Saint-Jacques-le-Mineur

Règlement de lotissement n° 2200-2018

CODIFICATION ADMINISTRATIVE (version en vigueur du 10 septembre 2026)

MISE EN GARDE

Cette codification administrative sert uniquement à la consultation et n'a pas de valeur légale. Seuls les règlements dûment adoptés ont une telle valeur légale. Au besoin, il y a donc lieu de se référer à ces règlements.

apur urbanistes conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

RÈGLEMENT Nº 2200-2018

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 10 AVRIL 2018

ADOPTION : 12 JUIN 2018

ENTRÉE EN VIGUEUR : 29 AOÛT 2018

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
2201-2023	13 JUILLET 2023
2202-2024	12 SEPTEMBRE 2024
2203-2026	10 SEPTEMBRE 2026

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Règlement de lotissement i

nº 2200-2018 i

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 5

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires 5

1.1.1 : Titre du règlement 5
1.1.2 : Abrogation 5
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti 5
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois 5
1.1.5 : Adoption partie par partie 5

Section 1.2 : Dispositions administratives 6

1.2.1 : Administration et application du règlement 6
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné 6
1.2.3 : Interventions assujetties 6

Section 1.3 : Dispositions interprétatives 7

1.3.1 : Interprétation des dispositions 7
1.3.2 : Numérotation 7
1.3.3 : Terminologie 8

CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale 9

Section 2.1 : Dispositions générales 9

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale 9
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique 9
2.1.3 : Servitudes 9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales 9
2.1.5 : Dépôt au service du Cadastre 9
2.1.6 : Opération cadastrale non conforme 10

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels 11

2.2.1 : Champ d'application 11
2.2.2 : Dispositions générales 11
2.2.3 : Localisation des terrains à céder 11
2.2.4 : Opérations cadastrales exemptées 11
2.2.5 : Règles de calcul 12
2.2.6 : Contrat notarié 13

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots 15

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues 15

3.1.1 : Dispositions générales 15
3.1.2 : Ouverture de rue à l'intérieur de la zone agricole 15
3.1.3 : Tracé des rues en fonction des contraintes naturelles 15
3.1.4 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac 15
3.1.5 : Abrogé 16
3.1.6 : Largeur des rues 16
3.1.7 : Pente des rues 16
3.1.8 : Angles d'intersection 16
3.1.9 : Distances des axes d'intersection 16
3.1.10 : Courbes de raccordement 17
3.1.11 : Rues en cul-de-sac 17
3.1.12 : Rues en demi-cercle 17

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots 18

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot 18
3.2.2 : Abrogé 24
3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle 24
3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés 24
3.2.5 : Dispositions particulières applicables aux habitations multifamiliales et collectives 25
3.2.6 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue 25
3.2.7 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée 25
3.2.8 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot 25
3.2.9 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot 25
3.2.10 : Forme des lots 28
3.2.11 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement 28
3.2.12 : Interdiction d'enclavement 30

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires 31

Section 4.1 : Dispositions générales 31

4.1.1 : Champ d'application 31
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis 31
4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis 32

Section 4.2 : Privilèges au lotissement 34

4.2.1 : Terrain vacant non conforme 34
4.2.2 : Terrain bâti non conforme 34
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme 34

CHAPITRE 5 : Dispositions finales 37

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur 37

5.1.1 : Contraventions et pénalités 37

TABLE DES MATIÈRES

5.1.2 : Recours civil 37
5.1.3 : Entrée en vigueur 37

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de *« Règlement de lotissement »* et le numéro 2200-2018.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2000-91, intitulé *« Règlement de lotissement »,* tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouvaient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats.*

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats.*

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;

La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

2. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;

L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
1.1 Section
1.1.1 Article
Alinéa
1. Paragraphe
a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificat*.

CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Municipalité n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Municipalité au moment où elle en fera la demande conformément au règlement sur les *Ententes relatives à des travaux municipaux*. Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.1.5 : Dépôt au service du Cadastre

Toute opération cadastrale effectuée sur le territoire de la Municipalité ne peut être complétée et déposée au service du Cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec sans avoir fait l'objet au préalable d'un permis de lotissement conformément au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.
2201-2023. art.2, EV : 13-07-2023

2.1.6 : Opération cadastrale non conforme

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle a pour effet de rendre un autre lot non conforme au présent règlement, si elle a pour effet d'aggraver la non-conformité d'un lot quant aux dimensions et à la superficie minimale ou si elle a pour effet de créer une non-conformité à l'égard d'une disposition d'un autre règlement d'urbanisme applicable.

2201-2023. art.3, EV : 13-07-2023

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur.

2.2.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;

2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;

3. Cède gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur.

2.2.4 : Opérations cadastrales exemptées

2201-2023. art.4, EV : 13-07-2023

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes sont exemptées des dispositions de la présente section relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

2201-2023. art.5, EV : 13-07-2023

3. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

4. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ;

5. D'une subdivision après la rénovation cadastrale ;

6. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;

7. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot constructible;
2201-2023. art.6, EV : 13-07-2023

8. La création d'un nouveau lot étant l'assiette d'une construction principale existante avant l'opération cadastrale. Cependant, lorsqu'un ou des lots vacants constructibles résultent de cette même opération cadastrale, le ou les lots vacants sont assujettis à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
2201-2023. art.7, EV : 13-07-2023

9. Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;

10. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;

11. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur ;

12. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;

13. L'opération cadastrale réalisée dans le cadre d'un lotissement d'une aire de droits acquis d'un usage autre qu'agricole prévue à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1);
2201-2023. art.8, EV : 13-07-2023

14. L'opération cadastrale réalisée sur une terre où est pratiquée une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).
2201-2023. art.8, EV : 13-07-2023

2.2.5 : Règles de calcul

Au sens du présent règlement et en tenant compte des exemptions de l'article 2.2.4, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme. La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.
2201-2023. art.9, EV : 13-07-2023

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'immeuble visé.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

2.2.6 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques.

