



Municipalité de Berthier-sur-Mer

Règlement de lotissement n° 266

LES CONSULTANTS



GROUPE•CONSEIL

**gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, Bureau 204,
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

MUNICIPALITÉ DE BERTHIER-SUR-MER

M.R.C. DE MONTMAGNY

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 266

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE.....	2010
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE	2010
AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE.....	2010
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE.....	2010
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE	2010
ENTRÉE EN VIGUEUR LE	2010
AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE.....	2010

AUTHENTIFIÉ PAR :

ROSARIO BOSSÉ
MAIRE

SUZANNE G. BLAIS
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE

MUNICIPALITÉ DE BERTHIER-SUR-MER

M.R.C. DE MONTMAGNY

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 266

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE le Conseil a procédé à la révision de son plan d'urbanisme en vertu des articles 110.3.1, 110.10.1 et 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE les éléments compatibles du règlement de lotissement avec ceux des autres règlements d'urbanisme ont été analysés et ajustés afin d'harmoniser lesdits règlements dans leur application sur le territoire sous juridiction de la Municipalité de Berthier-sur-Mer;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller : _____

appuyé par le conseiller : _____

et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

QUE le Conseil municipal de BERTHIER-SUR-MER adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

Le présent règlement abroge et remplace le règlement de lotissement n° 167 de Berthier-sur-Mer.

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires 1

1.1 Titre du règlement 1

1.2 Territoire touché 1

1.3 But du règlement 1

1.4 Personnes touchées 1

1.5 Invalidité partielle de la réglementation 1

1.6 Abrogation des règlements antérieurs 1

1.7 Le règlement et les lois 1

1.8 Plan annulé 1

Chapitre 2

Dispositions interprétatives 2

2.1 Structure du règlement 2

2.2 Interprétation du texte et des mots 2

2.3 Tableaux, croquis 2

2.4 Unités de mesure 2

2.5 Définition des termes relatifs aux opérations cadastrales 2

Chapitre 3

Dispositions administratives 4

3.1 Émission des permis 4

3.2 Paiement des taxes municipales 4

3.3 Indication des servitudes sur un plan 4

Chapitre 4

Prescriptions applicables au tracé des rues 5

4.1 Rues principales et secondaires 5

4.2 Rue sans issue (cul-de-sac) 5

4.3 Emprises de rues publiques ou privées 5

4.4 Pente des rues publiques 5

4.5 Pente des rues privées 5

4.6 Obligation de cadastrer 6

4.7	Intersections des rues.....	6
4.7.1	Réseau routier local.....	6
4.7.2	Intersections du réseau routier local au réseau routier supérieur (sous juridiction du ministère des Transports du Québec).....	6
4.8	Rues privées autorisées.....	6
4.9	Aménagement du réseau routier.....	6
4.9.1	Emploi des culs-de-sac.....	6
4.9.2	Accès aux rues principales.....	6
4.9.3	Projets de lotissement avec ouverture de rue publique ou privée.....	6
4.10	Distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau ou un lac.....	7
4.11	Voie de circulation dans les zones inondables.....	7
4.12	Rues interdites près des talus de 25 % et plus de pente moyenne.....	7
4.13	Sentiers pour piétons.....	7

Chapitre 5

Prescriptions applicables aux terrains.....	8	
5.1	Aire des terrains.....	8
5.2	Accès aux rues.....	8
5.3	Lots distincts.....	8
5.3.1	Cas d'exception.....	8
5.4	Orientation des terrains.....	8
5.4.1	Orientation des terrains pour maisons mobiles.....	8
5.5	Servitude pour services publics.....	8
5.6	Dimension des îlots.....	9
5.7	Orientation des îlots.....	9

Chapitre 6

Dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones.....	10	
6.1	Terrains non desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.....	10
6.1.1	Terrains situés à plus de 100 m d'un cours d'eau ou à plus de 300 m d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement.....	10
6.1.2	Terrains situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement.....	10
6.2	Dimensions et superficies minimales des terrains dans toutes les zones desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout.....	11
6.3	Dimensions et superficies minimales des terrains desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans les zones autres que résidentielles.....	12
6.4.	Accès minimal des terrains à une rue ou une voie publique ou privée.....	12

