

MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE

Règlement de lotissement numéro 275

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	
100 Titre	1
101 Abrogation des règlements antérieurs	1
102 Territoire	1
103 Documents annexes	1
104 Validité	1
105 Respect des règlements	1
SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
106 Interprétation du texte	1
107 Interprétation des tableaux et illustrations	2
108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	2
109 Mesures	2
110 Terminologie	2
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
200 Inspecteur municipal	3
201 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal	3
202 Archives	3
203 Contravention à ce règlement	4
204 Responsabilité du propriétaire	4
205 Délivrance des constats d'infraction	4
206 Recours aux tribunaux et pénalités	4
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS NORMATIVES	5
SECTION A - DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	5
300 Subdivision des lots	5
301 Raccordement entre les projets de subdivision résidentiels	5
302 Orientation des terrains	5
303 Dimensions minimales des terrains	5
304 Dimensions des îlots	6

TABLE DES MATIÈRES(suite)

PAGE

SECTION B	- DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	6
305	Normes des voies de circulation	6
400	Entrée en vigueur	8

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1:	Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur d'une bande ou d'un corridor riverain	5
Tableau 2:	Dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur d'une bande ou d'un corridor riverain	6

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

100 Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre « RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT ».

101 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement remplace le Règlement numéro 135 et ses amendements ainsi que tout règlement qui serait incompatible avec le présent règlement.

102 Territoire

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Pointe-Fortune aussi bien aux particuliers qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

103 Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le Règlement des permis et certificats numéro 271 et le Règlement de zonage numéro 269 de la Municipalité ainsi que leurs futurs amendements.

104 Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

105 Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur municipal ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

106 Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

107 Interprétation des tableaux et illustrations

Les tableaux, illustrations et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, 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.

108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

109 Mesures

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international d'unités. Les mesures anglaises indiquées entre parenthèses ne sont fournies qu'à titre indicatif.

110 Terminologie

Les définitions des mots apparaissant à l'annexe "A" du Règlement des permis et certificats numéro 271 s'appliquent intégralement au présent règlement. Les autres mots ont leur sens ordinaire.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

200 Inspecteur municipal

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur municipal. La nomination et le traitement de celui-ci sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer par résolution un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur municipal.

201 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal

L'inspecteur municipal exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et les autres règlements de la municipalité et notamment:

- a) Il peut visiter et examiner toute propriété immobilière pour constater si ces règlements sont respectés.
- b) Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un immeuble doit laisser pénétrer l'inspecteur municipal et lui permettre de constater si ces règlements sont respectés;
- c) Il peut émettre un avis au propriétaire, au locataire ou à l'occupant, ou à leur mandataire, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ces règlements;
- d) Il émet les permis et certificats prévus à ce règlement;
- e) Il fait rapport au Conseil des permis et certificats émis;
- f) Il peut exiger du requérant ou du propriétaire qui présente une demande de permis ou de certificat des preuves établissant la conformité d'une utilisation, d'un titre, d'un matériau ou de toute autre chose ou faire exécuter des expertises pour vérifier cette conformité aux frais du requérant;
- g) Il peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage ou toute réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;
- h) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cessent la construction, l'occupation, l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire aux règlements municipaux;
- i) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- j) Il est autorisé à intenter une poursuite devant la Cour municipale lorsqu'il constate une contravention au présent règlement et aux autres règlements en vigueur dans la Municipalité.

202 Archives

L'inspecteur municipal conserve, pour la Municipalité, copies des dossiers de toutes les demandes de permis et certificats reçues, des permis et certificats délivrés, des rapports d'inspection et de tout document pertinent à l'administration du présent règlement.

203 Contravention à ce règlement

Commet une infraction quiconque:

- a) Effectue une opération cadastrale à l'encontre du présent règlement;
- b) Occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou du règlement de zonage de la Municipalité;
- c) Autorise l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain ou d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, des règlements de zonage et de construction ou du règlement des permis et certificats de la Municipalité;
- d) Érige ou permet l'érection d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, des règlements de zonage ou de construction ou du règlement des permis et certificats de la Municipalité;
- e) Refuse de laisser l'inspecteur municipal visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- f) Ne se conforme pas à une demande émise par l'inspecteur municipal.

204 Responsabilité du propriétaire

Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat, ni l'approbation des plans et devis, ni les inspections faites par l'inspecteur municipal ne peuvent relever le propriétaire d'un bâtiment de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions du présent règlement ou des règlements de zonage et de construction de la Municipalité. Il est interdit de commencer les travaux avant l'émission des permis et certificats requis.

205 Délivrance des constats d'infraction

L'inspecteur municipal ou toute autre personne désignée par le Conseil est habilité à délivrer des constats d'infraction.

206 Recours aux tribunaux et pénalités

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités de base suivantes :

- a) si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 300.\$ et maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- b) si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500.\$ et maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- c) en cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 600.\$ et maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- d) en cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000.\$ et maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes. L'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à l'infraction a été donné au contrevenant.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS NORMATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUBDIVISION ET AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

300 Subdivision des lots

Tout lotissement de terrain doit être réalisé de telle façon que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement, du Règlement de zonage et du Règlement des permis et certificats de la Municipalité.

301 Raccordement entre les projets de subdivision résidentiels

Tout projet de subdivision résidentiel comprenant de nouvelles rues doit comprendre un ou des raccordements de rue avec les projets résidentiels voisins.

302 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de 90° avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

303 Dimensions minimales des terrains

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 310 du Règlement relatif aux permis et certificats de la Municipalité, aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que les terrains projetés n'aient les dimensions minimales prescrites aux tableaux 1 et 2 présentés ci-après.

Tableau 1

Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur d'une bande ou d'un corridor riverain

Type de services	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale sur la ligne avant (m)*
Sans aqueduc et sans égout	2 800 (30 128 pi ²)	48,7 (160 pi)
Avec aqueduc ou égout	1 400 (15 065 pi ²)	24,4 (80 pi)

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66^{2/3} de la largeur minimale prescrite.

Tableau 2

Dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur d'une bande riveraine ou d'un corridor riverain

Localisation et types de services	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale sur la ligne avant (m)*	Profondeur minimale (m) **	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (m) **
Lot riverain sans aqueduc et égout	3 700 (39 815 pi ²)	45 (148 pi)	75 (246 pi)	-
Lot non riverain sans aqueduc et sans égout	3 700 (39 815 pi ²)	45 (148 pi)	-	-
Lot riverain avec aqueduc ou égout	1 875 (20 175 pi ²)	30 (98,5 pi)	75(246 pi)	75 (246 pi)
Lot non riverain avec aqueduc ou égout	1 875 (20 175 pi ²)	25 (82 pi)	-	-
Lot riverain avec aqueduc et égout	-	-	45(148 pi)***	45 (148 pi)****

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66⅔ % de la largeur minimale prescrite.

** Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

*** Dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres.

****La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres (50 pi) si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres (66 pi) si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

304 Dimensions des îlots

La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains bâtissables adossées. Toutefois, dans le cas où un îlot longe un cours d'eau, cette largeur peut être réduite de façon à permettre le lotissement d'une seule rangée de terrains bâtissables.

Les îlots doivent avoir une longueur minimale de 180 mètres (590,5 pi) et un maximum de 365 mètres (1 200 pi). Cette longueur peut être prolongée à 490 mètres (1 607,6 pi) à la condition qu'un passage piétonnier dont l'emprise doit être d'au moins 5 mètres (16,4 pi) soit prévu et aménagé.

Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le minimum et/ou le maximum prescrit par le paragraphe précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant n'est pas tenu de respecter cette exigence.

SECTION B - DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**305 Normes des voies de circulation**

Les voies de circulation doivent être conformes aux exigences minimales suivantes:

1) Emprises des rues

Les rues de desserte locale doivent avoir une emprise minimale de 15 mètres (50 pi). Les rues collectrices servant à distribuer la circulation des rues de desserte locale doivent avoir une emprise minimale de 20 mètres (66 pi).

2) Intersections

L'intersection des rues doit se faire suivant un angle de 90° et jamais inférieur à 70°. L'intersection de deux rues de desserte locale, ou celle d'une rue de desserte locale et d'une rue collectrice, doit être en forme de T. Deux intersections en forme de T d'une rue avec deux autres rues venant de directions opposées, doivent être espacées d'au moins 30 m (98,4 pi).

Malgré les dispositions du présent article, la distance minimale entre deux rues adjacentes à la montée Wilson, à la route 342 et au chemin des Outaouais est fixée à 100 mètres (330 pi).

3) Pente

Les rues doivent avoir une pente maximale de 10%

4) Segments et rayons

Les rues de desserte locale ne doivent jamais avoir de segments de plus de 365 m (1 200 pi) de longueur sans qu'il y ait une rue ou un passage piétonnier de 5 m (16,4 pi) de largeur minimum assurant un accès direct à une rue voisine. Les rues brisées sont interdites. Les coins de rues doivent être arrondis sur un rayon intérieur de six (6) mètres (19,6 pi) minimum en autant que les conditions physiques le permettent.

5) Culs-de-sac

Toute rue collectrice doit être raccordée à ses extrémités avec une autre rue collectrice ou artère. Seules les rues de desserte locale peuvent se terminer en cul-de-sac, à condition que les sections en cul-de-sac n'aient jamais plus de 245 m (800 pi) de longueur et qu'elles soient terminées par un rond-point d'un diamètre minimum de 33,5 m (110 pi) ou par une équerre en T de même longueur. Malgré les dispositions du présent article, les culs-de-sac ne peuvent être réalisés que dans le cas où il n'y a pas d'autre option possible. De plus, à l'intérieur de la zone résidentielle H-9 délimitée au plan de zonage, la longueur d'un cul-de-sac peut atteindre 457 m (1500 pi).

400 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil de la Municipalité de Pointe-Fortune au cours de la séance tenue le
.....2007.

Monsieur David Doughty, maire

Madame Diane Héroux, secrétaire-trésorière