Les rues privées sont prohibées sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur.

3.1.2 : Ouverture de rue à l'intérieur de la zone agricole

Toute opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole à l'exception des opérations cadastrales visant l'ouverture d'une nouvelle rue à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 1.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction des contraintes naturelles

Le tracé des collectrices et des rues locales doit éviter les milieux humides, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements. Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés et rangées d'arbres.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac, est de 75 mètres dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par les services municipaux, et de 45 mètres dans un secteur desservi, mesurée entre la limite de l'emprise de la voie de circulation et celle du littoral.

Cependant, cette distance peut être réduite à 20 mètres dans les cas suivants :

1. Lorsqu'une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et qu'il n'est pas possible de l'éloigner;

2. Pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.);

3. Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas ou ne conduisent pas à un débarcadère ou à un quai;

Dans tous ces cas énumérés aux paragraphes 1 à 3, l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne peut pas faire l'objet d'une construction.

2203-2026. art.2, EV : 10-09-2026

3.1.5 : Abrogé

2201-2023. art.10, EV : 13-07-2023

3.1.6 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 12 mètres;

2. Collectrice : 15 mètres.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre.

3.1.7 : Pente des rues

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;

2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 10% ;

3. Lorsque la pente longitudinale de la rue est de 8% et plus, la longueur maximale de ce tronçon est fixée à 300 mètres. Entre 2 tronçons dont la pente est de 8% et plus, un palier d'une longueur minimale de 100 mètres et présentant une pente maximale de 5% doit être aménagé ;

4. Aux intersections, la pente longitudinale maximale d'une rue est de 5% sur une distance de 30 mètres du centre de l'intersection.

3.1.8 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 60 ˚ et 135 °. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 ˚).

3.1.9 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de 2 rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 50 mètres l'une de l'autre.

Les axes des intersections donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 75 mètres l'une de l'autre dans les cas suivants :

1. D'une rue locale et d'une collectrice ou d'une rue du réseau routier supérieur;

2. De 2 intersections d'une collectrice;

3. D'une collectrice et d'une rue du réseau routier supérieur.

Les axes des intersections de toute rue et de la route 219 ou de la route 221, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, doivent être situés à une distance minimale de 500 mètres l'une de l'autre.

3.1.10 : Courbes de raccordement

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

1. À l'intersection de deux collectrices : 15 mètres ;

2. À l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice : 9 mètres ;

3. À l'intersection de deux rues locales : 6 mètres.

3.1.11 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée et les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 28 mètres ;

2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres ;

3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 150 mètres. Cette distance peut être portée à 250 mètres si un sentier pour piéton d'une largeur minimale de 5 mètres situé à au moins la moitié de la longueur de la rue en cul-de-sac est prévu afin de permettre un accès direct à une rue voisine.

3.1.12 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les 2 intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot

Sauf pour les exceptions prévues à l'article 3.2.11, toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un lot à bâtir à l'extérieur d'un corridor riverain, en fonction de l'usage et de la présence ou non de la desserte des services d'aqueduc et d'égout, doit respecter les dimensions et superficies minimales spécifiées au tableau 3.2.1.1 suivant :
2203-2026. art.3, EV : 10-09-2026

Tableau 3.2.1.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'extérieur d'un corridor riverain(1)

2203-2026. art.3, EV : 10-09-2026

Desserte du lot	Usage & zone		Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m²)
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout domestique	Habitation unifamiliale isolée	zones H-01, H-09 & RR-01	10	30	300
		autres zones	15	30	450
	Habitation unifamiliale jumelée		10	30	300
	Habitation unifamiliale contiguë		6	30	180
	Habitation bi et trifamiliale isolée	zone H-10	15	30	450
		autres zones	18	30	540
	Habitation bi et trifamiliale jumelée	zone H-10	15	30	450
		autres zones	15	30	540
	Habitation multifamiliale et collective (4 logements) (2)		28	30	840 (2)
	Commerce	zone MIX-01	15	30	450
		zone MIX-02	18	30	540
		Zone MIX-03	30	30	900
	Public et institutionnel		15	30	450
	Récréatif		15	30	450
	Conservation		45	30	5000
Lot seulement desservi par le réseau d'aqueduc	Tous les usages		25	30	1 500
Lot seulement desservi par le réseau d'égout domestique	Tous les usages	zones C-01 et C-02	45	30	2800
		autres zones	20	30	1000
Lot non desservi	Agricole		50	30	10000
	Extraction		50	30	40000
	Récréatif intensif	zone RI-01	50	30	3000
		Zone RI-02	50	30	10000
	Autres usages		50	30	3000

Notes de référence du tableau 3.2.1.1

(1) Espace compris dans les 100 premiers mètres d'un cours d'eau et les 300 mètres d'un lac. La mesure s'effectue à partir de la limite du littoral.

(2) Voir article 3.2.5.

