



# Village de Pointe-Fortune

---

ANNEXE « G »

## DOCUMENT DE DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU ZONAGE DU PROJET VALLÉE MATURE

### INTRODUCTION

Le projet proposé « Vallée Mature » se trouve dans la zone blanche avec affectation « HABITATION BASSE DENSITÉ » et zonée « HABITATION H-9 » sur les plans « Les Grandes affectations du sol » et « Plan de zonage » du Règlement de zonage numéro 276, adopté en juin 2007.

Un plan particulier d'urbanisme (PPU) a été réalisé et approuvé par le Conseil de la municipalité du Village de Pointe-Fortune, le 20 septembre 2006 (résolution numéro 06-09-156) relativement au développement proposé.

Le but cherché par l'implantation du nouveau projet résidentiel Vallée Mature s'exprime par :

- L'intégration harmonieuse entre le nouveau projet et le noyau villageois existant;
- L'équilibre entre la fonction résidentielle du développement proposé et les ressources écologiques du site, forêt mature et milieu humide.

Les terrains qui résultent du lotissement des parties de lots 24 et 25 ont des superficies comprises entre 30400 pi.ca. et 59900pi.ca.

Nous avons établi quatre catégories de terrains d'après la grandeur de leurs superficies, comme suit :

- **Catégorie I** – terrains avec superficie de 30000 pi.ca. à 34900 pi.ca :  
# 609 (30439 pi.ca.); # 613 (31357 pi.ca.); # 624 (33254 pi.ca.);
- **Catégorie II** – terrains avec superficie de 35000 pi.ca. à 39900 pi.ca :  
# 608 (36514 pi. ca.); # 633 (36574 pi.ca.); # 628 (37686 pi.ca.); # 617 (39706 pi.ca.);
- **Catégorie III** – terrains avec superficie de 40000 pi.ca. à 49900 pi.ca :  
# 605 (40423 pi.ca.); # 604 (40460 pi.ca.); # 621 (42907 pi.ca.); # 632 (47142 pi.ca.);

- **Catégorie IV** – terrains avec superficie de 50000 pi.ca. à 60000 pi.ca :  
# **625** (50516 pi.ca.); # **620** (51630 pi.ca.); # **616** (51825 pi.ca.); # **612** (51825 pi.ca.); # **629**  
(59908 pi.ca.).

## **NOMS ATTRIBUÉS À LA RUE ET AU PARC DU PROJET VALLÉE MATURE**

La rue qui traverse le nouveau site Vallée Mature s'appellera « **RUE TISSEUR** » parce qu'elle sera construite en prolongeant l'axe de la rue existante qui porte le même nom.

Le nom du parc, créé au sud du projet Vallée Mature sera « **PARC VALLÉE MATURE** ».

## **NUMÉROS CIVIQUES ATTRIBUÉS AUX TERRAINS DU SITE VALLÉE MATURE**

Le site Vallée Mature comprend seize (16) terrains, comme montré sur le dernier plan final de lotissement, minute 2378, dossier S 1078-6, du 1<sup>er</sup> juin 2007 et exécuté par monsieur David Simoneau, arpenteur-géomètre de la firme Arseneault, Bourbonnais & Ass.

Les huit (8) terrains situés à l'est de l'axe de rue Tisseur porteront des numéros pairs, en ordre décroissant, de 632 à 604. Les huit (8) terrains situés à l'ouest et au sud de la nouvelle rue Tisseur porteront des numéros impairs, en ordre décroissant, de 633 à 605. La borne d'incendie, qui sera installée du côté est, près de la limite mitoyenne des terrains # 628 et # 632, portera le numéro **634**.

Plus bas, se trouve la liste de numéros civiques attribués aux terrains nouvellement créés dans le site Vallée Mature.

### **À l'ouest de la rue Tisseur :**

- # **633** (lot 25-33; 24A-24)
- # **629** (lot 25-34; 24A-23)
- # **625** (lot 25-35)
- # **621** (lot 25-36)
- # **617** (lot 25-38)
- # **613** (lot 25-39)
- # **609** (lot 25-27; 24A-13)
- # **605** (lot 24A-14)

### **À l'est de la rue Tisseur:**

- # **632** (lot 26-4; 24A-22)
- # **628** (lot 24A-21)
- # **624** (lot 24A-20; 25-32)
- # **620** (lot 24A-19; 25-31)
- # **616** (lot 24A-18; 25-30)
- # **612** (lot 24A-17; 25-29)
- # **608** (lot 24A-16; 25-28)
- # **604** (lot 24A-15)

## **DISPOSITIONS ET NORMES SPÉCIFIQUES AU PROJET VALLÉE MATURE**

En suivant les objectifs d'aménagement mentionnés au plan particulier d'urbanisme au chapitre 7 – Orientations d'aménagement, nous avons établi des dispositions et normes à respecter, relativement au développement proposé.

### **1. Visuel, cadre bâti et implantation**

#### **Objectif 1.1. Favoriser une typologie et une volumétrie hétérogène au niveau du cadre bâti**

##### **Dispositions et usages permis**

Des normes particulières à respecter ainsi que des usages et des dispositions spécifiques ont été établis, pour le nouveau développement «Vallée Mature». Toutes les autres normes et dispositions qui ne sont pas décrites dans ce document, seront appliquées d'après la réglementation municipale de Pointe-Fortune.

Bâtiment principal :

- Maison isolée unifamiliale avec un ou deux étages;
- Maximum deux fois, le même modèle architectural de maison sera autorisé dans le site, à la condition que les maisons ayant le même modèle ne soient pas implantées une à côté de l'autre. Leurs matériaux de finition extérieure doivent être différents ou de couleurs différentes;
- Hauteur maximale de maison (de la ligne du sol fini jusqu'au point le plus haut de la toiture): 11m (36 pi);
- Superficie brute habitable pour maison à deux étages (superficie totale de deux planchers des étages, mesurée à la face extérieure du mur) : minimum, 139 m.ca. (1500 pi.ca.) et maximum, 465 m.ca. (5000 pi.ca.);
- Superficie brute habitable pour maison à un étage (plain-pied) (superficie totale du plancher, mesurée à la face extérieure du mur): minimum, 112 m.ca. (1200 pi.ca.) et maximum, 372 m.ca. (4000 pi.ca.);
- Marges minimales exigibles pour maison : de recul et arrière, 9 m (30 pi) et latérale 6 m (20 pi);
- Pourcentage d'occupation du terrain (superficie projetée de tous les bâtiments érigés sur le terrain) : 20%;
- Matériaux de revêtement et finition, acceptés sont ceux spécifiés au CNBC-1995;
- Revêtement extérieur en façade, minimum 50% de pierre ou brique.

Bâtiment accessoire :

- Un seul garage simple, double ou triple, attaché avec maximum trois portes de garage, en façade ou de côté ;
- La hauteur du garage ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal;
- Superficie maximale du garage, 65 m.ca. (700 pi.ca.);
- Pour un garage détaché, la marge du bâtiment principal s'applique;
- Une seule remise est acceptée;
- Superficie maximale de la remise, 19 m.ca. (200 pi.ca.)
- Marge minimale pour remise, 2 m (7 pi);
- Matériaux de revêtement et finition, harmonisés avec le bâtiment principal.

## **Objectif 1.2. Installer un système de drainage collecteur pour diriger les eaux pluviales**

### **Dispositions**

- Installer un bassin collecteur sur le lot 24A-21 et établir des servitudes de passage notariées enregistrées, afin de faciliter l'accès au bassin, en cas de déficience (comme montré au plans dessiné).

## **2. Nature, environnement et espaces verts**

### **Objectif 2.1. Assurer la conservation des arbres matures dans le site Vallée Mature**

#### **Dispositions**

- **2.1.1.** Le terrain sur lequel on procède à l'abattage d'au moins un arbre, doit demeurer, après l'abattage, boisé dans une proportion minimale de 40 %. Une densité arborescente minimale de un (1) arbre pour chaque 100 mètres carrés (1076 pi. ca.) de superficie de terrain doit être conservée (**art. 713 – Règlement de Zonage no. 276**).
- **2.1.2.** Il est défendu d'endommager ou d'émonder ou de couper des arbres et arbustes situés sur l'emprise de la rue ou dans le parc.
- **2.1.3.** Quiconque désire abattre un arbre sur une propriété privée doit au préalable obtenir un certificat d'autorisation conformément aux dispositions du règlement des permis et certificats. Le certificat d'autorisation ne sera émis que si au moins une des conditions suivantes est satisfaite : l'arbre est mort ou atteint d'une maladie incurable; l'arbre est une cause de danger pour la sécurité des personnes; l'arbre constitue une cause de dommages à la propriété publique ou privée; l'arbre constitue un obstacle inévitable à une

construction ou rénovation, pour laquelle un permis a été émis par la ville; l'arbre constitue un obstacle inévitable à un aménagement paysager respectant l'intégration des arbres existants; l'arbre constitue un obstacle à la construction d'un bâtiment ou à l'exécution d'un ouvrage par un organisme public ou par un organisme fournissant un service d'utilité publique.

- **2.1.4.** Dans le cas, où un arbre est abattu sans autorisation, le propriétaire ou, le cas échéant, l'entrepreneur responsable des travaux devra remplacer l'arbre abattu par un nouvel arbre ayant un diamètre d'au moins 8 centimètres à 130 centimètres du sol et ce, dès la fin des travaux.
- **2.1.5.** Toute personne désirant exécuter ou faire exécuter des travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, de démolition, de déblai, de remblai ou d'aménagement doit, avant le début des travaux, voir à la protection des arbres situés aux abords des travaux. Les arbres situés à moins de 3 mètres du bâtiment ou de l'aménagement faisant l'objet de travaux, doivent être protégés efficacement, pendant toute la durée des travaux, par une clôture temporaire d'une hauteur minimale de 1 mètre délimitant la projection au sol de la cime des arbres, et empêchant ainsi la circulation de la machinerie lourde et le dépôt de débris et matériaux dans ce diamètre. En aucun cas, la clôture temporaire ne pourra être érigée à moins de 0,6 m. du tronc de l'arbre à protéger. Il est interdit d'entreprendre les travaux sans avoir au préalable mis en oeuvre les mesures de protection exigées. Si des blessures provoquant la perte de l'arbre faisant partie du minimum exigé par terrain en vertu du présent règlement sont causées aux arbres lors de la réalisation des travaux, le propriétaire ou, le cas échéant, l'entrepreneur responsable des travaux devra remplacer l'arbre perdu par un nouvel arbre ayant un diamètre d'au moins 8 centimètres à 130 centimètres du sol et ce, dès la fin des travaux.
- **2.1.6.** Sur le site Vallée Mature, la plantation d'arbres doit respecter les distances minimales suivantes relativement à certaines constructions ou à certains ouvrages : a) 1,5 mètre d'une bordure de rue ou d'un trottoir. Pour les lots de coin, un triangle de visibilité de 2,5 mètres de côté, mesuré à partir du point d'intersection des 2 lignes de pavage, doit être exempt de tout arbre quelque soit son diamètre et sa hauteur; b) 2 mètres d'une conduite souterraine; c) 3 mètres d'une borne-fontaine. Il est également interdit de planter ou de maintenir un arbuste à moins de 1,5 mètre d'une borne-fontaine et de maintenir un arbre existant à moins de 3 mètres d'une borne-fontaine; d) 1,5 mètre ou la largeur de la servitude, le plus élevé des 2, d'un câble électrique ou téléphonique; e) 3 mètres d'un luminaire de rue.
- **2.1.7.** Pour toute résidence neuve à être construite sur un terrain vierge, le propriétaire doit rencontrer l'inspecteur municipal afin d'identifier les arbres qui devront être protégés. Pour faciliter cette tâche, le propriétaire devra avoir fait piqueter au préalable les limites de constructions et aménagements projetés (bâtiment principal, bâtiments accessoires, installation septique, puits, etc.). la sélection des arbres à préserver s'effectuera en privilégiant les arbres matures situés à l'extérieur des emplacements de construction (**art. 714 – Règlement de Zonage no. 276**).

## **Objectif 2.2. Se disposer des espaces verts de qualité pour les résidents**

### **Dispositions**

- Localiser les espaces verts dans les endroits maximisant les bénéfices pour les résidents. Après la construction de la maison, dans un délai d'un an, chaque propriétaire doit avoir implanté deux arbres dans la cour avant de sa propriété.
- **Restrictions de plantation** La plantation de peupliers (peuplier faux-tremble, liard, peuplier à feuilles deltoïdes, peuplier de Lombardie ou d'Italie, etc.), d'érables argentés et de saules à hautes tiges est prohibée à moins de 15 mètres de toute construction, fosse septique ou tuyau souterrain et à moins de 10 mètres de toute ligne de propriété.
- Favoriser un parc naturel qui s'agence avec les caractéristiques du milieu et qui contribue à la conservation des arbres matures, le parc « Vallée Mature ».
- Protéger et mettre en valeur le ruisseau Crosby.

## **Objectif 2.3. Respecter l'environnement**

### **Dispositions**

- Élaborer des solutions d'aménagement qui respecte l'environnement et les caractéristiques du site. Notamment au niveau de l'écoulement des eaux, des travaux d'aménagement du site. Réalisation d'un bassin de rétention sur le lot numéro 24A-21.
- Minimiser les surfaces pavées. La surface asphaltée sera tolérée seulement pour le stationnement et pour l'entrée principale de la maison. Les autres superficies de passage dans les cours latérale et arrière, seront aménagées en pavés ou pierres naturelles. Une autorisation de la Municipalité sera nécessaire pour des aménagements extérieurs.

### **3. Circulation, liens carrossables**

## **Objectif 3.1. Limiter la vitesse sur la rue Tisseur**

### **Dispositions**

- Limiter la vitesse de circulation permise dans le site Vallée Mature à **30 K/h.**
- Instaurer des panneaux de signalisation.

**Objectif 3.2. Créer des liens piétonniers et cyclables sécuritaires, entre le nouveau développement, le sentier faisant partie de l'aire de conservation du ruisseau à Charrette et le noyau villageois**

**Dispositions**

- Utiliser une partie des terrains redevables à la municipalité pour créer un corridor permettant la construction d'un sentier rejoignant le secteur de conservation et la rue Tisseur.

**4. Social, démographie et qualité de vie**

**Objectif 4.1. Consolider le développement du secteur avec l'environnement paisible qui existe actuellement**

**Dispositions**

- Maximiser la préservation des arbres matures (voir les dispositions précédentes concernant la protection des arbres).
- Minimiser toutes nuisances potentielles, d'après la réglementation de la municipalité de Pointe-Fortune.

Signé à Pointe-Fortune ce dixième jour du mois de septembre 2008

La «MUNICIPALITÉ »

par : \_\_\_\_\_ , Maire

par : \_\_\_\_\_, Directrice générale

Le «TITULAIRE»

par : \_\_\_\_\_

par : \_\_\_\_\_