texte suivant :

« La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac doit respecter les exigences du tableau inséré à l'article 3.7 de la section 3 du présent chapitre. »

ARTICLE 4

L'article 2.5, section 2 du chapitre 3, est modifié par la suppression de « ou privée ».

ARTICLE 5

L'article 2.11, section 2 du chapitre 3, est abrogé et remplacé par le suivant :

« **2.11 Conditions relatives aux rues**

Pour l'application du présent article, toute intervention sur une rue doit être comprise dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

a) L'ouverture d'une nouvelle rue publique;

b) Le prolongement d'une rue existante, selon les deux cas suivants :

1. Rayon de virage : aménagement d'un rayon de virage à l'extrémité d'une rue existante, d'une longueur maximale de 150 mètres (de la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon);

2. Raccordement : aménagement d'un tronçon de rue, d'une longueur maximale de 300 mètres, permettant de raccorder deux rues existantes.

Le tableau suivant présente les cas où l'ouverture ou le prolongement d'une rue est autorisé (●) ou prohibé (x), selon les aires d'affectation du territoire identifiées à l'annexe 11 du Règlement de zonage 395-2016. Des conditions particulières s'appliquent le cas échéant.

AFFECTATION	OUVERTURE D'UNE RUE	RAYON DE VIRAGE	RACCORDE-MENT
Urbaine	●	●	●
Résidentielle	X	●	●
Commerciale	●	●	●
Agricole	X	● (1)	X
Récréative	X	●	●
Récréative en zone agricole	X	● (1)	X
Publique et institutionnelle	X	●	●
Affectation industrielle du complexe de transport intermodal	●	●	●
Canal de Soulange (Surlargeurs du canal + Emprise du canal)	X	●	●
Conservation	X	X	X
Fleuve Saint-Laurent et les îles	X	X	X
Îlots déstructurés	X	● (1)	X

(1) Le prolongement de la rue ne doit pas entraîner un développement, soit l'ajout de nouvelles constructions principales en bordure de cette portion de rue.

Dans le cas d'une rue privée existante en 1982, seul l'aménagement d'un rayon de virage est autorisé.

Dans le cas d'une rue cadastrée avant le 25 octobre 2004 et non construite, l'ouverture de la rue est interdite à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et où l'usage résidentiel est autorisé.

Dans la zone I-1, l'accès au Pôle Logistique doit se faire via le chemin Saint-Dominique, par une voie d'accès dédiée exclusivement à la liaison du Complexe avec l'échangeur numéro 22 de l'autoroute 20. Cet échangeur doit être réaménagé pour satisfaire aux besoins de la circulation engendrée par le complexe. La voie d'accès doit être aménagée et l'échangeur doit être réaménagé avant que ne débutent les opérations du complexe de transport intermodal.

ARTICLE 6

La section 2 du chapitre 3 est modifiée par l'ajout de l'article 2.13 pour se lire comme suit :

« 2.13 Les conditions relatives aux réseaux d'aqueduc et d'égout

L'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout doit respecter les dispositions suivantes :

a) À l'intérieur des périmètres d'urbanisation, l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés;

b) À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés uniquement

pour répondre à des problématiques de salubrité et de santé publique. Ces problématiques devront être démontrées par la municipalité.

Malgré le paragraphe b), l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés dans l'aire d'affectation résidentielle adjacente au territoire de la municipalité de Pointe-des-Cascades. »

ARTICLE 7

La section 2 du chapitre 3 est modifiée par l'ajout de l'article 2.14 pour se lire comme suit :

« 2.14 Rue privée

Toute création d'une nouvelle rue privée est interdite. »

ARTICLE 8

Le texte de l'article 3.5 de la section 3 du chapitre 3 est abrogé et remplacé par le suivant :

« Les sections 1 et 3 du présent chapitre ne s'appliquent pas à une opération cadastrale 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. »

ARTICLE 9

Le texte de l'article 3.6 de la section 3 du chapitre 3 est modifié par la suppression, au premier alinéa, de « (les bassins versants de plus de 20 km2 sont présentés à l'annexe « 1 » du présent règlement) » et par l'ajout de l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« Dans le cas où un lot est entièrement desservi et est implanté dans une zone où la grille des spécifications ne prévoit pas de dimensions particulières pour un lot desservi et qui n'est pas assujetti à l'article 3.7 de la présente section, les normes minimales applicables aux lots partiellement desservis s'appliquent au lot desservi. »

ARTICLE 10

L'article 3.7 de la section 3 du chapitre 3 est abrogé et remplacé par le suivant :