2203-2026. art.3, EV : 10-09-2026

Lorsqu'un lot est situé à l'intérieur d'un corridor riverain, les normes qui s'appliquent sont celles édictées au tableau 3.2.1.2 suivant :
2203-2026. art.3, EV : 10-09-2026

Tableau 3.2.1.2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'intérieur d'un corridor riverain

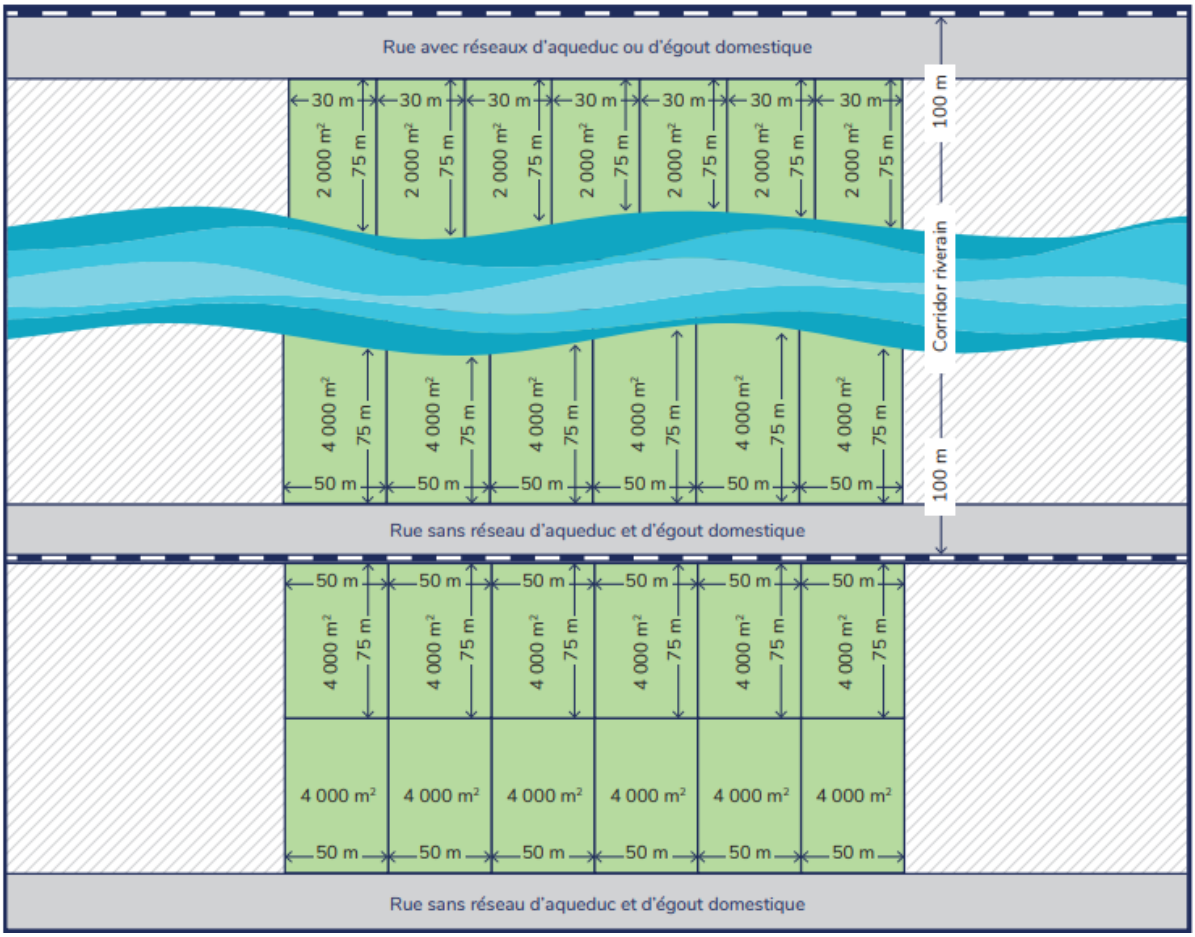
2203-2026. art.3, EV : 10-09-2026

Desserte du lot	Usage & zone		Largeur minimale (m)[1]	Profondeur minimale (m)[1]	Superficie minimale (m²)
			LA / LAP / LNA [3]	LA / LAP / LNA [3]	LA / LAP / LNA [3]
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout domestique	Habitation unifamiliale isolée	zones H-01, H-09 & RR-01	10/ 45 [4] / 10	45 [2][5] / 30 / 30	450 / 1350 / 300
		autres zones	15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 450
	Habitation unifamiliale jumelée		10 / 45 [4] / 10	45 [2][5] / 30 / 30	450 / 1350 / 300
	Habitation unifamiliale contiguë		6 / 45 [4] / 6	45 [2][5] / 30 / 30	270 / 1350 / 180
	Habitation bi et trifamiliale isolée	zone H-10	15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 450
		autres zones	18 / 45 [4] / 18	45 [2][5] / 30 / 30	810 / 1350 / 540
	Habitation bi et trifamiliale jumelée	zone H-10	15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 450
		autres zones	15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 540
	Habitation multifamiliale et collective (4 logements) [6]		28 / 45 [4] / 28	45 [2][5] / 30 / 30	1260 / 1350 / 840 [6]
	Commerce	zone MIX-01	15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 450
		zone MIX-02	18 / 45 [4] / 18	45 [2][5] / 30 / 30	810 / 1350 / 540
		Zone MIX-03	30 / 45 [4] / 30	45 [2][5] / 30 / 30	1350 / 1350 / 900
	Public et institutionnel		15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 450
	Récréatif		15 / 45 [4] / 15	45 [2][5] / 30 / 30	675 / 1350 / 450
	Conservation		45 / 45 / 45	45 [2][5] / 30 / 30	5000 / 5000 / 5000
Lot seulement desservi par le réseau d'aqueduc	Tous les usages		30 / 45 [4] / 25	75 [2][5] / 30 / 30	2250 / 2000 / 2000