6.5.	Réduction des terrains	12
6.6	Profondeur et largeur minimale des terrains résidentiels contigus à une voie ferrée, un cimetière ou une autoroute	12

Chapitre 7

Dispositions particulières relatives aux terrains dans toutes les zones..... 13

7.1	Dispositions concernant les dimensions non conformes d'un terrain existant avant l'entrée en vigueur du règlement.....	13
7.2	Terrain occupé par plusieurs constructions ou bâtiments principaux et non cadastré, ni enregistré	13
7.3	Conditions d'émission du permis de lotissement pour les terrains dérogatoires.....	13
7.4	Opération cadastrale projetée.....	13
7.5	Réduction d'un emplacement pour des fins d'utilité publique	14
7.6	Modification d'un terrain	14
7.7	Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement.....	14
7.8	Modification des terrains dérogatoires.....	14

Chapitre 8

Dispositions finales..... 15

8.1	Procédure en cas de contravention.....	15
8.2	Pénalités.....	15
8.3	Recours	15

Chapitre 9

Entrée en vigueur..... 16

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement portera le titre de "Règlement de lotissement n° 266" de la Municipalité de Berthier-sur-Mer.

1.2 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Berthier-sur-Mer.

1.3 But du règlement

Dans le but d'ordonner le cadre dans lequel s'inscrivent les activités de population qui habitent ou fréquentent cette ville, le présent règlement édicté en vertu de la loi, établit une série de mesures qui favorisent l'évolution souhaitable des établissements humains, en déterminant les principes de lotissement des lots et les procédures à suivre pour l'approbation des plans de lotissement par le Conseil municipal.

1.4 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.5 Invalidité partielle de la réglementation

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer. Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

1.6 Abrogation des règlements antérieurs

Sont abrogés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs de la Municipalité incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement.

1.7 Le règlement et les lois

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

1.8 Plan annulé

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à l'une quelconque des dispositions du présent règlement ou des règlements de zonage, de construction et conditions d'émission des permis et administratif sera nul et non avenu et le Conseil pourra exercer tous les recours que de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou publicité d'un tel plan ou en annulation ou radiation du dépôt ou de publicité foncière.

Chapitre 2

Dispositions interprétatives

2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Une lettre identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section ou un article et l'alinéa est en retrait du texte. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après :

2	Chapitre
2.5	Section
2.5.1	Sous-section
2.5.1.1	Article
a)	Paragraphe
–	Alinéa

Dans le cas où le terme article est employé de façon générique, il faut référer à la présente définition de structure du règlement pour identifier s'il s'agit d'un chapitre, section, sous-section, article, paragraphe ou alinéa.

2.2 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle :

Les définitions données par le règlement de zonage n° 265 s'appliquent au présent règlement comme si elles y étaient listées.

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

Le mot "quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

2.3 Tableaux, croquis

Les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement et dans le règlement de zonage, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 Unités de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

2.5 Définition des termes relatifs aux opérations cadastrales

Division

La division est l'opération cadastrale par laquelle un plan cadastral est préparé pour la première immatriculation d'un immeuble. Lorsque cet immeuble n'a pas de désignation cadastrale mais est montré sur un plan cadastral originaire, cette opération est réalisée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Lorsque l'immeuble est situé en territoire non cadastré, l'opération est alors réalisée en vertu de l'article 1 de la Loi sur le cadastre.

Subdivision

La subdivision est l'opération cadastrale par laquelle un plan est préparé afin d'identifier le morcellement d'un lot. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Remplacement

Le remplacement est l'opération cadastrale qui permet d'identifier le morcellement d'un lot en remplaçant le numérotage existant par un nouveau. Cette opération est réalisée en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Correction

La correction est l'opération cadastrale qui vise à corriger l'un des éléments du plan cadastral (ou s'il y a lieu le livre de renvoi ou un document joint au plan) dont les principaux sont énumérés à l'article 3026 du Code civil du Québec. Elle est effectuée en vertu de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Annulation

L'annulation est l'opération cadastrale par laquelle le numérotage d'un lot (ou d'une partie d'un lot) est annulé en vertu des dispositions de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Lot

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

Lotissement

Signifie la division ou la subdivision d'un terrain en lots à bâtir.