« Les lots non desservis, partiellement desservis ou desservis par les services d'aqueduc et d'égout et situés à l'intérieur d'un corridor riverain doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

LOCALISATION / DESSERTE EN SERVICES	SUPERFICIE (M^2)	LARGEUR SUR LA LIGNE AVANT (M) (1)	PROFONDEUR (M) (2)	DISTANCE ENTRE UNE ROUTE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC (M) (2) (6)
Lot riverain sans aqueduc et égout (aucun service)	3700	45	75	75
Lot non riverain (3) sans aqueduc et égout (aucun service)	3700	45	-	-
Lot riverain avec aqueduc ou égout (1 service)	1875	30	75	75
Lot non riverain (3) avec aqueduc ou égout (1 service)	1875	25	-	-
Lot riverain avec aqueduc et égout (2 services)	-	-	45 (4)	45 (5)

(1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente au 2/3 de la largeur minimale prescrite.
(2) Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.
(3) Uniquement pour les lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain d'une branche principale d'un bassin versant de 20 km2 et plus (Annexe 1). Dans les autres cas, les normes de lotissement de l'article 3.6 de la présente section et 1.1 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent selon le cas.
(4) 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.
(5) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres 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. De plus, la route ne peut empiéter dans la rive et la distance de 15 mètres prescrite.
(6) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

L'alinéa 1 ne s'applique pas aux réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées. »

ARTICLE 11

Le texte de l'article 3.8 de la section 3 du chapitre 3 est abrogé et remplacé par le suivant :

« Le présent article ne s'applique qu'à un lot desservi qui n'est pas affecté par l'article 3.7 de la présente section.

La largeur à la rue des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peut être diminuée à la ligne de l'emprise de rue jusqu'à 50% de la largeur minimale prévu aux « Grilles des spécifications », sans être inférieure à 6m.

Malgré le 2e alinéa, la largeur du lot mesurée à la marge avant prescrite doit être au moins égale à celle prescrite comme largeur minimale aux « Grilles des spécifications ».

ARTICLE 12

L'article 3.10, section 3 du chapitre 3, est abrogé.

ARTICLE 13

L'article 1.2 de la section 1 du chapitre 4 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« **1.2 Exemption**

Un permis de lotissement ne peut être refusé dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) 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;

b) 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;

c) Les cas d'exception prévus aux articles 256.1 à 256.3 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c. A-19.1).

ARTICLE 14

Les articles 1.3 à 1.6 de la section 1 du chapitre 4 sont abrogés.

ARTICLE 15

La section 1 du chapitre 4 est modifiée par l'ajout des articles suivants à la suite de l'article 1.2 :

« **1.3 Reconnaissance de droits acquis**

Sous réserve de l'article 1.2 de la présente section, un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement peut bénéficier de droits acquis si les trois conditions suivantes sont remplies :

a) Le lot a été créé conformément à la réglementation applicable lors de sa création ou a été créé avant qu'une réglementation applicable ne soit adoptée;

b) Le lot n'a pas été modifié depuis sa création;

c) La création du lot a fait l'objet d'une opération cadastrale conforme à la réglementation ou à la législation en vigueur lors de sa création.

Malgré le paragraphe c) du premier alinéa, toute création de lot ayant fait l'objet d'une autorisation municipale émise en dérogation d'un règlement en vigueur lors de l'autorisation ne bénéficie pas de droits acquis.

Malgré le premier alinéa, un lot créé en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme est réputé détenir un droit acquis.

1.4 Dispositions relatives aux droits acquis des lots dérogatoires en territoire rénové

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tous les lots en territoire rénové, et ce, sans que ces lots ne fassent l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement.

Malgré le premier alinéa de l'article 1.3 et toute disposition contraire prévue au présent règlement, un lot créé suite à la rénovation cadastrale peut bénéficier de droits acquis aux conditions suivantes :

a) Le lot rénové n'a pas été modifié depuis sa création;

b) Le lot rénové aurait pu être créé en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme malgré la rénovation cadastrale, sans tenir compte des lots originaires. **»**

ARTICLE 16

Le présent règlement fait partie intégrante du règlement de lotissement numéro 291-2007, qu'il modifie.

ARTICLE 17

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ
À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 10 NOVEMBRE 2026

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Michel Proulx
Maire

Jimmy Poulin
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion : 10 novembre 2026
Adoption du projet de règlement : 10 novembre 2026
Avis de l'assemblée publique de consultation :
Assemblée publique aux fins de consultation
Adoption du règlement :
Émission du certificat de conformité de la MRC :
Entrée en vigueur :