Lot seulement desservi par le réseau d'égout domestique	Tous les usages	zones C-01 et C-02	45 / 45 [4] / 45	75 [2][5] / 30 / 30	3375 / 2800 / 2800
		autres zones	30 / 45 [4] / 25	75 [2][5] / 30 / 30	2250 / 2000 / 2000
Lot non desservi	Agricole		50 / 50 / 50	75 [2][5] / 30 / 30	10000 / 10000 / 10000
	Extraction		50 / 50 / 50	75 [2][5] / 30 / 30	40000 / 40000 / 40000
	Récréatif intensif	zone RI-01	50 / 50 / 50	75 [2][5] / 30 / 30	4000 / 4000 / 4000
		Zone RI-02	50 / 50 / 50	75 [2][5] / 30 / 30	10000 / 10000 / 10000
	Autres usages		50 / 50 / 50	75 [2][5] / 30 / 30	4000 / 4000 / 4000

Notes de référence du tableau 3.2.1.2

(1) Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance avec un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral.

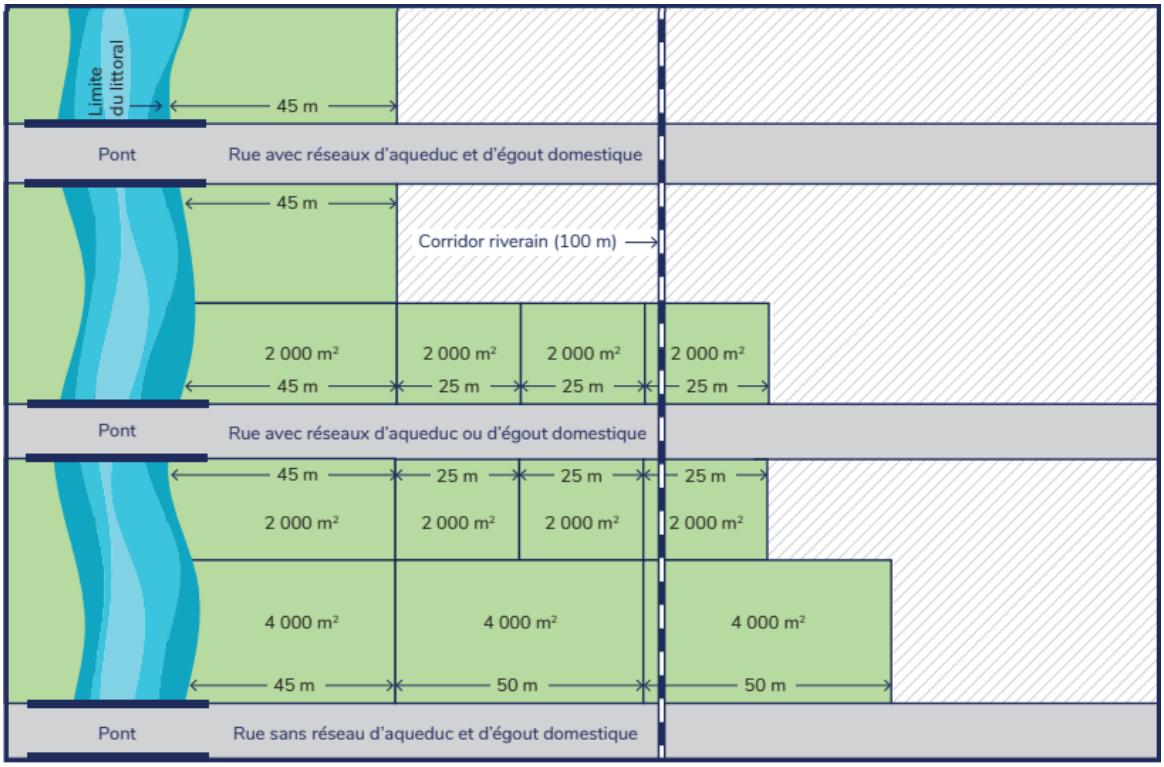
(2) Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile était déjà construit au moment de l'entrée en vigueur de la réglementation sur les normes de lotissement, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée. Cette profondeur ne pourra être inférieure à la mesure de la rive spécifiée dans le Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles. Lorsque la profondeur peut être réduite à 30 mètres, la superficie peut être réduite à celle d'un lot non adjacent pour le même usage et la même zone.



Source : Cadre normatif concernant les normes minimales de lotissement, MAMH 2024.

(3) LA / LAP / LNA = Lot adjacent à un plan d'eau / Lot adjacent parallèle à un plan d'eau / Lot non adjacent.

(4) Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement ou partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant est de 45 mètres afin d'assurer la protection de la bande riveraine.



Source : Cadre normatif concernant les normes minimales de lotissement, MAMH 2024.

(5) Dans le cas où la rive constitue un lot distinct du lot à développer adjacent, la profondeur cumulée des deux lots doit minimalement égaler la profondeur prescrite.