Chapitre 3

Dispositions administratives

3.1 Émission des permis

Les permis ne peuvent être émis qu'en conformité avec le présent règlement, le règlement administratif n° 269, le règlement de zonage n° 265 et le règlement de construction et conditions d'émission des permis n° 267.

3.2 Paiement des taxes municipales

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

3.3 Indication des servitudes sur un plan

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises par la Municipalité ou un organisme concerné responsable du passage d'installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou de services d'utilité publique.

La largeur minimale des servitudes est fixée par la Municipalité ou l'organisme concerné selon les besoins et les caractéristiques de l'équipement qui nécessite ladite servitude.

La superficie de tout terrain affecté à ladite servitude sera comprise dans la détermination de la superficie totale du terrain.

Chapitre 4

Prescriptions applicables au tracé des rues

4.1 Rues principales et secondaires

Le tracé des rues principales, des rues collectrices et des rues secondaires doit être conforme au plan d'urbanisme lorsqu'elles sont indiquées au plan des grandes affectations du sol et densités d'occupation en vigueur dans la Municipalité, ainsi qu'aux dispositions du présent règlement.

4.2 Rue sans issue (cul-de-sac)

Toute rue destinée à être sans issue doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise d'au moins 30 m de diamètre.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la longueur d'une rue sans issue, mesurée jusqu'au début du rond de virage, ne doit pas dépasser 160 m. Toutefois, cette longueur peut être portée à 250 m si un sentier piétonnier donnant accès à une rue ou un parc est prévu sur la périphérie du rond de virage (figure 60).

Les rues terminées par un rond de virage dont le plus petit diamètre est égal ou supérieur à 40 m ne sont pas considérées comme des culs-de-sac.

4.3 Emprises de rues publiques ou privées

À moins qu'il en soit autrement spécifié et exigé par résolution du Conseil, les rues publiques (ou privées lorsque autorisées) doivent avoir la largeur minimale indiquée ci-après :

- a) rue principale : 20 m;
- b) rue collectrice : 18 m;
- c) rue secondaire, résidentielle : 15 m.

Dans le cas d'un terrain existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, les droits de passage autorisés desservant un seul bâtiment principal sont considérés comme des rues privées. Leur largeur minimale est de 6,0 m.

Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal doit respecter les normes suivantes, selon la situation :

- a) deux (2) rues locales : 6,0 m;
- b) une (1) rue collectrice : 7,0 m;
- c) une route provinciale : 7,0 m.

4.4 Pente des rues publiques

La pente maximale des rues publiques ne pourra excéder 10 %.

Les pentes de 8 % à 10 % ne pourront être réparties sur une distance supérieure à 300 m sans être interrompues par un palier de 50 m minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %.

À chaque intersection des rues, une pente maximale de 5 % sera permise dans un rayon minimal de 30 m de l'intersection.

4.5 Pente des rues privées

La pente maximale des rues privées devra être conforme aux exigences de l'article 4.4 du présent règlement.

Lorsqu'il est impossible de respecter ces exigences, une pente maximale de 12 % peut être acceptée. Les pentes de 8 % à 12 % ne pourront être réparties sur une distance supérieure à 300 m sans être interrompues par un palier de 50 m minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5 %. Les intersections doivent être conformes à celles des rues publiques.

4.6 Obligation de cadastrer

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs lots à bâtir doit porter un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

4.7 Intersections des rues

4.7.1 Réseau routier local

- a) Les intersections doivent être à angle droit (90°); dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre pourvu que cet angle ne soit pas inférieur à 75° (figure 61).
- b) Aux approches des intersections, les premiers 30 m de longueur de rue, mesurés à partir des lignes d'emprise, doivent être rectilignes droits (figure 61).
- c) Les centres de deux intersections doivent être à une distance minimum de 50 m (figure 62).
- d) Aucune intersection ne peut être située du côté inférieur d'une courbe dont le rayon intérieur est moins de 200 m, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 125 m (figure 63).

