



**ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES
EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

CADRE NORMATIF

**NORMES MINIMALES
DE LOTISSEMENT**

Ce document a été réalisé par le Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation.

ISBN 978-2-550-97427-7 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024



TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	4
DIMINUTION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT	5
NORMES EN CORRIDOR RIVERAIN	6
Lot, peu importe sa localisation	8
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain	8
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain	9
Information complémentaire	10
ANNEXE 1 — DÉMARCHE POUVANT PERMETTRE LE REMPLACEMENT DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT PAR UN PLAN D'ENCADREMENT	11
1. Secteurs visés	11
2. Objectifs du plan d'encadrement	12
3. Attentes de la démarche, composantes du plan et critères à respecter	12
Étude hydrogéologique	12
Étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées	13
Portée des études	14
Localisation des installations de prélèvement et de traitement des eaux	14
Plan de lotissement	15
4. La mise en œuvre du plan d'encadrement	15

MISE EN CONTEXTE



Le lotissement d'un territoire est souvent la première étape menant à son développement. Il est donc primordial de s'assurer que les lots créés par les opérations cadastrales soient de taille et de dimensions adéquates.

Le principal objectif poursuivi par les normes minimales de lotissement est d'assurer la salubrité publique, notamment par un approvisionnement adéquat en eau potable et par le traitement des eaux usées en :

- Assurant un complément au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (RETEURI);
- Favorisant le respect des distances minimales de protection par rapport à un puits, à un cours d'eau et à une source de façon à minimiser les risques de contamination des sources d'alimentation en eau potable par les matières polluantes rejetées dans le sol.

Ce document fixe les normes minimales devant être intégrées au schéma d'aménagement et de développement (SAD) des municipalités régionales de comté (MRC) et, par concordance, dans les règlements d'urbanisme des municipalités.

Les MRC peuvent fixer des normes supérieures à celles véhiculées dans le tableau 1.

DIMINUTION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT



La MRC peut prescrire des exceptions aux normes minimales de lotissement pour des cas particuliers, dans le cas des routes perpendiculaires à la limite du littoral, d'un lot d'angle, d'un lot ayant une ligne avant courbe, d'une copropriété en vertu du *Code civil du Québec* et lorsqu'une permission au lotissement est prévue en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Ces exceptions sont énumérées dans les notes accompagnant le tableau 1.

Plan d'encadrement

À l'exception des assouplissements, si la MRC entend permettre, pour certains secteurs présentant des caractéristiques biophysiques particulières, la diminution des normes minimales de lotissement pour des secteurs sans service d'aqueduc ou d'égout domestique, une étude exhaustive devra être réalisée afin de s'assurer que l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées pourront s'effectuer à long terme sur les terrains visés, dans le respect de la capacité de support du milieu. Cette possibilité n'est offerte qu'à l'extérieur des corridors riverains. Cette étude comprendra, notamment, une évaluation de la capacité, à long terme, des terrains touchés à traiter efficacement les eaux usées, et ce, sans provoquer de problèmes d'hygiène du milieu, de pollution du milieu hydrique et de contamination de sites de prélèvement d'eau potable. La démarche complète, ci-après nommée plan d'encadrement, est précisée à l'annexe 1.

Cette même démarche doit être utilisée si la MRC souhaite permettre l'implantation de plus d'un bâtiment principal par lot, par exemple afin d'autoriser des ensembles résidentiels intégrés sur un seul lot.

NORMES EN CORRIDOR RIVERAIN

Les normes minimales sont différenciées selon qu'elles s'appliquent à l'intérieur ou à l'extérieur du corridor riverain. Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau. Ce corridor s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la limite du littoral, sa largeur se mesure horizontalement. Elle est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau à débit régulier. Les normes de corridor riverain s'appliquent au lot compris, en tout ou en partie, dans ce corridor.