(6) Voir article 3.2.5.

2203-2026. art.3, EV : 10-09-2026

3.2.2 : Abrogé

2201-2023. art.11, EV : 13-07-2023

3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

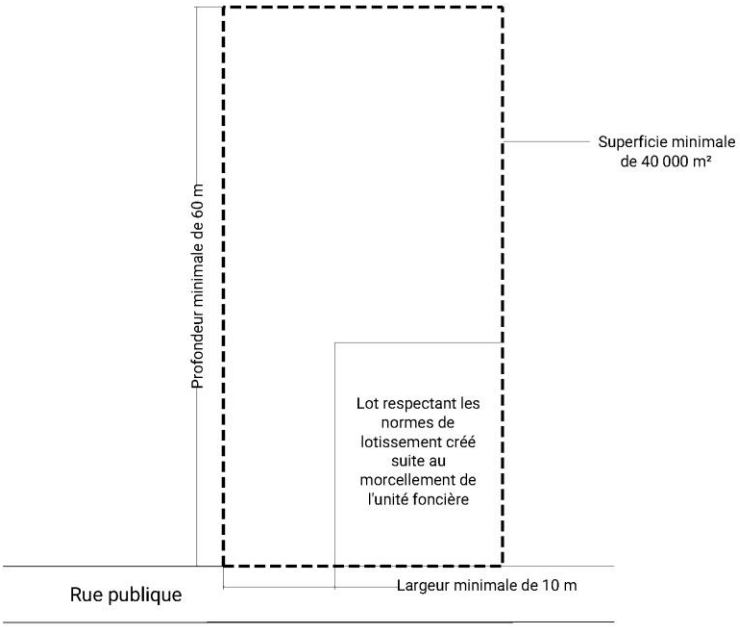
Dans le cas d'un terrain d'angle situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, la largeur minimale d'un lot prescrite à l'article 3.2.1 ou à la grille des spécifications, le cas échéant, doit être augmentée de 3 mètres.

La superficie minimale à respecter est alors le produit obtenu par la multiplication de largeur majorée et de la profondeur minimale prescrite à l'article 3.2.1 ou la grille des spécifications, le cas échéant.

3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés

Dans le cas des îlots déstructurés identifiés au plan de zonage, le morcellement visant à créer des emplacements résidentiels est autorisé sans produire une déclaration ou une demande d'autorisation à la CPTAQ.

Malgré la possibilité de morceler les lots à l'intérieur d'un îlot, il est obligatoire de maintenir l'accès, à partir du chemin public, au résidu arrière d'une terre agricole. Cette disposition s'applique seulement si la terre agricole a une profondeur de plus de 60 mètres à partir de l'emprise du chemin public et comporte une superficie de plus de 4 hectares. Si cette terre n'a pas accès, un accès de 10 mètres de largeur sur au moins 60 mètres de profondeur devra être maintenu en propriété de la terre agricole arrière.



3.2.5 : Dispositions particulières applicables aux habitations multifamiliales et collectives

Pour les habitations multifamiliales et collectives, les superficies minimales du lot prévues à l'article 3.2.1 doivent être augmentées de 150 mètres carrés pour chaque logement supplémentaire à une habitation multifamiliale comportant 4 logements.

2203-2026. art.4, EV : 10-09-2026

3.2.6 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Dans le cas de lots situés entièrement à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de façade (frontage) peut être diminuée jusqu'à 50% de la longueur minimale de façade requise, sans jamais être inférieure à 10 mètres.

3.2.7 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée

Lorsqu'un lot est adjacent à une voie ferrée et qu'il est destiné à accueillir un usage du groupe habitation, les normes supplémentaires suivantes s'appliquent :

1. Lorsque la ligne de lot arrière est adjacente à une voie ferrée, la profondeur minimale du lot doit être augmentée de 6 mètres ;

4. Lorsqu'une ligne de lot latérale est adjacente à une voie ferrée, la largeur minimale du lot doit être augmentée de 6 mètres.

3.2.8 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

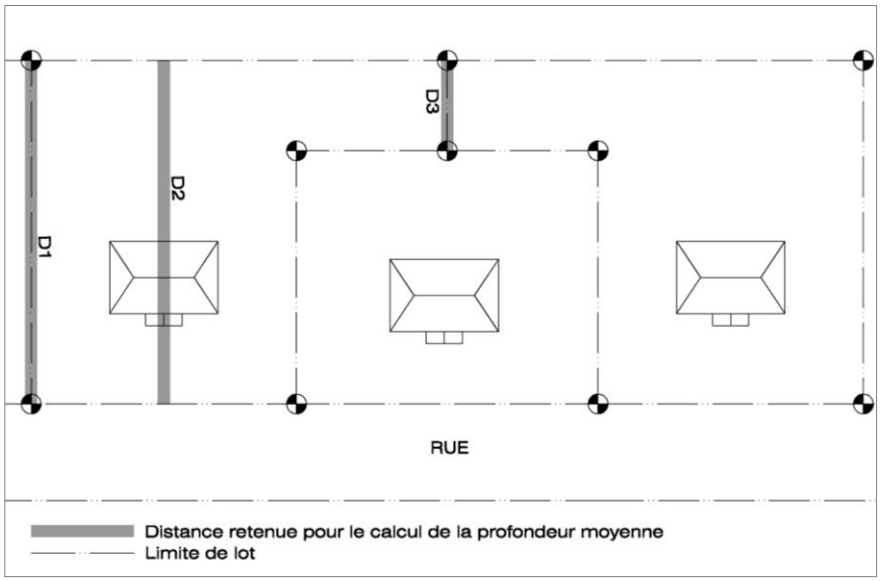
La largeur de la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 7,5 mètres.

