



Règlement numéro 0352-000 sur le lotissement

Province de Québec

MRC de La Rivière-du-Nord

Ville de Saint-Jérôme

Règlement numéro 0352-000 sur le lotissement

Avis de motion : 18 février 2025

Adoption du règlement : 13 mai 2025

Entrée en vigueur : 28 mai 2025

Dernière mise à jour : 24 septembre 2025



Les règlements modificateurs suivants ont modifié le présent règlement :

[illegible]

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions introductives, interprétatives et administratives.....	7
Section 1	Dispositions introductives.....	7
Article 1	Interaction avec les autres règlements d'urbanisme.....	7
Article 2	Objet du règlement.....	7
Article 3	Abrogation de règlements.....	7
Article 4	Adoption disposition par disposition.....	7
Article 5	Le règlement et les lois.....	8
Section 2	Dispositions interprétatives.....	9
Article 6	Division du texte.....	9
Article 7	Interprétation du règlement.....	9
Article 8	Interprétation en cas de contradiction.....	9
Article 9	Index terminologique.....	10
Section 3	Règles de calcul, de mesure et d'application.....	12
Article 10	Lot situé dans plus d'une zone.....	12
Article 11	Règle de calcul dans le cas d'un résultat fractionnaire.....	12
Article 12	Mesure de la largeur d'un lot.....	12
Article 13	Mesure de la profondeur d'un lot.....	13
Article 14	Mesure de la largeur d'un lot d'angle.....	14
Article 15	Mesure de la largeur d'insertion d'un lot.....	14
Section 4	Dispositions administratives.....	16
Article 16	Application.....	16
Article 17	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	16
Chapitre 2	Dispositions relatives aux lots, îlots et voies de circulation.....	17
Section 1	Superficie et dimensions d'un lot.....	17
Article 18	Superficie et dimensions d'un lot.....	17
Article 19	Lots exemptés des normes minimales de lotissement.....	17
Article 20	Lotissement de copropriété.....	18
Article 21	Lot chevauchant deux ou plusieurs lots du cadastre originaire.....	18
Article 22	Dimensions et superficies minimales des lots irréguliers.....	19
Article 23	Largeur et superficie minimales d'un lot situé à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	19
Article 24	Largeur et superficie minimales d'un lot partiellement desservi ou non desservi.....	19
Article 25	Dimension d'un lot en bordure d'une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.....	19
Section 2	Dispositions relatives aux voies de circulation, aux îlots et aux servitudes.....	20
Article 26	Champ d'application.....	20
Article 27	Ouverture de nouvelles rues.....	20
Article 28	Tracé des voies de circulation.....	20
Article 29	Longueur d'un îlot.....	20

Article 30	Profondeur d'un îlot.....	21
Article 31	Rue à proximité des cours d'eau.....	21
Article 32	Pentes des rues.....	21
Article 33	Intersection des rues.....	21
Article 34	Distance entre les intersections.....	22
Article 35	Courbes de raccordement des intersections.....	24
Article 36	Emprise de rue.....	24
Article 37	Rue sans issue de type « cul-de-sac ».....	25
Article 38	Rue sans issue de type « tête de pipe ».....	25
Article 39	Parcs linéaires Le P'tit Train du Nord et des Basses-Laurentides.....	26
Article 40	Sentiers piétonniers et cyclables.....	26
Article 41	Servitudes et droits de passage.....	26
Chapitre 3	Droits acquis.....	27
Section 1	Droits acquis sur le lotissement.....	27
Article 42	Dispositions générales.....	27
Article 43	Lot se prévalant de droits acquis en zone agricole.....	27
Article 44	Dispositions applicables aux lots non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.....	27
Article 45	Variation de superficie ou de dimension.....	27
Article 46	Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis.....	27
Article 47	Usage ou bâtiment principal sur un lot dérogatoire.....	28
Article 48	Opération cadastrale à des fins d'acquisition par la Ville.....	28
Chapitre 4	Dispositions finales.....	29
Section 1	Dispositions finales.....	29
Article 49	Contravention et sanction.....	29
Article 50	Entrée en vigueur.....	29
Annexe 1	Périmètre de consolidation.....	30

Liste des figures

Figure I	Exemple d'îlots.....	10
Figure II	Mesure de la largeur d'un lot	12
Figure III	Mesure de la profondeur d'un lot	13
Figure IV	Mesure de la profondeur d'un lot d'angle.....	14
Figure V	Largeur d'insertion (exemple 1).....	15
Figure VI	Largeur d'insertion (exemple 2).....	15
Figure VII	Intersection d'une rue.....	22
Figure VIII	Distance entre les intersections.....	23
Figure IX	Rayon de la courbe de raccordement.....	24
Figure X	Îlot de rebroussement rue local.....	25
Figure XI	Rue sans issue de type « tête de pipe ».....	26

Liste des tableaux

Tableau 1	Largeur et superficie minimales d'un lot situé à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac 19	
Tableau 2	Largeur et superficie minimales d'un lot partiellement desservi ou non desservi.....	19
Tableau 3	Distance entre deux intersections sur un même côté d'une rue.....	22
Tableau 4	Distance entre deux intersections de part et d'autre d'une même rue.....	22
Tableau 5	Courbes de raccordement minimales.....	24
Tableau 6	Largeur minimale des emprises.....	24
Tableau 7	Largeur minimale pour l'emprise d'un sentier piétonnier ou cyclable	26

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 0352-000RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-17354/25-02-18 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2025;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 Dispositions introductives, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions introductives**Article 1 Interaction avec les autres règlements d'urbanisme**

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville, notamment en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le lotissement sur l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Jérôme conformément aux pouvoirs prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1).