Tableau 1 : Les normes minimales de lotissement

Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout domestique	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale sur la ligne avant (m)	Profondeur minimale (m) ⁽¹⁾	Distance entre tout type de voie de circulation (emprise) et un plan d'eau (m) ⁽¹⁾
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain				
Sans réseau d'aqueduc et d'égout domestique	3 000	50	—	—
Avec réseau d'aqueduc ⁽²⁾	1 500	25	—	—
Avec réseau d'égout domestique ⁽²⁾	1 000	20	—	—
Avec réseaux d'aqueduc et d'égout domestique	—	—	—	—
Avec un plan d'encadrement	À déterminer	À déterminer	À déterminer	À déterminer
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain				
Lot adjacent sans réseau d'aqueduc et d'égout domestique	4 000	50	75 ⁽³⁾⁽⁶⁾	75 ⁽⁴⁾

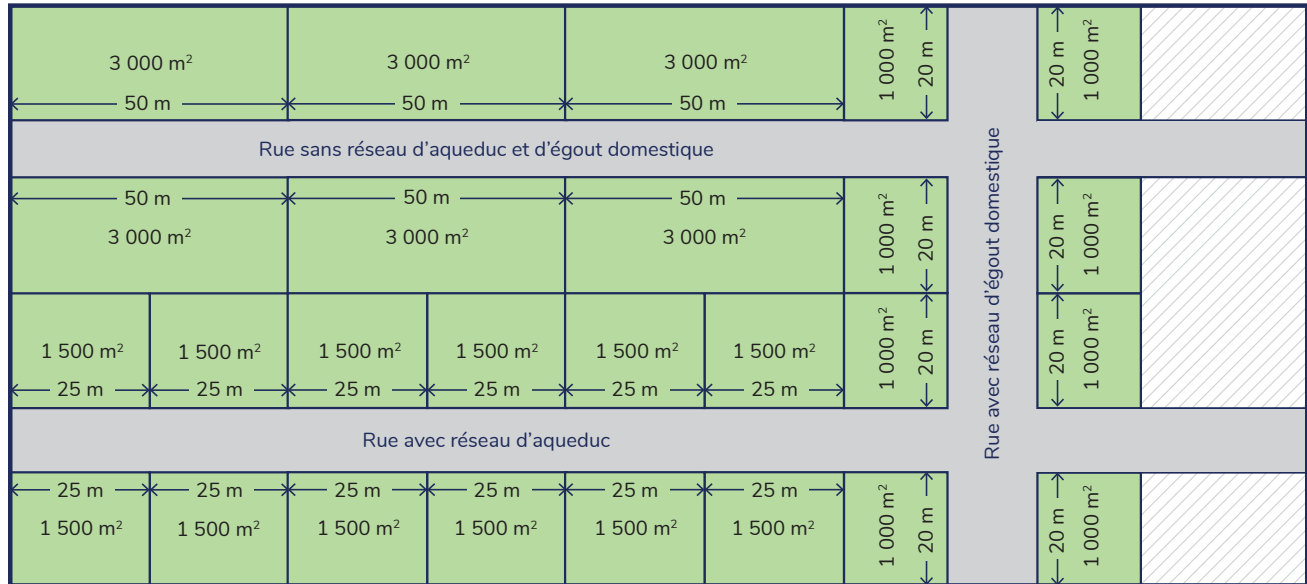
Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout domestique	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale sur la ligne avant (m)	Profondeur minimale (m) ⁽¹⁾	Distance entre tout type de voie de circulation (emprise) et un plan d'eau (m) ⁽¹⁾
Lot adjacent parallèle sans réseau d'aqueduc et d'égout domestique	4 000	45 ⁽⁵⁾	—	—
Lot non adjacent sans réseau d'aqueduc et d'égout domestique	4 000	50	—	—
Lot adjacent avec réseaux d'aqueduc ou d'égout domestique	2 000	30	75 ⁽³⁾⁽⁶⁾	75 ⁽⁴⁾
Lot adjacent parallèle avec réseaux d'aqueduc ou d'égout domestique	2 000	45 ⁽⁵⁾	—	—
Lot non adjacent avec réseaux d'aqueduc ou d'égout domestique	2 000	25	—	—
Lot adjacent avec réseaux d'aqueduc et d'égout domestique	—	—	45 ⁽³⁾⁽⁶⁾	45 ⁽⁴⁾
Lot adjacent parallèle avec réseaux d'aqueduc et d'égout domestique	—	45 ⁽⁵⁾	—	—
Lot non adjacent avec réseaux d'aqueduc et d'égout domestique	—	—	—	—

Notes de références du tableau 1

Lot, peu importe sa localisation

- (1) Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre l'emprise d'une route, d'une rue, d'un chemin ou de toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral.

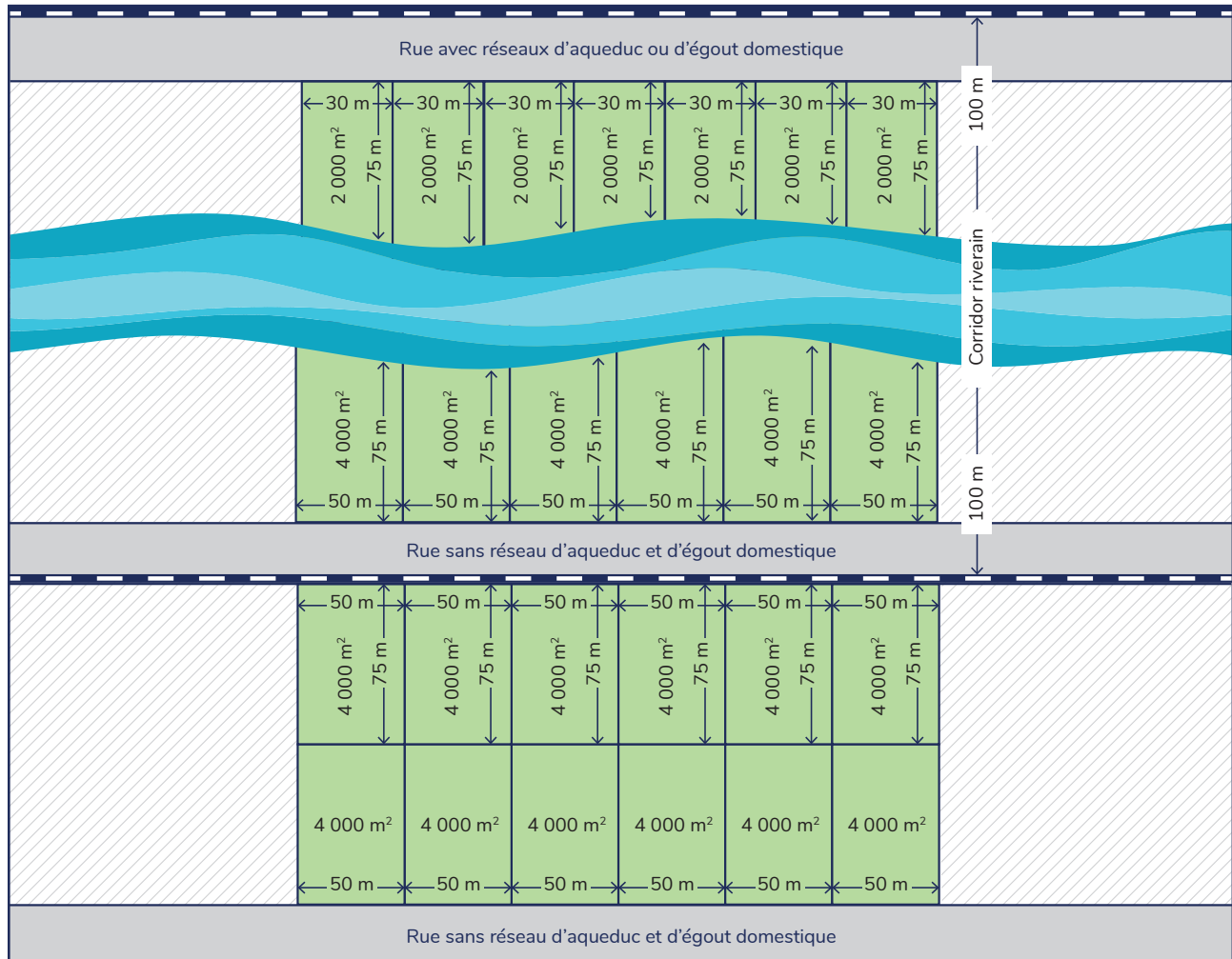
Lot situé à l'extérieur du corridor riverain



- (2) Lorsqu'on réfère aux réseaux d'aqueduc et d'égout domestique, il s'agit d'infrastructures exploitées par une municipalité ou autorisées par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Un réseau d'égout domestique communautaire autorisé en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ainsi qu'un ouvrage municipal d'assainissement des eaux usées qui reçoit l'effluent de systèmes de traitement étanches au sens du RETEURI sont assimilés à un réseau d'égout domestique pour l'application des normes minimales de lotissement. La mise en commun, soit d'une installation septique, soit d'un puits d'alimentation individuel, ne constitue pas un réseau d'aqueduc ou d'égout domestique.

Lot situé à l'intérieur du corridor riverain



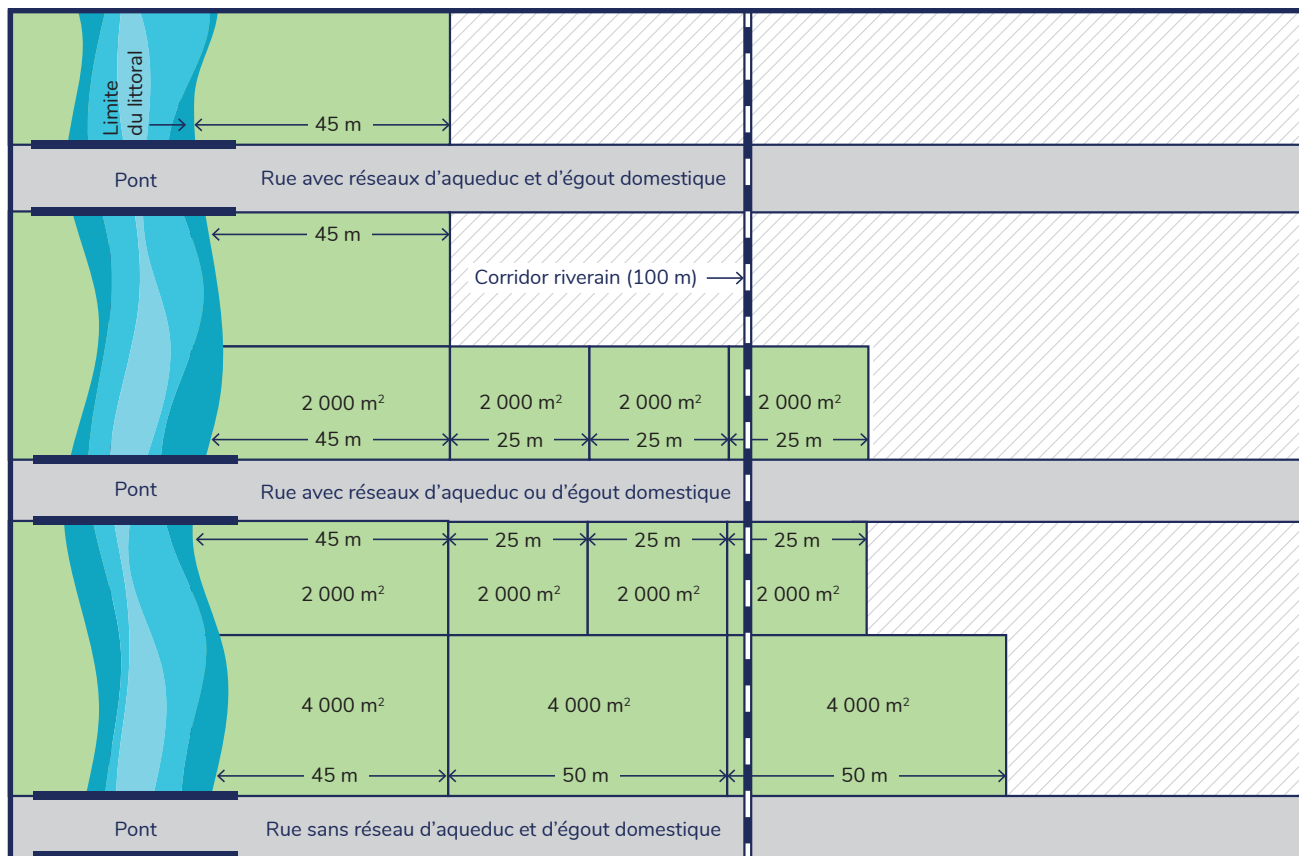
- (3) Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile était déjà construit au moment de l'entrée en vigueur de la réglementation sur les normes de lotissement, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des 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*. Dans le cas des lots desservis, la MRC doit s'assurer que les municipalités prévoient une superficie minimale suffisante dans leur règlement de lotissement afin que les occupants aient l'espace nécessaire pour l'exercice de leurs activités.
- (4) La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et qu'il n'est pas possible de l'éloigner, et ce, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction.

La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, jusqu'à 20 mètres, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.). L'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne peut faire l'objet d'une construction.

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, la distance pourra être réduite jusqu'à 20 mètres, et ce, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction.

Lots adjacents parallèles au cours d'eau

- (5) Dans le cas de routes perpendiculaires 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.

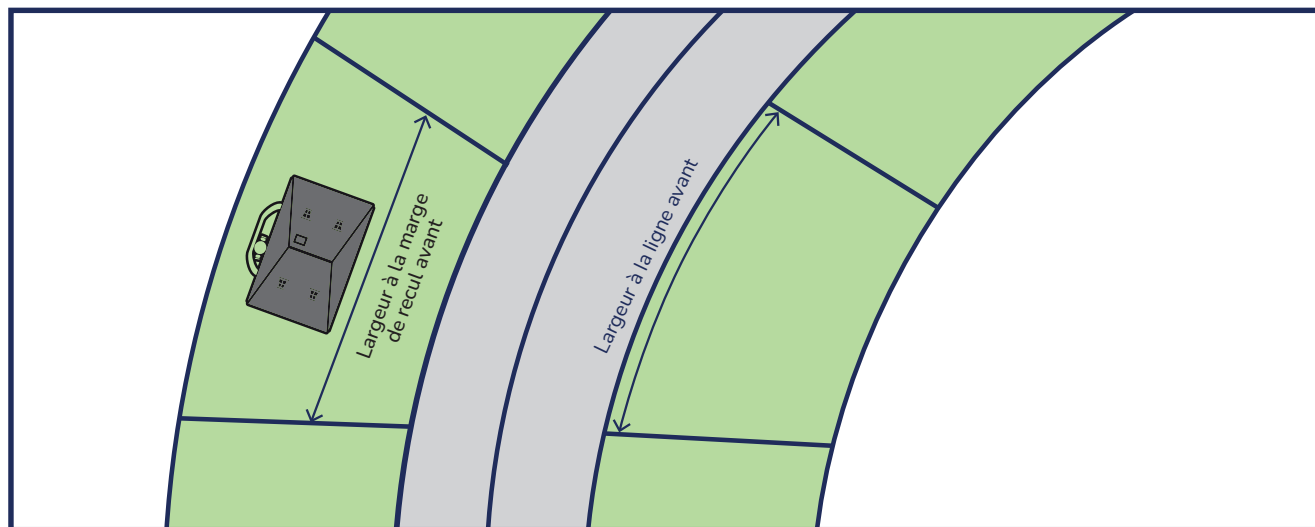


- (6) Dans le cas où la rive constitue un lot distinct du lot à développer adjacent, la profondeur cumulée des deux lots doit minimalement égaler la profondeur prescrite.

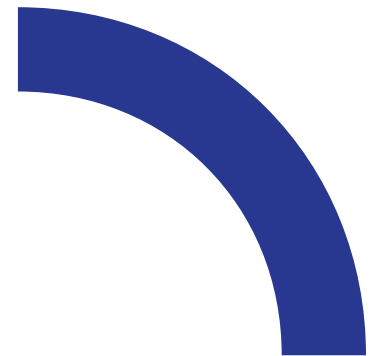
Information complémentaire

Lots en courbe

Dans le cas d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur peut se mesurer à la marge de recul avant.



ANNEXE 1 – DÉMARCHE POUVANT PERMETTRE LE REMPACEMENT DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT PAR UN PLAN D'ENCADREMENT



Les municipalités locales peuvent remplacer les superficies minimales de lotissement prévues aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire pour les lots non desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Pour ce faire, la MRC doit préciser dans son SAD la démarche à suivre par les municipalités locales concernées.

Cette démarche vise à assurer la salubrité publique des lieux et à déterminer les meilleurs modes d'approvisionnement en eau et de disposition des eaux usées. Elle peut permettre, par exemple, la réalisation de projets d'ensembles résidentiels intégrés, c'est-à-dire comportant plus d'un bâtiment principal par lot. Elle ne peut en aucun cas être autorisée en corridor riverain.

Pour se prévaloir d'un plan d'encadrement, la MRC doit intégrer dans son SAD :

1. Les secteurs visés;
2. Les objectifs du plan d'encadrement;
3. Les attentes, les composantes et les critères;
4. La mise en œuvre du plan d'encadrement, soit le moyen par lequel la municipalité locale peut intégrer cette démarche à sa réglementation.

1. Secteurs visés

La MRC doit identifier le ou les secteurs visés par le plan d'encadrement. La démarche ne peut pas être permise sur l'ensemble du territoire de la MRC.

2. Objectifs du plan d'encadrement

Le plan d'encadrement doit permettre de :

- Démontrer que la localisation du projet résidentiel permet de satisfaire les besoins d'alimentation en eau de façon pérenne et en quantité suffisante;
- S'assurer du caractère durable de la qualité de l'approvisionnement en eau pour l'ensemble du projet résidentiel;
- S'assurer d'une localisation optimale et adéquate des installations d'approvisionnement en eau ainsi que celles d'évacuation et de traitement des eaux usées de manière à éviter tout problème de salubrité publique;
- Définir les superficies et les dimensions définitives des lots et le nombre de bâtiments principaux par lot, le mode d'approvisionnement en eau potable et le mode de disposition des eaux usées;
- S'assurer que l'assainissement autonome des eaux usées ne sera pas une source de contamination de l'environnement et qu'il permettra de respecter la capacité du sol et du milieu récepteur.

3. Attentes de la démarche, composantes du plan et critères à respecter

Le plan d'encadrement comprend une étude hydrogéologique et une étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées. Ce n'est qu'après la réalisation de ces étapes qu'un plan de lotissement adapté peut être élaboré par les municipalités.

Étude hydrogéologique

L'étude hydrogéologique doit démontrer que les besoins d'alimentation en eau, tant en quantité qu'en qualité sont satisfaits, et ce, de façon pérenne et sans impact significatif sur les autres usagers de la ressource eau. Elle est réalisée par un professionnel du domaine d'expertise et doit aborder les aspects suivants :

- *Estimation des besoins d'alimentation en eau* : Estimer le débit moyen global auquel l'aquifère doit répondre, c'est-à-dire la consommation d'eau projetée du développement. À titre de référence, le Guide de conception des installations de production d'eau potable fournit des valeurs de référence pour la consommation résidentielle d'eau.
- *Évaluation de la capacité de l'aquifère* : Évaluer si l'aquifère permet de répondre au besoin en eau en se basant sur des travaux de terrain. L'ampleur des travaux de terrain in situ à réaliser dépendra des données disponibles et de la complexité du milieu à caractériser. Le professionnel doit démontrer que les résultats et travaux permettent de répondre à l'objectif. Plusieurs guides et outils sont disponibles, notamment la Liste des données disponibles utiles en hydrogéologie et le Guide sur les essais de pompage et leurs interprétations.
- *Démonstration du caractère durable de la qualité de l'approvisionnement en eau* : S'assurer que l'eau à prélever répond aux normes du *Règlement sur la qualité de l'eau potable* ou qu'il sera possible de la traiter économiquement et de façon individuelle pour qu'elle réponde à ces normes, et ce, pour l'ensemble du projet.

- En vue d'établir le caractère durable de la qualité de l'approvisionnement en eau, l'étude hydrogéologique :
 - Fait l'inventaire et localise les sources de contamination avérées et potentielles ainsi que les prélèvements d'eau effectués dans un rayon de 1 km du périmètre du site.
 - Détermine la qualité de l'eau souterraine en prélevant des échantillons d'eau souterraine et en les faisant analyser pour les paramètres microbiologiques et inorganiques prescrits par le *Règlement sur la qualité de l'eau potable* et pour d'autres paramètres dont la présence serait soupçonnée à la suite de l'inventaire effectué (ex. : hydrocarbures, solvants, pesticides, etc.).
 - Donne un avis concernant la vulnérabilité de l'aquifère à la contamination potentielle provenant des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées en considérant le contexte hydrogéologique (type d'aquifère, vitesse d'écoulement, épaisseur de la zone vadose).
- *Évaluation de l'impact des prélèvements sur les autres usagers* : L'étude hydrogéologique devrait permettre de déterminer l'impact potentiel des prélèvements d'eau projetés sur les autres usagers à proximité en déterminant les zones d'influence des prélèvements et en vérifiant s'il y a des problématiques avérées de manque d'eau dans les secteurs à proximité.

Étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées

L'étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées devrait délimiter les secteurs où les conditions du site et du terrain naturels permettent l'implantation de dispositifs d'évacuation et de traitement des eaux usées par infiltration dans le sol. À l'opposé, cette étude devrait identifier, le cas échéant, les secteurs où les conditions ne permettent pas, pour l'ensemble ou une partie du projet, l'implantation de tels dispositifs.

L'étude doit décrire le secteur visé par le projet et établir son impact sur les secteurs environnants (secteurs urbanisés et milieux naturels). Elle comprend un plan spécifique (échelle 1:1000) pour le territoire du projet. Celui-ci illustre :

- Les courbes de niveau, les affleurements rocheux, les zones de falaises, les zones d'inondation, les boisés existants, la présence de remblai et tout autre élément morphologique et infrastructure pertinents;
- L'emplacement de chacun des trous d'essai et une image claire du nivellement;
- La délimitation des zones dont la pente est inférieure à 10 %, celles variant de 10 % à moins de 30 % et celles de 30 % et plus;
- La délimitation des zones en fonction de la perméabilité du sol naturel composant le terrain récepteur;
- Le niveau maximum de la nappe phréatique, du roc ou d'une couche de sol imperméable.

Le plan devrait fournir :

- La localisation précise du projet, l'emprise des rues ou des voies de circulation communiquant avec le projet, les servitudes, les milieux humides et hydriques, les fossés de drainage;
- La localisation des puits d'alimentation en eau potable à proximité du projet de développement;
- La localisation des services d'aqueduc et d'égout municipaux et privés à proximité.

À partir de ces informations, l'étude fournit une évaluation indiquant que les caractéristiques des sols sont propices à l'implantation de dispositifs de traitement des eaux usées par infiltration dans le sol. Lorsque les dispositifs évacuent leurs eaux directement vers les eaux de surface, des mesures doivent être prises afin de conserver le caractère naturel des rives et du littoral, contrer l'érosion et remettre en état les strates arbustives et herbacées, sans compromettre l'intégrité des ouvrages d'évacuation des effluents.

Portée des études

Les études hydrogéologique et préliminaire se prononcent sur la capacité du site à recevoir un projet sans service ou partiellement desservi. Il devrait être démontré que la contamination potentielle provenant des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées ne risque pas de contaminer les puits d'approvisionnement en eau potable.

- Si le secteur s'avère non propice au développement par puits individuels et dispositifs d'évacuation pour une résidence isolée, une recommandation en ce sens devrait être formulée.
- Si les études concluent à la possibilité d'un développement sur des systèmes autonomes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées, un plan de lotissement adapté devrait être réalisé tel que défini à la section suivante.

Localisation des installations de prélèvement et de traitement des eaux

Les types de dispositifs de traitement des eaux usées proposés et la localisation des installations de prélèvement et de traitement des eaux usées prévues doivent être identifiés.

Cette localisation doit :

- Respecter le cadre normatif du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* et du RETEURI;
- Maximiser les temps de migration des contaminants entre les dispositifs de traitement des eaux usées et les prélèvements d'eau en considérant :
 - Les propriétés hydrauliques du sol et des matériaux géologiques;
 - Le sens et la vitesse d'écoulement des eaux souterraines;
 - Les éventuels chemins préférentiels d'écoulement;
 - La capacité d'évacuation des effluents (panache).
- Être basée sur les caractéristiques des bâtiments prévus (nombre de chambres à coucher ou débit).

Plan de lotissement

En fonction des caractéristiques et des contraintes du milieu, un plan de lotissement devra être produit. Il illustrera la localisation des bâtiments et des installations de prélèvement en eau et de disposition des eaux usées, en prescrivant l'implantation des bâtiments, la localisation des infrastructures, les distances à respecter ainsi que les superficies des lots. Il servira à s'assurer d'une localisation optimale et adéquate des installations de prélèvement d'eau, ainsi que celles d'évacuation et de traitement des eaux usées de manière à éviter tout problème de salubrité publique.

Le plan de lotissement doit comprendre :

- Les dimensions, la superficie, les lignes de lot et l'identification cadastrale des lots projetés;
- L'identification des éléments limitant la construction eu égard au respect des normes de localisation (les infrastructures de drainage de surface, les servitudes, les zones de contraintes, les milieux naturels, les plans d'eau, la limite du littoral et la rive s'il y a lieu, etc.);
- Le tracé des voies de circulation;
- Les marges de recul avant, latérale et arrière des terrains selon la réglementation municipale;
- La localisation des installations de prélèvement d'eau;
- La localisation de la zone d'implantation du bâtiment principal ainsi que les précisions quant aux dimensions standards d'occupation maximale du site;
- La localisation terrain par terrain de la zone d'implantation du dispositif de traitement des eaux usées. En général, il est reconnu que l'espace disponible sur un lot doit tenir compte d'une superficie suffisante pour reconstruire éventuellement le système de traitement des eaux usées.

4. La mise en œuvre du plan d'encadrement

La MRC intègre, dans son SAD, le moyen auquel doivent recourir les municipalités quant à l'exigence de réalisation du plan d'encadrement. L'adoption d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est le moyen privilégié afin d'intégrer cette exigence à la réglementation locale.