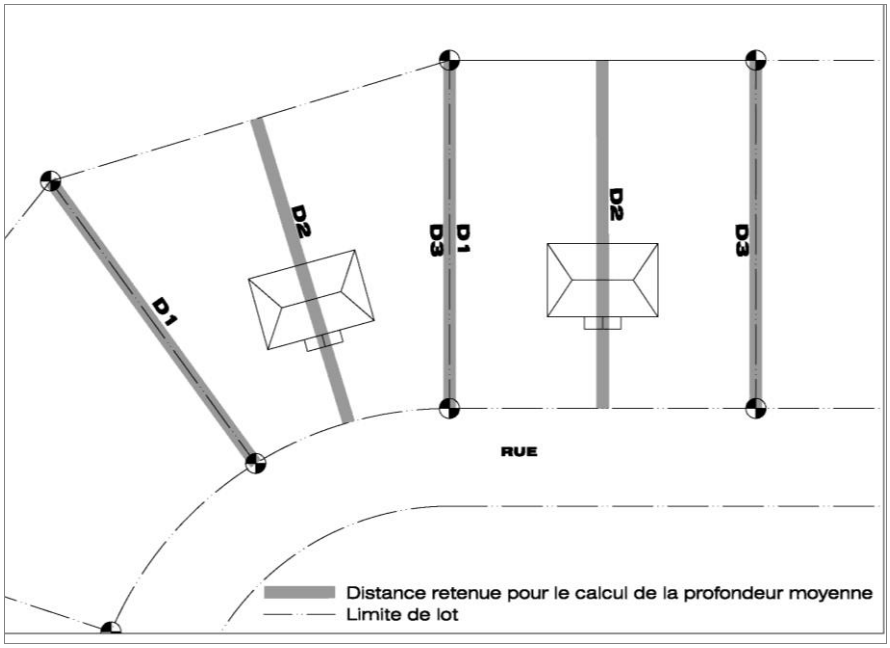
3.2.9 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

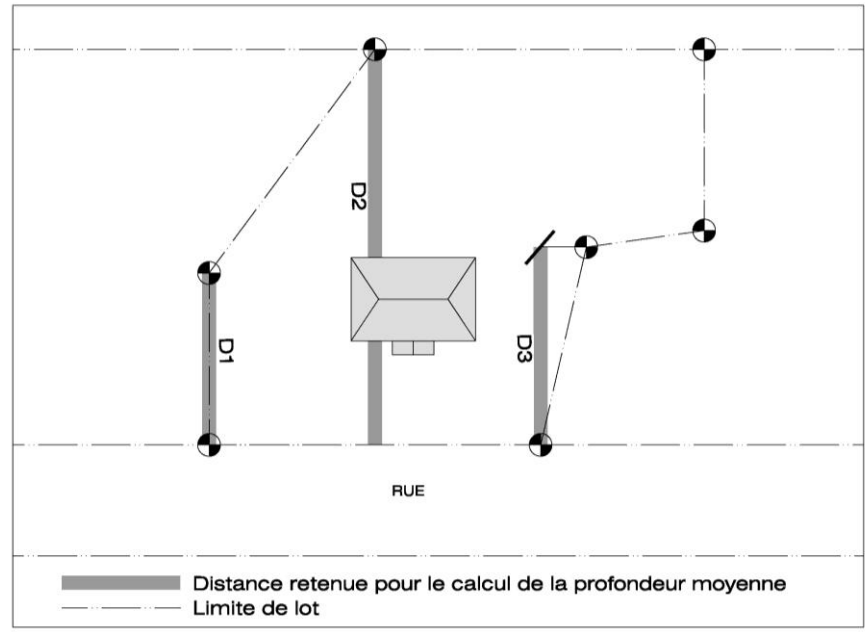
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

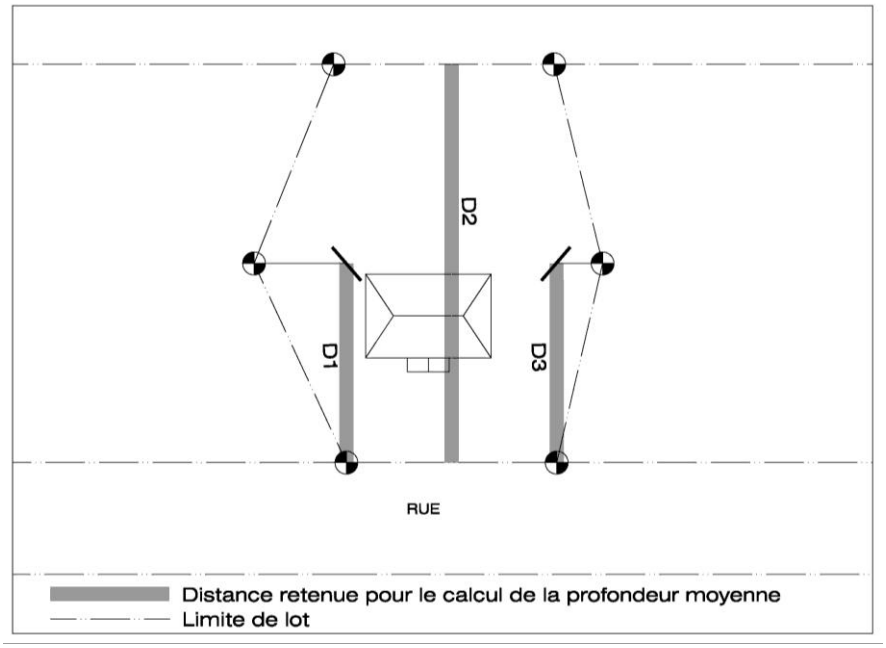
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :


D1
D2
D3
RUE
Distance retenue pour le calcul de la profondeur moyenne
Limite de lot


D1
D2
D3
D1
D2
D3
RUE
Distance retenue pour le calcul de la profondeur moyenne
Limite de lot





Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant de lot faisant face à façade secondaire du bâtiment doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

3.2.10 : Forme des lots

Les conditions suivantes s'appliquent pour la forme des lots :

1. Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en culs-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot pourront former un angle variant entre 60 degrés et 135 degrés par rapport à la ligne d'emprise de la rue;

2. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à angle variant entre 60 et 135 degrés. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ;

3. Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolé ou non de la rue ou enclavé entre 2 lots ;

4. Les lots transversaux sont interdits pour les terrains servant à accueillir des constructions résidentielles.

3.2.11 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, incluant les usages de la classe P2 du *Règlement de zonage*, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;

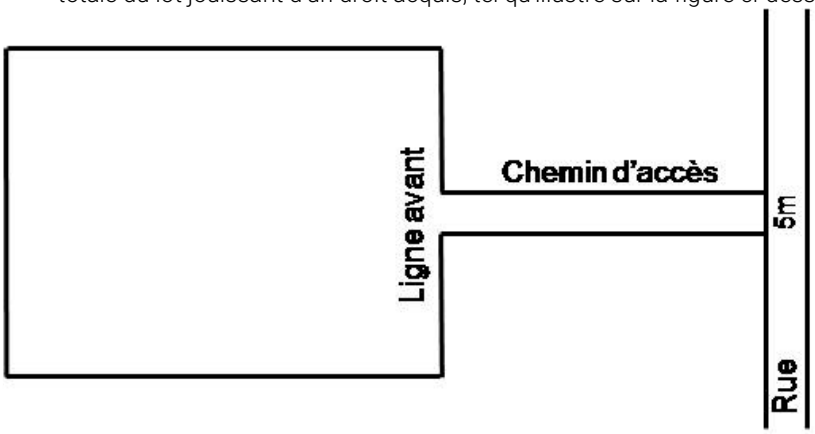
2. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;

3. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;

4. Les opérations cadastrales, pour un lot desservi uniquement identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans cette dite déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives le fond de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
   2202-2024. art.2, EV : 12-09-2024

5. Les opérations cadastrales requises pour l'aliénation d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 à 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, aux conditions suivantes :

a) Un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de cinq (5) mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis, tel qu'illustré sur la figure ci-dessous :



b) La superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées au présent règlement;

c) La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur.

6. Les opérations cadastrales relatives à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du permis de lotissement. Le lot fusionné (final) doit être conforme aux exigences du présent règlement;

7. Les opérations cadastrales requises pour un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneiges ;

8. Les opérations cadastrales requises pour un droit de passage ou une servitude ;

9. Les opérations cadastrales autorisées en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

10. Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises, aux conditions suivantes :

    a) Le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

    b) L'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot et ;

    c) Aucun lot ne peut être rendu non-conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération.

3.2.12 : Interdiction d'enclavement

Toute opération cadastrale entrainant l'enclavement par rapport à une rue publique ou privée d'un terrain sur lequel sis un bâtiment principal est prohibée.

Malgré l'alinéa précédent, il est possible à l'extérieur d'un périmètre urbain de réaliser une opération cadastrale sur un lot qui n'est pas adjacent ou n'a pas accès à une rue publique ou privée, à condition que ce lot respecte les dispositions suivantes :

1. Il est occupé par un bâtiment principal existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
2. Il est contigu à un terrain adjacent à une rue publique ou privée et sur lequel il dispose d'une allée véhiculaire permanente d'une largeur minimale de 6 mètres et donnant accès à la rue, prenant la forme d'une servitude d'accès notariée ou d'une aire de terrain détenue ou codétenue par un acte notarié;
3. Il doit faire l'objet d'une opération cadastrale modifiant uniquement ses limites ainsi que sa superficie, et lui permettant de demeurer limitrophe sur au moins 15% de son périmètre au terrain adjacent sur lequel se situe l'accès à la rue;
4. Il demeure assujetti à toute réglementation applicable, notamment au niveau des installations autonomes ou collectives d'alimentation en eau potable et de rejet des eaux usées et pluviales;
5. Il ne peut pas être subdivisé en 2 lots ou plus ultérieurement, sauf à des fins agricoles ou d'utilité publique.

2202-2024. art.3, EV : 12-09-2024

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou si le lot était créé avant la première réglementation applicable.