Article 3 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le *Règlement numéro 0310-000 sur le lotissement de la Ville de Saint-Jérôme* ainsi que tous ses règlements modificateurs.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement délivrés sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 4 Adoption disposition par disposition

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, tiret par tiret et point par point, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe, un tiret ou un point de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 5 Le règlement et les lois

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

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 6 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes, tirets et points. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #

Section #

Article #

Alinéa

- 1) Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe
 - Tiret
 - Point

Article 7 Interprétation du règlement

L'interprétation de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation; alors que l'emploi du verbe « pouvoir » indique une faculté, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit pas »;
- 4) Toute référence à un autre règlement, à un code ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 5) Toutes les mesures présentées dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 6) Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit font partie intégrante du règlement;
- 7) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 8 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, lot ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
- 2) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

- 3) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 4) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 5) En cas de contradictions entre les dispositions du présent règlement et les dispositions minimales du *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, en vigueur, les dispositions minimales du *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, en vigueur s'appliquent;
- 6) En cas de contradictions entre les dispositions du présent règlement et les dispositions minimales du *Code de plomberie du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, chapitre III, en vigueur, les dispositions minimales du *Code de plomberie du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, chapitre III, en vigueur s'appliquent.

Article 9 Index terminologique

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'index terminologique du présent article et au *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui les remplace ou les modifie. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Distance par rapport à un cours d'eau

Le long des cours d'eau, toute distance mesurée à partir d'un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres.

La distance entre une rue existante et un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue existante et la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

Îlot

Un ou plusieurs lots bornés par des emprises de rues, voies de circulation, cours d'eau, voies ferrées ou autres barrières physiques (ex. falaise), le tout tel qu'illustré ci-après :

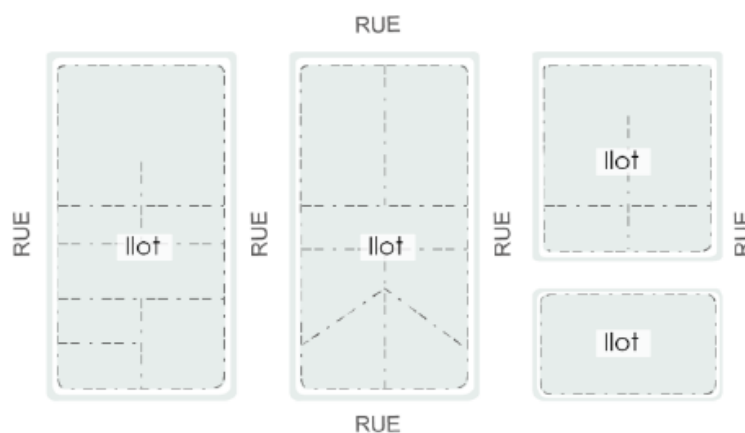


Figure 1 Exemple d'îlots

Lot originaire

Lot inscrit à un cadastre au moment de la première opération d'arpentage effectuée sur une terre.

Nouvelle rue

Voie de circulation autorisée, publique ou privée, incluant les bouclages, raccordements ou prolongements, à l'exception d'un sentier, un réseau ferroviaire, une infrastructure aéroportuaire ainsi qu'une aire publique de stationnement, construite et ouverte à la circulation après le 23 avril 2018.

Rue existante

Voie de circulation autorisée publique ou privée incluant les bouclages, raccordements, ou prolongements, à l'exception d'un sentier, un réseau ferroviaire, une infrastructure aéroportuaire ainsi qu'une aire publique de stationnement, construite et ouverte à la circulation avant le 23 avril 2018.

Utilité publique

Infrastructure ou équipement susceptible d'être utilisé aux fins d'un service public, comme, à titre indicatif, l'électricité, le gaz, le pétrole, le téléphone, la câblodistribution, l'aqueduc et l'égout.

Voie de circulation

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Section 3 Règles de calcul, de mesure et d'application

Article 10 Lot situé dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes d'une zone à l'autre, les dispositions de lotissement les plus restrictives des zones concernées s'appliquent, c'est-à-dire que le lot doit être conforme à la superficie minimale ou aux dimensions minimales les plus élevées applicables dans ces zones.

Article 11 Règle de calcul dans le cas d'un résultat fractionnaire

À moins d'indication contraire, un résultat fractionnaire d'une unité indivisible d'un calcul prescrit par ce règlement doit être arrondi au nombre entier :

- 1) Inférieur dans le cas d'une fraction inférieure à 0,5;
- 2) Supérieur dans le cas d'une fraction égale ou supérieure à 0,5.

Article 12 Mesure de la largeur d'un lot

La largeur d'un lot est la distance mesurée à la ligne avant, perpendiculairement entre :

- 1) Les lignes latérales du lot dans le cas d'un lot intérieur ou transversal;
- 2) La ligne latérale et le prolongement rectiligne de la ligne avant secondaire du lot dans le cas d'un lot d'angle;
- 3) Les lignes avant secondaires du lot dans le cas d'un lot formant un îlot.

Dans le cas d'un lot situé dans une courbe extérieure dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la largeur peut être diminuée jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise.

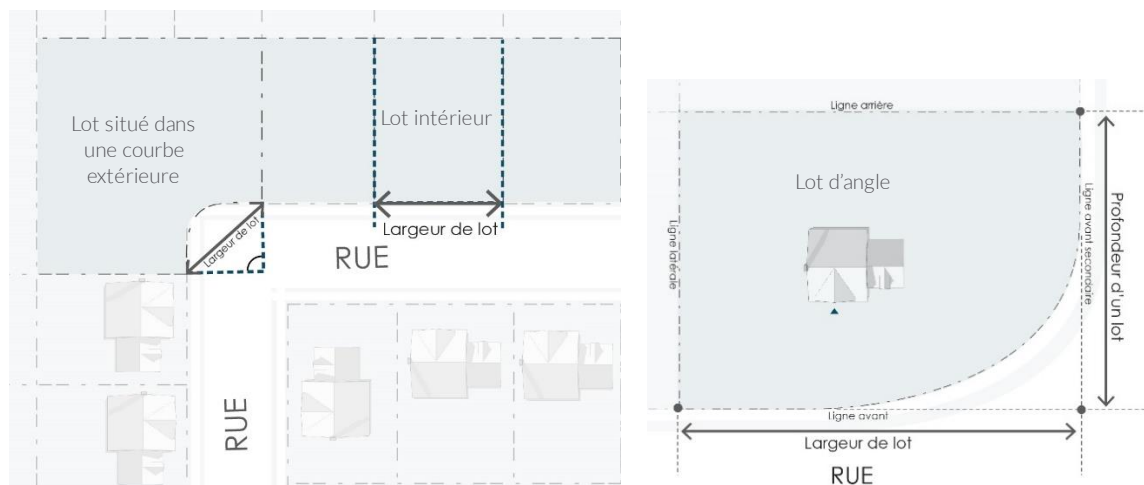


Figure II Mesure de la largeur d'un lot

Article 13 Mesure de la profondeur d'un lot

La profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne arrière et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue aux endroits suivants :

- 1) Le long de la ligne latérale du côté gauche du lot (P1);
- 2) Le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot (P2);
- 3) Le long de la ligne latérale du côté droit du lot (P3).