4.7.2 Intersections du réseau routier local au réseau routier supérieur (sous juridiction du ministère des Transports du Québec)

- a) La distance minimale entre 2 intersections de routes de desserte au réseau supérieur doit être de 300 m.
- b) L'angle d'intersection des routes de dessertes au réseau supérieur doit être situé entre 80 et 90°.
- c) Les intersections avec le réseau supérieur doivent maintenir un triangle de visibilité libre de tout obstacle de plus de 60 cm de hauteur. Le triangle est mesuré à partir du point d'intersection des lignes d'emprises de la route et du chemin, sur une distance de 15 m le long de chacune des emprises.
- d) Toute intersection à une route sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec doit obtenir, au préalable, une autorisation de ce même ministère.

4.8 Rues privées autorisées

Toute rue privée doit être adjacente à une rue publique ou à une autre rue privée acceptée par le Conseil en vertu du présent règlement.

4.9 Aménagement du réseau routier

4.9.1 Emploi des culs-de-sac

L'emploi systématique des culs-de-sac est prohibé. Toutefois, leur utilisation peut être autorisée lorsqu'elle s'avère une solution économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

4.9.2 Accès aux rues principales

Le nombre et l'emplacement des rues aboutissant sur une rue principale doit être réduit au minimum.

4.9.3 Projets de lotissement avec ouverture de rue publique ou privée

Tout projet de lotissement avec ouverture de rue publique ou privée comprenant 50 résidences et plus doit prévoir au moins 2 accès routiers au site faisant l'objet du projet de lotissement.

4.10 Distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau ou un lac

À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou conduisant à des quais ou plages qui peuvent être situés à une distance moindre, les rues ou routes situées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau à l'intérieur d'une bande riveraine doivent respecter les distances minimales suivantes :

En bordure d'un cours d'eau ou d'un lac, les voies de circulations publiques ou privées ne peuvent être érigées à moins de :

- 75,0 m d'un cours d'eau ou d'un lac en milieu non desservi ou partiellement desservi;
- 45,0 m d'un cours d'eau ou d'un lac en milieu desservi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les routes sur les terres publiques qui sont assujetties aux normes prévues dans le guide des "Modalités d'intervention en milieu forestier", notamment en retenant une distance de 60 m entre une route et un plan d'eau ou un cours d'eau sauf dans le cas où la topographie ne le permet pas.

4.11 Voie de circulation dans les zones inondables

Zones de risque d'inondation élevé (0-20 ans) :

- aucune nouvelle voie de circulation, sauf les voies de circulation donnant accès à des traverses de plans d'eau qui doivent faire l'objet de la procédure administrative auquel fait référence à la sous-section 4.2.9 du règlement de zonage;
- les chemins de ferme en zone agricole sont permis.

Zones de risque d'inondation moindre (20-100 ans) :

- les voies de circulation devront être au-dessus de la cote de récurrence de 100 ans.

4.12 Rues interdites près des talus de 25 % et plus de pente moyenne

Toute rue est interdite près d'un talus de 25 % et plus de pente moyenne :

- au sommet du talus, sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus;
- au pied du talus, sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

4.13 Sentiers pour piétons

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 4,5 m partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse 230 m, au moins 1 sentier pourra être exigé.

Chapitre 5

Prescriptions applicables aux terrains

5.1 Aire des terrains

L'aire des terrains doit être telle que les exigences des règlements de zonage, de construction et du présent règlement puissent être respectées.

5.2 Accès aux rues

Tout terrain doit être contigu à une rue publique ou privée conforme au présent règlement ou à une rue projetée dont le cadastre a déjà été enregistré selon la loi, sauf si le terrain est situé sur une île inaccessible par voie routière.