4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

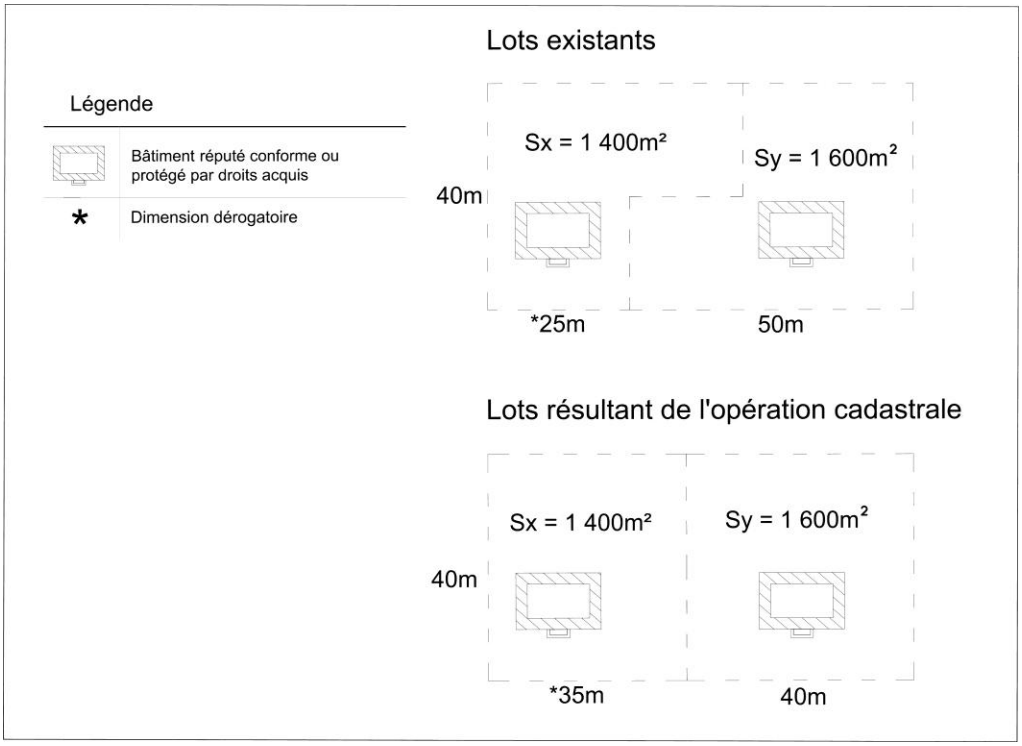
1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;

5. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;

6. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;

7. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.



4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à une augmentation de la superficie de ce lot. L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis n'est pas obligé de rendre ce lot conforme aux exigences minimales de lotissement indiquées au présent règlement. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire la longueur de façade et la profondeur conformes au présent règlement du lot visé ou d'un lot adjacent ;

8. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à la longueur de façade et à la profondeur du lot visé ou d'un lot adjacent lorsque ceux-ci sont dérogatoires au présent règlement ;

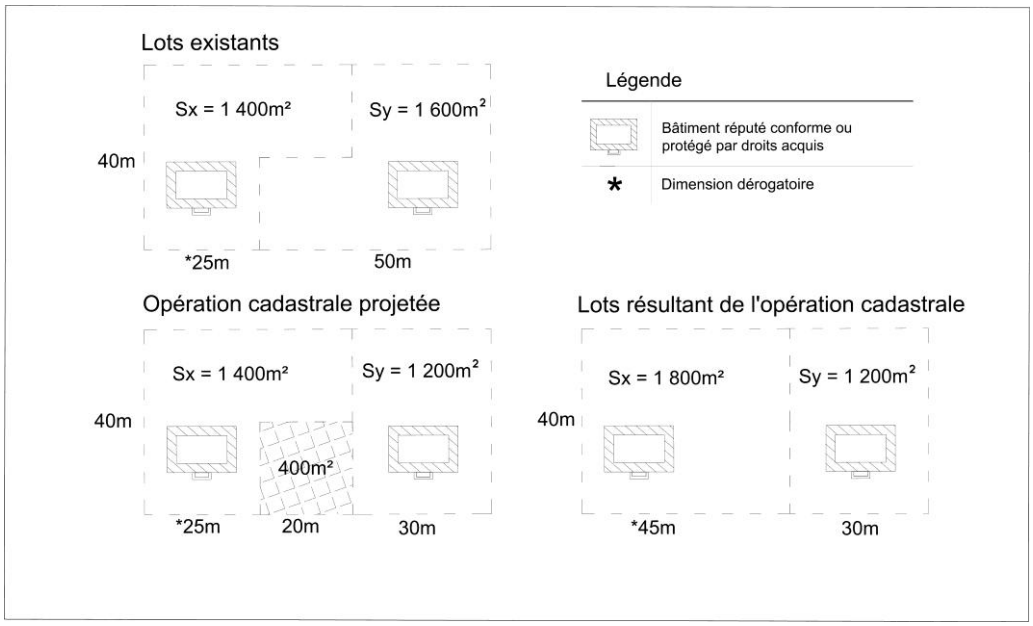
9. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire la superficie d'un lot adjacent conforme au présent règlement ;

10. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à la superficie du lot adjacent lorsque celle-ci est dérogatoire au présent règlement ;

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires

11. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.



Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient 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 du *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain ;

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.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

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 du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;

2. Le 22 mars 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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

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 du *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,

Qu'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 conformément aux normes en vigueur.

CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires

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. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

CHAPITRE 5 : Dispositions finales

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 $	1 000 $	1 000 $	2 000 $
Cas de récidive	1 000 $	2 000 $	2 000 $	4 000 $

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

5.1.2 : Recours civil

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mairesse	Directeur général et secrétaire-trésorier