En l'absence d'une ligne arrière, la profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne avant du lot et une ligne imaginaire parallèle à la ligne avant, située au point de jonction des deux lignes latérales, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue aux endroits suivants :

- 1) Le long de la ligne latérale du côté gauche du lot (P1);
- 2) Le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot (P2);
- 3) Le long de la ligne latérale du côté droit du lot (P3).

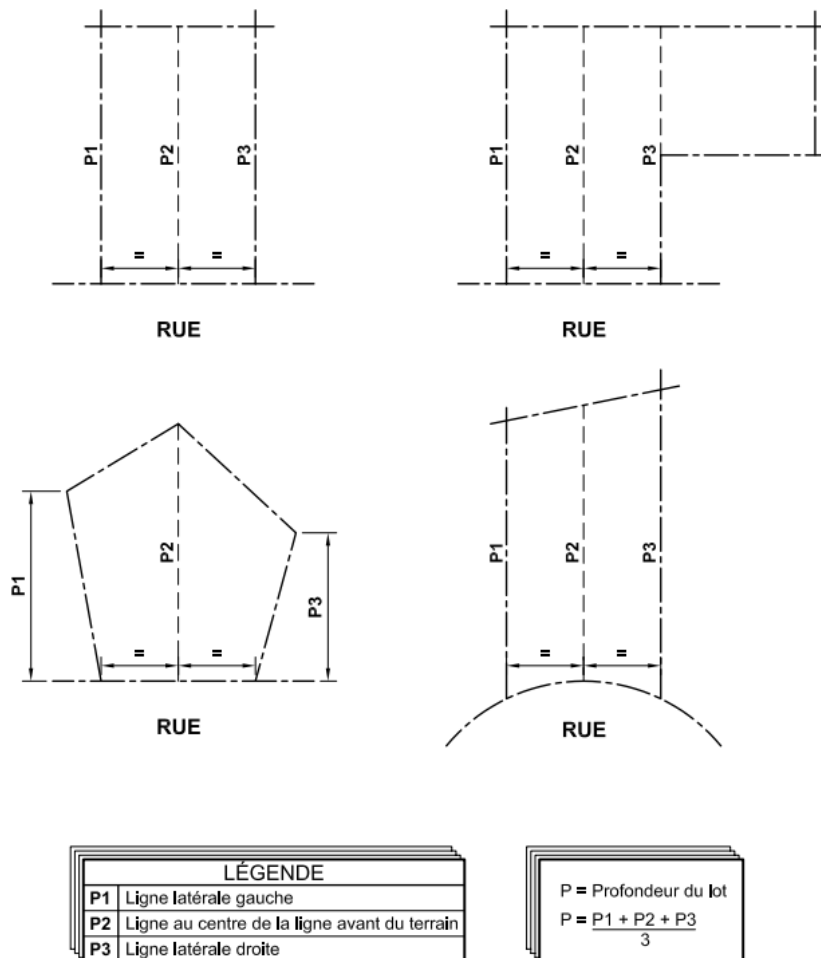


Figure III Mesure de la profondeur d'un lot

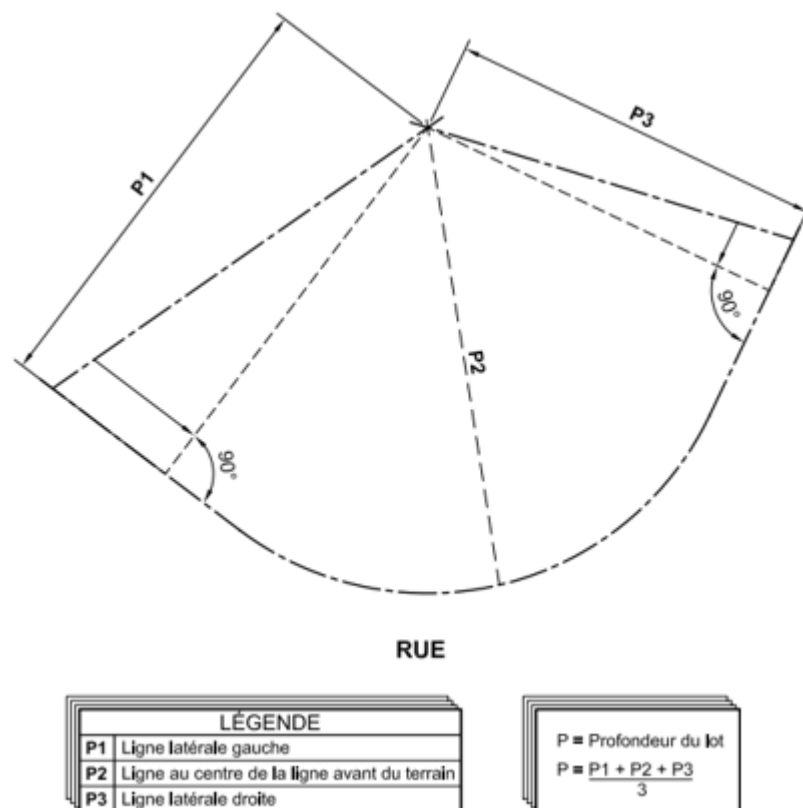


Figure IV Mesure de la profondeur d'un lot d'angle

Article 14 Mesure de la largeur d'un lot d'angle

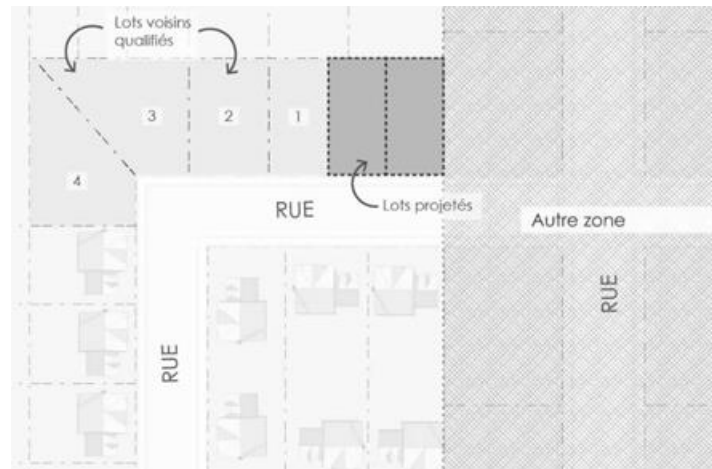
Le calcul de la largeur d'un lot d'angle est prescrit à la grille des spécifications du *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme*.

Article 15 Mesure de la largeur d'insertion d'un lot

La largeur d'insertion est calculée à partir de la largeur moyenne de lots qualifiés, à la concurrence de quatre, dans le voisinage immédiat. Afin d'être qualifié pour le calcul de cette moyenne, chaque lot existant doit répondre à l'ensemble des critères ci-dessous :

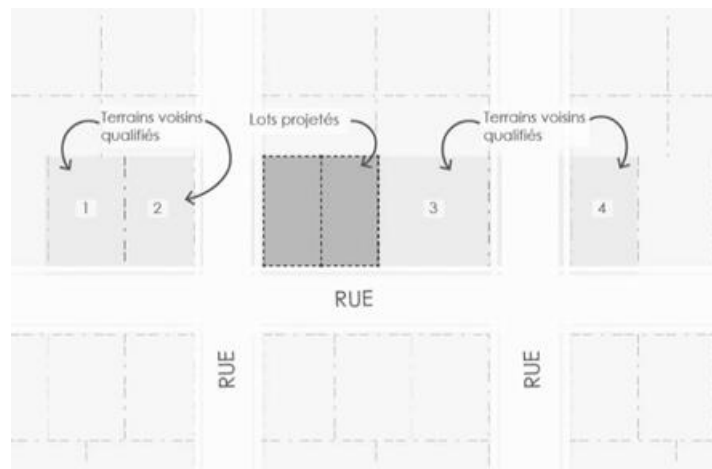
- 1) Être situé à l'intérieur d'une même zone;
- 2) Être situé du même côté de la rue adjacente à la ligne avant du lot projeté;
- 3) Faire partie des quatre premiers lots adjacents et les plus proches des lots projetés incluant, le cas échéant, les lots existants situés de l'autre côté d'une voie de circulation transversale.

Pour l'obtention de la mesure à appliquer, le pourcentage inscrit à la grille des spécifications du *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme* doit être multiplié par la largeur moyenne obtenue.



L = Largeur d'insertion d'un lot
 L1 = Largeur du lot qualifié 1 (jusqu'à 4)
 L = % de largeur d'insertion à la grille x $\frac{L1+L2+L3+L4}{4}$

Figure V Largeur d'insertion (exemple 1)



L = Largeur d'insertion d'un lot
 L1 = Largeur du lot qualifié 1 (jusqu'à 4)
 L = % de largeur d'insertion à la grille x $\frac{L1+L2+L3+L4}{4}$

Figure VI Largeur d'insertion (exemple 2)

Section 4 Dispositions administratives

Article 16 Application

L'application du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable. Dans le cadre de la gestion courante du service, ce dernier peut déléguer à tout autre employé de la Ville toute tâche ou fonction relevant de l'application du présent règlement.

L'employé à qui est confiée une tâche ou fonction relevant de l'application du règlement est le fonctionnaire désigné.

Article 17 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

La notion de fonctionnaire désigné, ses pouvoirs et ses devoirs sont définis par le *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui le remplace ou le modifie.

Chapitre 2 Dispositions relatives aux lots, îlots et voies de circulation

Section 1 Superficie et dimensions d'un lot

Article 18 Superficie et dimensions d'un lot

Une opération cadastrale, ayant pour but la création d'un lot, doit respecter les dimensions et les superficies minimales et maximales prescrites à la grille des spécifications ou, le cas échéant, à cette section.

Article 19 Lots exemptés des normes minimales de lotissement

Les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas :

- 1) À un lot identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un lot rendu nécessaire par une déclaration de copropriété de type verticale ou de type horizontale faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou lots peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- 2) À une partie d'un lot rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du lot situé exclusivement en dessous de celui-ci;
- 3) À la partie d'un terrain de golf consacrée exclusivement au golf;
- 4) D'une opération cadastrale nécessaire pour fins de parc, d'espaces naturels ou un don de terrain destiné à la conservation d'espaces naturels ou d'un milieu d'intérêt écologique, tel qu'un don écologique;
- 5) À une opération nécessaire à l'implantation d'une infrastructure, d'un bâtiment, d'une construction ou d'un équipement relié à un usage d'utilité publique dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
- 6) À un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre ou de véhicules tout terrain, comme les motoneiges;
- 7) À l'aménagement des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
- 8) Un droit de passage ou une servitude;
- 9) À l'assiette d'un droit réel pour l'exploitation d'une ressource de l'État;
- 10) À un lot visé par une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1);
- 11) Lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un lot et, conséquemment, de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et la superficie minimales requises par le présent règlement, 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* (c. A-19.1);
 - b) Aucun lot ne doit être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie

par suite d'une telle opération cadastrale;

- 12) À l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction;
- 13) À un lot résultant d'une expropriation ou d'une vente à des fins d'intérêt public par un organisme public qui possède un pouvoir d'expropriation. Cependant, ce lot doit immédiatement, avant cette expropriation, être conforme aux dispositions des règlements alors en vigueur ou pouvoir faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des droits acquis;
- 14) À l'égard d'une opération cadastrale qui vise à identifier comme un lot distinct une parcelle de lot visée par un droit de propriété confirmé par un jugement en prescription acquisitive, afin d'en permettre la publication et à réunir cette parcelle avec un lot adjacent appartenant au même propriétaire;
- 15) À un lot formant l'emprise d'une rue existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, même si la norme d'emprise prescrite n'est pas respectée dans les cas suivants :
 - a) Il s'agit d'une rue publique;
 - b) Il s'agit d'une rue privée desservant une ou des propriétés construites enclavées.

Article 20 Lotissement de copropriété

Malgré toute autre disposition à ce contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots prévues au présent règlement s'appliquent à l'égard de chacun des terrains formant :

- 1) Le plan complémentaire, sur lequel est situé le gros œuvre du bâtiment principal, s'il s'agit d'un cadastre vertical;
- 2) L'assiette d'une partie privative ou commune distincte, s'il s'agit d'un cadastre horizontal.

Article 21 Lot chevauchant deux ou plusieurs lots du cadastre originaire

Lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimales des lots, dans la mesure où :

- 1) Un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2) Les dimensions minimales et la superficie minimale de l'ensemble formé de tous les lots qui résultent de l'opération cadastrale sont conformes aux dispositions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots qui résultent de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot pour l'application de toutes les autres dispositions du règlement et pour l'application de toute disposition des autres règlements d'urbanisme.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogoire protégé par droits acquis.

Article 22 Dimensions et superficies minimales des lots irréguliers

Aux fins de l'application des exigences minimales relatives aux dimensions d'un lot, tout lot irrégulier faisant l'objet d'une demande de permis de lotissement doit, en plus de respecter la largeur minimale conformément à la règle de mesure établie à l'article 12 (article nommé « Mesure de la largeur d'un lot »), pouvoir inclure un polygone à angle droit, respectant la superficie et les dimensions minimales d'un lot comme prescrit à la grille des spécifications de la zone concernée ou, le cas échéant, à cette section.

Article 23 Largeur et superficie minimales d'un lot situé à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Malgré les normes prescrites à la grille des spécifications, la largeur et la superficie minimale requises pour un lot adjacent à une rue existante et située à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac sont établies de la manière suivante :

Tableau 1 Largeur et superficie minimales d'un lot situé à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Type de lot	Largeur minimale (mètre)	Superficie minimale (mètre carré)
Lot non desservi situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	50	4 000
Lot partiellement desservi situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	30	2 000

Article 24 Largeur et superficie minimales d'un lot partiellement desservi ou non desservi

Malgré les normes prescrites à la grille des spécifications, la largeur et la superficie minimale requises pour un lot adjacent à une rue existante partiellement desservie ou non desservie sont établies de la manière suivante :

Tableau 2 Largeur et superficie minimales d'un lot partiellement desservi ou non desservi

Type de lot	Largeur minimale (mètre)	Superficie minimale (mètre carré)
Lot non desservi	50	3 000
Lot partiellement desservi	30	1 500

Article 25 Dimension d'un lot en bordure d'une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Malgré toute disposition contraire, les dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation en bordure d'une nouvelle rue sont les suivantes :

- 1) Largeur minimale : 50 mètres;
- 2) Superficie minimale : 40 000 mètres carrés.

Les lots créés en vertu de cette disposition ne pourront faire l'objet d'une subdivision visant la création de lots d'une superficie inférieure à 40 000 mètres carrés.

Section 2 Dispositions relatives aux voies de circulation, aux îlots et aux servitudes

Article 26 Champ d'application

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée lorsqu'elle ne respecte pas les normes du présent règlement.

La délivrance d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession, la construction et l'entretien des rues et des passages apparaissant au permis de lotissement.

Lorsque des voies de circulation publiques sont prévues, l'entente visant à permettre la réalisation d'un projet nécessitant la construction d'infrastructures et, le cas échéant d'équipements municipaux, en vertu *Règlement numéro 0968-000 sur les ententes relatives aux travaux municipaux de la Ville de Saint-Jérôme*, doit être signée par les deux parties impliquées aux conditions convenues par ce règlement.

Article 27 Ouverture de nouvelles rues

À l'extérieur du périmètre de consolidation et des zones particulières de développement, tel qu'illustré à l'annexe 1, aucune opération cadastrale relative à l'ouverture ou au prolongement d'une rue n'est autorisée.

Malgré ce qui précède, une opération cadastrale relative au prolongement d'une rue identifié au *Règlement numéro 0350-000 sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable de la Ville de Saint-Jérôme* ou relative au prolongement d'infrastructures nécessaires à des fins de sécurité publique ou salubrité ou liées au bouclage de rues existantes peut être autorisée par la Ville.

Article 28 Tracé des voies de circulation

Le tracé des voies de circulation doit permettre la création de lots et îlots conformes aux dispositions du règlement.

Le tracé et l'emplacement d'une nouvelle voie de circulation ou d'un prolongement de voie de circulation existante faisant l'objet d'une opération cadastrale doivent être concordants aux tracés projetés des voies de circulation prévues au *Règlement numéro 0350-000 sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable de la Ville de Saint-Jérôme*, dans un plan particulier d'urbanisme (PPU) ou approuvé par la Ville en vertu d'un PIIA, d'un PAE ou d'un PPCMOI.

Pour l'application de cette disposition :

- 1) Le tracé et l'emplacement peuvent différer par rapport à ceux projetés, et ce, afin de tenir compte des contraintes physiques ou naturelles du milieu dans lequel cette nouvelle voie ou ce nouveau prolongement de voie s'insère.

Article 29 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 75 mètres ni supérieure à 360 mètres.

La longueur maximale de l'îlot peut être portée à 550 mètres si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de six mètres est prévu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existante, dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit par les alinéas précédents, la partie du projet adossée à l'îlot existant ne sera pas assujettie au respect de ces dispositions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans une zone débutant par les lettres « IM », « IE », « IS » ou « IER ».

[\[Règl. 0352-001, art. 2, 2025-09-24\]](#)

Article 30 Profondeur d'un îlot

La profondeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots constructibles adossés.

Dans le cas où un îlot longe une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute tension, gazoduc, oléoduc, etc.) ou une limite municipale, la profondeur des îlots peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une seule rangée de lots bâtissables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans une zone débutant par les lettres « IM », « IE », « IS » ou « IER »

Article 31 Rue à proximité des cours d'eau

Aucune nouvelle emprise de rue ne peut être située à moins de :

- 1) 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau dans les secteurs desservis par des services d'égout et d'aqueduc;
- 2) 60 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau dans les secteurs partiellement desservis ou non desservis.

Malgré ce qui précède, cette distance peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies de circulation, lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées.

Sont soustraites, aux exigences du présent article, les rues conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

Article 32 Pentés des rues

La pente longitudinale maximale d'une rue est fixée à 10 %.

Si la pente longitudinale de la rue est supérieure à 10 %, le requérant devra déposer, avec sa demande de permis, un plan signé et scellé par un ingénieur, accompagné d'une note technique justifiant sa conception. La Ville se réserve le droit de refuser le concept présenté.

Aucune pente longitudinale supérieure à 15 % ne sera acceptée.

Article 33 Intersection des rues

L'intersection de deux rues doit être en forme de « T » ou de croix « + ».

Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 degrés, sur une distance minimale de 30 mètres à l'approche du raccordement. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75 degrés ou être augmenté sans, qu'en aucun temps, il ne dépasse 105 degrés, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

Malgré ce qui précède, les angles peuvent différer dans le cas d'une « intersection à sens giratoire ».

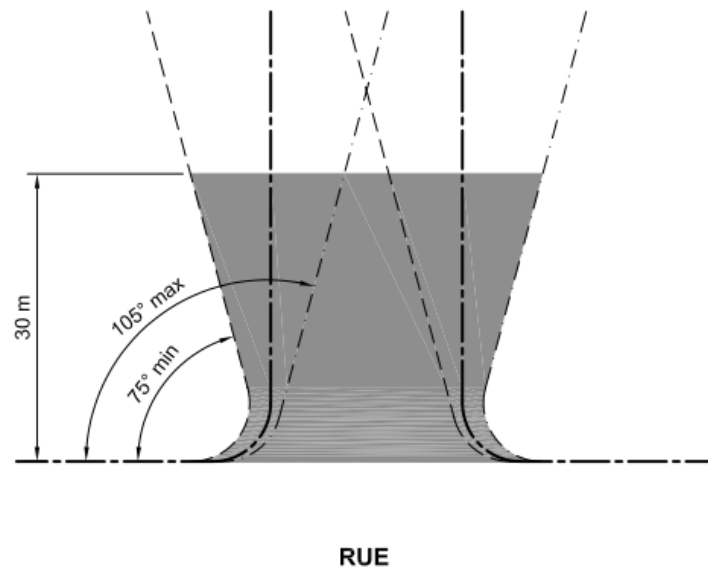


Figure VII Intersection d'une rue

Article 34 Distance entre les intersections

La distance minimale à respecter entre deux intersections de rues est celle édictée aux tableaux suivants ;

Tableau 3 Distance entre deux intersections sur un même côté d'une rue

Type d'intersection	Distance minimale à respecter entre les voies de circulation (mètre)
Rencontre de deux voies avec une voie artérielle	120
Rencontre de deux voies locales avec une voie collectrice	60
Rencontre de deux voies locales avec une voie locale	60

Tableau 4 Distance entre deux intersections de part et d'autre d'une même rue

Type d'intersection	Distance minimale à respecter entre les voies de circulation (mètre)
Rencontre de deux voies avec une voie artérielle	120
Rencontre de deux voies locales avec une voie collectrice	60
Rencontre de deux voies locales avec une voie locale	30

Malgré les dispositions qui précèdent, la distance minimale à respecter doit respecter les dispositions suivantes :

- 1) Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 180 mètres;
- 2) Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe extérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 120 mètres;

- 3) Une intersection avec une voie publique de circulation de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 105 mètres;
- 4) Une intersection avec une voie de circulation dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 30 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 105 mètres.

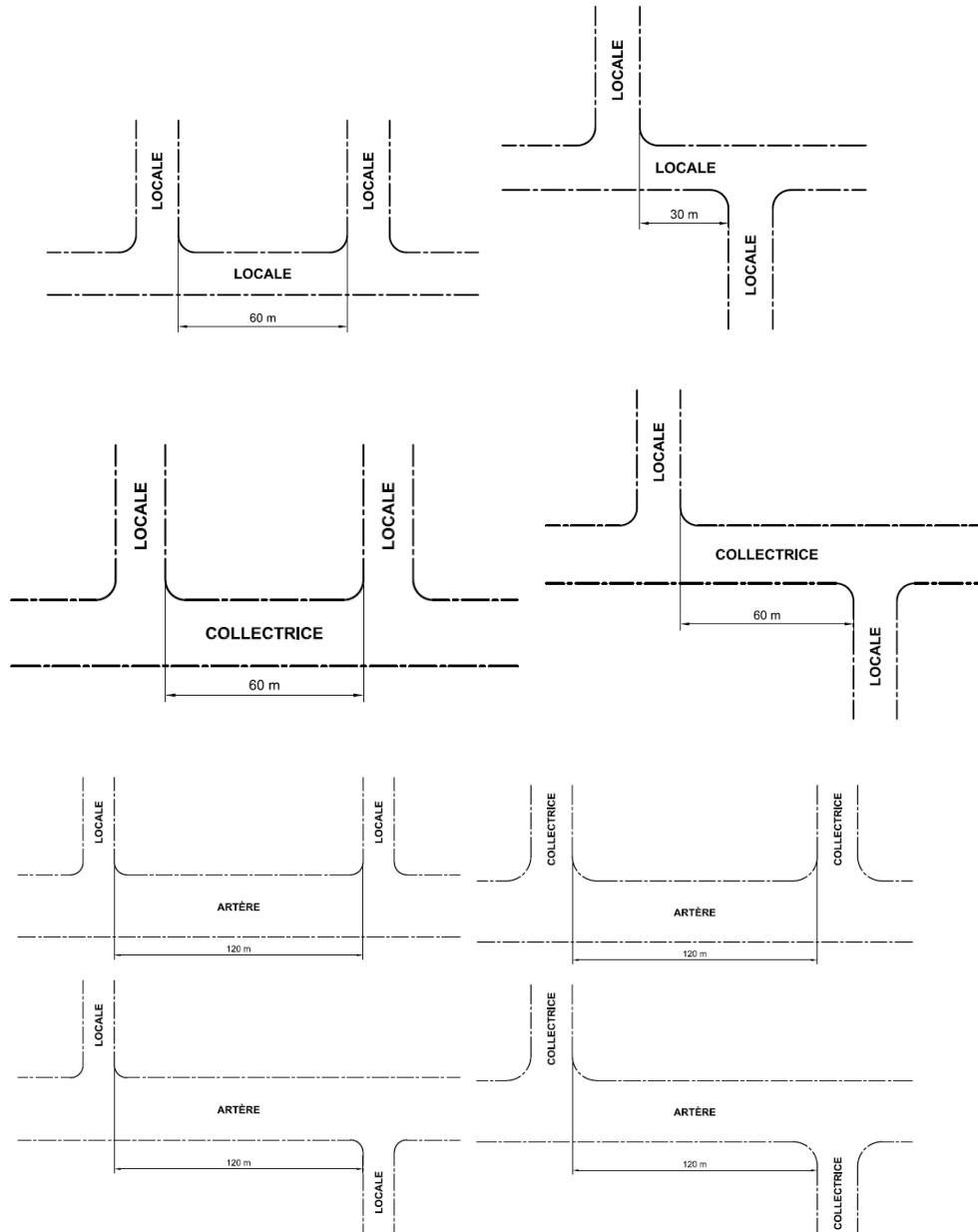


Figure VIII Distance entre les intersections

Article 35 Courbes de raccordement des intersections

Les courbes de raccordement minimales à respecter aux intersections sont celles édictées au tableau suivant :

Tableau 5 Courbes de raccordement minimales

Type d'intersection	Rayon minimal à la limite de l'emprise (mètre)
Rencontre de deux artères	20
Rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	12
Rencontre de deux voies collectrices	12
Rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	6
Intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
Intersection de tout type de rue localisée dans une zone débutant par les lettres « IM », « IE », « IS » ou « IER »	12

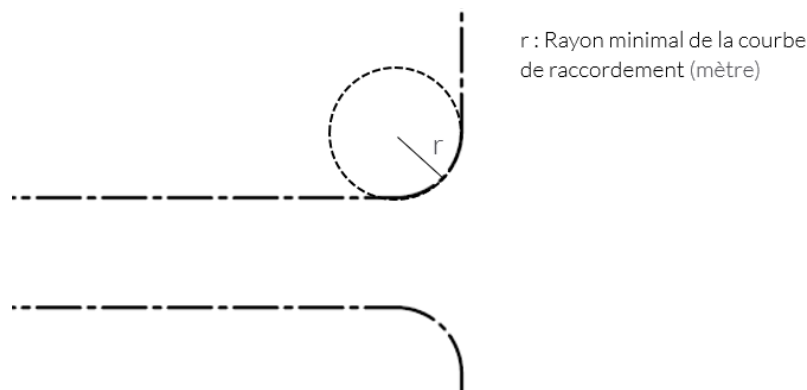


Figure IX Rayon de la courbe de raccordement

Article 36 Emprise de rue

La largeur minimale des emprises de rue doit respecter les dispositions édictées au tableau suivant :

Tableau 6 Largeur minimale des emprises

Type de voies de circulation	Largeur minimale (mètre)
Artère	30
Voie collectrice	20
Voie collectrice ciblée par les corridors de mobilité (transport collectif)	25
Voie locale orientée par les corridors de mobilité (transport actif)	20
Voie locale située dans une zone débutant par les lettres « IM », « IE », « IS » ou « IER »	20
Voie locale avec fossés	20

Type de voies de circulation	Largeur minimale (mètre)
Voie locale à double sens	15
Voie locale à sens unique	12,5
Voie partagée (à sens unique pour les automobiles)	12,5

Article 37 Rue sans issue de type « cul-de-sac »

La longueur d'une rue sans issue de type « cul-de-sac » ne doit pas excéder 180 mètres jusqu'au début de l'îlot de rebroussement. Cette longueur peut toutefois être portée à 300 mètres lorsqu'une emprise d'un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de six mètres donnant accès à une voie de circulation, est prévue.

Un « cul-de-sac » doit se terminer par un îlot de rebroussement permettant d'effectuer une manœuvre de demi-tour en fonction du véhicule de conception approuvé par la Ville.

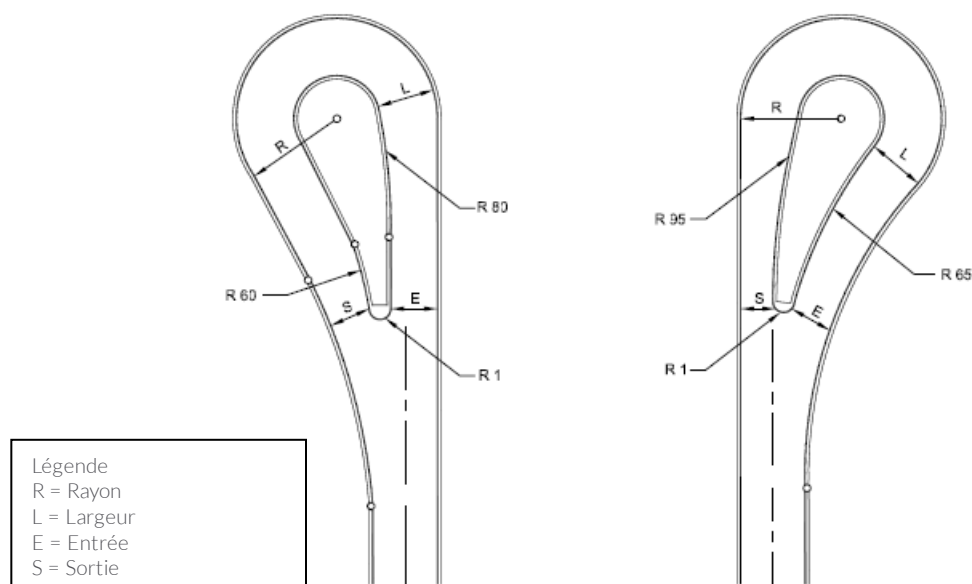


Figure X Îlot de rebroussement rue local

Article 38 Rue sans issue de type « tête de pipe »

La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à 850 mètres, à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 mètres;

Une emprise de sentier pour piétons, servant également de voie de secours, doit relier directement la boucle à la rue voisine. Cette emprise doit avoir une largeur minimale de six mètres.

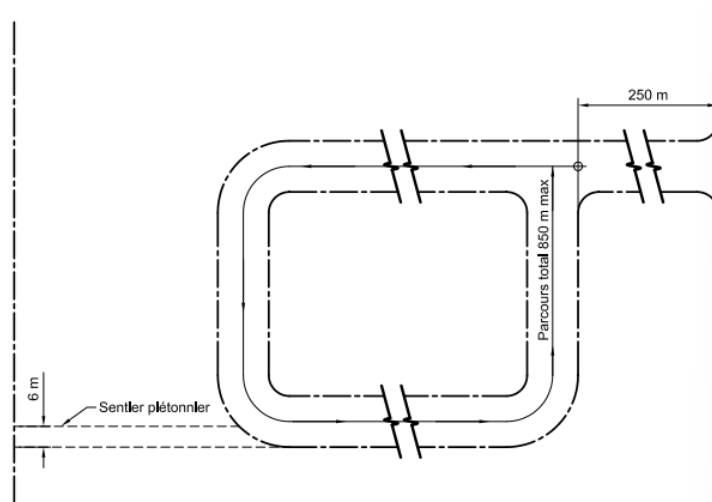


Figure XI Rue sans issue de type « tête de pipe »

Article 39 Parcs linéaires Le P'tit Train du Nord et des Basses-Laurentides

Aucune opération cadastrale identifiant une rue privée ou publique traversant les parcs linéaires Le P'tit Train du Nord et des Basses-Laurentides n'est autorisée.

Article 40 Sentiers piétonniers et cyclables

La Ville peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos. Le cas échéant, les dimensions suivantes doivent être respectées :

Tableau 7 Largeur minimale pour l'emprise d'un sentier piétonnier ou cyclable

Type de sentier	Largeur minimale (mètre)
Piste cyclable	6
Sentier piétonnier (en arrière-lot)	5
Sentier piétonnier (qui traverse un lot)	6

Article 41 Servitudes et droits de passage

La Ville se réserve le droit d'exiger des droits de passage et des servitudes partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique.

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout lot ou partie de lot concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services d'utilité publique, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

Toute servitude doit être notariée et publiée au registre foncier. Toute servitude doit être perpétuelle et continue.

Chapitre 3 Droits acquis

Section 1 Droits acquis sur le lotissement

Article 42 Dispositions générales

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

Est considéré comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis tout lot dérogatoire au présent règlement, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et conforme à la réglementation en vigueur lors de sa création.

Les droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

Article 43 Lot se prévalant de droits acquis en zone agricole

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un lot pouvant bénéficier de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire ou des activités agricoles*, RLRQ c P-41.1, dans la mesure où elle se limite à circonscrire l'étendue du droit acquis.

Article 44 Dispositions applicables aux lots non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement

Pour un lot non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, s'appliquent.

Article 45 Variation de superficie ou de dimension

Lorsque la superficie ou une dimension quelconque d'un terrain ou d'un lot existant, à la date d'adoption du présent règlement ou à la suite de la rénovation cadastrale, diffère de 5 % ou moins par rapport à la superficie ou une dimension prescrite par ce règlement, ce terrain ou ce lot est réputé conforme au présent règlement.

Article 46 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

- 1) Que l'agrandissement ou la modification n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire ou n'accentue pas la dérogation d'un lot contigu;
- 2) Que la superficie du lot ne soit jamais moindre que la superficie initiale ou que la norme de superficie prescrite;
- 3) Que la modification n'entraîne pas une largeur de lot moindre que la largeur initiale ou que la norme de la largeur prescrite;
- 4) Que la modification n'entraîne pas une diminution de la superficie totale du lot ou respecte la norme de superficie prescrite.

Malgré l'alinéa précédent, une modification qui est requise à la suite d'un bornage peut également être effectuée sans atteindre les dimensions et la superficie minimale exigées au présent règlement ou au *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme*.

Article 47 Usage ou bâtiment principal sur un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut accueillir un nouvel usage ou un nouveau bâtiment principal pourvu que cet usage ou ce bâtiment soit conforme à toutes les autres exigences de ce règlement.

Article 48 Opération cadastrale à des fins d'acquisition par la Ville

Lorsqu'une opération cadastrale réalisée à des fins d'acquisition de gré à gré ou d'expropriation par la Ville crée un lot dérogatoire, ce lot est protégé par droits acquis si, immédiatement avant cette opération cadastrale, le lot dérogatoire était conforme à ce règlement ou bénéficiait d'un droit acquis.

Chapitre 4 Dispositions finales

Section 1 Dispositions finales

Article 49 Contravention et sanction

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet l'infraction prévue à l'article 165 (article nommé : Sanctions générales) du *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats* et est passible des peines qui y sont prévues. Chaque contravention à une disposition du présent règlement constitue une infraction distincte.

Article 50 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le Maire,

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA

Annexe 1 Périmètre de consolidation

[\[Règl.0352-001,art.3,2025-09-24\]](#)

Règlement 0352-000
ANNEXE 1

- Limite de la ville
- Périmètre d'urbanisation
- Périmètre de consolidation
- Zone particulière de développement