Malgré le paragraphe précédent, les terrains existants conformes à la section 3.2 du règlement de construction, localisés au long d'un droit de passage ou servitude peuvent être cadastrés à la condition d'être contigus audit droit de passage ou servitude. Dans ce cas, la largeur minimale exigée au présent règlement se calcule face à la partie de terrain contiguë au droit de passage ou servitude.

5.3 Lots distincts

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au présent règlement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

Si la construction projetée est implantée sur plus d'un lot, la demande doit être faite conjointement pour les lots concernés.

5.3.1 Cas d'exception

Malgré les conditions décrites à la section 5.3, l'obligation d'ériger une construction sur un lot distinct en bordure d'une rue publique ou privée est levée, dans les territoires qui sont reliés à l'exploitation forestière et à des camps de chasse et de pêche, et dans les territoires où il n'y a pas de cadastre originaire.

5.4 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, des lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues en autant que l'angle formé avec la ligne de rue soit supérieur à 70°, mais en aucun cas, cette dérogation peut-elle être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.4.1 Orientation des terrains pour maisons mobiles

Malgré les dispositions contenues à l'article 5.4 dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° ou un angle oblique non inférieur à 65° avec la ligne d'emprise de rue.

5.5 Servitude pour services publics

À moins que le Conseil en décide autrement par résolution, pour le réseau d'alimentation en électricité, les lignes téléphoniques et câbles de télévision, il doit être prévu une servitude d'au moins 1,5 m de largeur de chaque côté des lignes arrière et latérales des terrains selon le cas. Lorsque sur un terrain, il existe une

servitude de services publics, la superficie du terrain affectée par ladite servitude est comprise dans la détermination des dimensions de la superficie totale du terrain.

5.6 Dimension des îlots

Sauf dans les cas exceptionnels occasionnés par la topographie du terrain et/ou par les conditions existantes, la longueur des îlots doit être inférieure à 185 m, ni supérieure à 400 m.

5.7 Orientation des îlots

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximum de soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possibles.

La longueur des îlots adjacents à une rue principale ou à une voie de pénétration devrait être parallèle à celles-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies.

De plus, de manière générale, les îlots devraient être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics (parc).

Chapitre 6

Dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones

6.1 Terrains non desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout

	6.1.1 Terrains situés à plus de 100 m d'un cours d'eau ou à plus de 300 m d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement		6.1.2 Terrains situés à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement		
	Superficie minimale ⁽¹⁾	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur moyenne minimale
<u>Normes minimales :</u>					
– Terrains non desservis (ni aqueduc, ni égout)	3000 m ²	50 m	4000 m ²	50 m	75 m
– Terrains partiellement desservis (aqueduc ou égout)	1500 m ²	25 m	2000 m ²	25 m	75 m

⁽¹⁾ La profondeur moyenne minimale des terrains visés à l'article 6.1.1 doit être conforme aux articles 6.3 et 6.4.

Note : – Les installations septiques doivent être conformes au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., Q-2, R-8).
– Voir l'article 6.2 concernant certaines normes d'exception.

6.2 Dimensions et superficies minimales des terrains dans toutes les zones desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout

Type d'usage	Dimensions et superficies minimales en mètres (bâtiment semi-détaché et contigu : par unité)					
	Emplacement d'angle			Emplacement intérieur		
	Largeur (3)	Profondeur (1)	Superficie (m ²)	Largeur (3)	Profondeur (1)	Superficie (m ²)
Habitation unifamiliale isolée	18,0	30,0	540,0	15,0	30,0	450,0
Habitation unifamiliale semi-détachée	12,0	30,0	360,0	10,0	30,0	300,0
Habitation unifamiliale en rangée (contiguë)	13,0	30,0	390,0	6,0 (2)	30,0	180,0
Habitation bifamiliale isolée	21,0	30,0	630,0	16,0	30,0	480,0
Habitation bifamiliale semi-détachée	19,0	30,0	570,0	10,0	30,0	300,0
Habitation bifamiliale en rangée (contiguë)	13,0	30,0	390,0	6,0 (2)	30,0	180,0
Habitation trifamiliale isolée	25,0	30,0	750,0	18,0	30,0	540,0
Habitation trifamiliale semi-détachée	19,0	30,0	570,0	12,0	30,0	360,0
Habitation trifamiliale en rangée (contiguë)	14,0	30,0	420,0	7,0 (2)	30,0	210,0
Habitation multifamiliale isolée de 4 logements et plus	25,0	30,0	750,0	18,0	30,0	540,0
Habitation multifamiliale semi-détachée de 4 logements et plus	21,0	30,0	630,0	14,0	30,0	420,0
Habitation collective et maison de chambre avec ou sans pension de 10 chambres et moins	25,0	30,0	750,0	18,0	30,0	540,0
Habitation collective et maison de chambre avec ou sans pension plus de 10 chambres	21,0	30,0	—	20,0	30,0	—
Chalet, maison de villégiature, camp de chasse et/ou de pêche	18,0	30,0	540,0	15,0	30,0	450,0
Maison mobile et unimodulaire simple largeur	15,0	30,0	450,0	12,0	30,0	360,0

- (1) Sauf pour les terrains riverains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou de 300 m de la rive d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement qui doivent avoir une profondeur minimale de 45 m.
- (2) Pour les unités localisées aux extrémités, la marge de recul latérale doit être ajoutée pour obtenir la largeur minimale du terrain.
- (3) Pour les rues orientées nord-ouest au nord de la route 132, la largeur minimale des terrains est de 30 m.

6.3 Dimensions et superficies minimales des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans les zones autres que résidentielles

Type d'usage	Dimensions et superficies minimales en mètres					
	Emplacement d'angle			Emplacement intérieur		
	Largeur (3)	Profondeur (2)	Superficie (m ²)	Largeur (3)	Profondeur (2)	Superficie (m ²)
Dans les zones : Commerces et services des groupes II, III et V Industrie des groupes II et III	30,0	30,0	900,0	30,0	30,0	900,0
Dans toutes les zones autres que résidentielles (1)	27,0	30,0	810,0	20,0	30,0	600,0

- (1) Ces normes s'appliquent aux terrains destinés à toutes les catégories d'immeubles non résidentiels, mais ne s'appliquent pas aux terrains requis pour les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution, ni aux terrains destinés à établir la propriété des emplacements dans les cimetières, ni aux terrains destinés à toutes catégories d'immeubles ne nécessitant pas l'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées.
- (2) Sauf pour les terrains riverains situés en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau ou de 300 m de la rive d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement qui doivent avoir une profondeur minimale de 45 m.
- (3) Pour les rues orientées nord-ouest au nord de la route 132, la largeur minimale des terrains est de 30 m.

6.4 Accès minimal des terrains à une rue ou une voie publique ou privée

À l'exception des terrains destinés à la construction de bâtiments en rangée ou contigus et à moins d'indication contraire dans la réglementation d'urbanisme de la Municipalité, tout terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout destiné à la construction doit être contigu à une rue ou une voie publique (ou privée si autorisée) ou à un droit de passage lorsque le règlement l'autorise sur une distance minimale de 10,0 mètres.

6.5 Réduction des terrains

Aucune personne ne peut réduire la superficie d'un terrain loti si les prescriptions minimales spécifiées dans le présent règlement ne sont pas respectées.

6.6 Profondeur et largeur minimale des terrains résidentiels contigus à un cimetière ou une autoroute

Les terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout contigus à une voie ferrée, un cimetière ou une autoroute devront avoir une largeur et/ou une profondeur supplémentaire de 6 m à celle prescrite dans la zone.

Chapitre 7

Dispositions particulières relatives aux terrains dans toutes les zones

7.1 Dispositions concernant les dimensions non conformes d'un terrain existant avant l'entrée en vigueur du règlement

Tout terrain cadastré et subdivisé et tout terrain enregistré, article 256.1 L.A.U., avant l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'a pas les dimensions minimales exigées par le présent règlement pourra servir à la construction de bâtiments autorisés dans chaque zone, à la condition que les autres exigences en vigueur dans la zone soient respectées.

Lorsqu'un terrain est contigu à un usage ou des limites naturelles empêchant de le rendre conforme telles que : un cours d'eau, une voie de chemin de fer, une emprise de service public, un terrain bâti, une rue ou voie de circulation et que sa largeur et/ou sa profondeur ne peuvent être modifiées, cette largeur et/ou profondeur est considérée comme un droit acquis s'il respecte les conditions suivantes :

- 1- la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, ou sa profondeur, calculée aux lignes latérales, n'est pas inférieure à 25 % des normes prescrites;
- 2- la norme relative à la superficie est respectée.

7.2 Terrain occupé par plusieurs constructions ou bâtiments principaux et non cadastré, ni enregistré

Tout terrain occupé par plusieurs constructions ou bâtiments principaux peut être cadastré et subdivisé pour séparer les constructions ou bâtiments, et ce, même si la marge latérale exigée au règlement ne peut être respectée. Dans ce cas, la limite séparative entre les terrains doit être localisée :

- 1- en fonction de l'occupation réelle sur le terrain du ou des bâtiments et constructions;
- 2- s'il n'existe pas de repères quant à l'occupation du terrain, en séparant l'espace disponible en deux parties égales ou approximativement égales.

7.3 Conditions d'émission du permis de lotissement pour les terrains dérogoires

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur avant le 6 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel de cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables avant cette date dans le territoire 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.

7.4 Opération cadastrale projetée

Une nouvelle opération cadastrale ne peut être refusée si un projet, lors de l'entrée en vigueur d'un premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC soit avant le 6 avril 1983, a reçu, s'il y a lieu, toutes les autorisations requises de la Municipalité.

7.5 Réduction d'un emplacement pour des fins d'utilité publique

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 d'un 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;
- 2) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie ou des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement.

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.

7.6 Modification d'un terrain

Aucun terrain ne peut être modifié dans ses dimensions ou sa superficie si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou ont pour effet de rendre un autre terrain non conforme, sauf si une partie est acquise à des fins d'utilité publique.

7.7 Terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement

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

- a) lors de l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) à la même date, 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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

7.8 Modification des terrains dérogoaires

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogoaire protégé par droits acquis, c'est-à-dire existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur, est autorisée dans les cas suivants :

- l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoaire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur (figure 23b);
- l'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoaire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain (figure 23c);
- l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement.

Chapitre 8

Dispositions finales

8.1 Procédure en cas de contravention

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate qu'une ou des dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement aviser le contrevenant en lui signifiant un avis à cet effet et en l'enjoignant de se conformer au règlement ou d'arrêter les travaux. Cet avis doit être transmis par courrier certifié ou par huissier, et copie de cet avis doit être remise à la secrétaire-trésorière de la Municipalité.

S'il n'est pas tenu compte de cet avis dans les 3 jours suivants, le Conseil peut alors exercer tous les recours mis à sa disposition. Dans tous les cas, l'inspecteur fait rapport au Conseil des infractions observées.

8.1 Pénalités

Quiconque contrevient au présent règlement est coupable d'une infraction et est passible d'une amende minimum de 300 \$ et maximum de 1 000 \$ pour une première offense pour une personne physique et d'une amende minimum de 500 \$ et maximum de 2 000 \$ pour une première offense pour une personne morale. Pour une récidive l'amende minimum est de 500 \$ et le maximum de 2 000 \$ pour une personne physique et pour une personne morale l'amende minimum est de 1 000 \$ et le maximum est de 4 000 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour, une infraction séparée.

8.3 Recours

La Municipalité a le même recours en injonction contre toute personne qui divise son terrain en lots à bâtir et place des chemins ou des rues sans avoir obtenu les approbations requises par le présent règlement, ou qui, ayant obtenu ces approbations, place ou ouvre sur son terrain, des chemins ou des rues contrairement aux dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Chapitre 9

Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À BERTHIER-SUR-MER LE _____ 2010

EN VIGUEUR LE _____ 2010

ROSARIO BOSSÉ
MAIRE

SUZANNE G. BLAIS
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE