

**Critères de construction et d'aménagement
pour le développement domiciliaire**

Fortin-les-Berges

(Il est important de lire attentivement ce document)

Les plans-projets de construction et d'aménagement doivent être soumis pour approbation au Comité de Fortin-les-Berges **deux (2) semaines avant de débiter les travaux**. Le plan visuel fourni doit contenir des photos et le plan d'implantation doit être fait à l'échelle sur du papier quadrillé. La non-conformité peut entraîner la démolition des ouvrages, et ce, aux frais du propriétaire. Le permis de construction est émis lorsque les deux parties ont convenu d'un accord dans le respect des normes municipales et gouvernementales.

Après avoir reçu l'approbation des plans de construction et d'aménagement par le Comité de Fortin-les-Berges, vous devrez obtenir quelques permis dont :

- Un permis d'installation de ponceau au coût de VINGT-CINQ DOLLARS (25,00 \$) non taxable ;
- Un permis d'installation septique au coût de CINQUANTE DOLLARS (50,00 \$) non taxable ;
- Un permis de construction au coût de CENT DOLLARS (100,00 \$) non taxable pour la construction d'une résidence ayant une valeur de 95 000,00 \$. Si le coût de construction de votre résidence dépasse 95 000,00 \$, UN DOLLAR (1,00 \$) sera rajouté par tranche de 1 000,00 \$ supplémentaire du coût de construction de votre maison.

Permis supplémentaire :

- Advenant le cas où vous effectuerez ces travaux, vous aurez également besoin des permis suivants :
- Un permis de travaux riverains au coût de SOIXANTE DOLLARS (60,00 \$) non taxable pour la réalisation de tout travail effectué sur la rive, le littoral ou la plaine inondable dont la stabilisation des berges.

- Un permis d'installation de clôtures et haies SANS FRAIS pour l'installation d'une clôture et / ou pour la plantation d'une haie.

Lesquels permis vous seront émis à l'hôtel de ville de Macamic. Les normes relatives à ces installations ou constructions vous seront alors remises et expliquées par l'inspecteur municipal de la ville ou son représentant.

Les normes d'implantation concernant la construction du bâtiment principal

- La superficie minimale au sol du bâtiment de la résidence principale est de 70 m² (750 pi²) avec une superficie de surface habitable **minimale** de 140 m² (1 500 pi²).
- Dans un contexte de terrain en pente, le sous-sol peut être visible. Le traitement de ces murs extérieurs ne doit pas être dépourvu d'ouverture. Il faut nécessairement y établir une fenestration adéquate, soit un minimum de 5 % de la surface du plancher.
- La marge de recul minimale ARRIÈRE est fixée à 20 mètres.
- La marge de recul minimale AVANT est fixée à 6 mètres.
- La marge de recul minimale LATÉRALE est fixée à 2 mètres.
- Le pourcentage maximal d'occupation du sol est fixé à 30 %.
- La largeur minimale avant (façade) est de 7,3 mètres.
- Le nombre d'étage maximal est fixé à deux (2).
- Les fondations ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,6 mètre au dessus du niveau du sol, en cour avant.
- Les résidences intergénérationnelles sont permises.
- Les résidences principales qui offriront un service professionnel **sans affichage** sont permises.
- La valeur de l'évaluation de la résidence doit être de 95 000\$ et plus.

Les normes d'implantation concernant la construction des bâtiments secondaires

- La superficie maximale pour l'ensemble des bâtiments secondaires est de 120 m² (1300 pi²).

- Pour un terrain riverain, un garage pourra être construit à l'avant de la résidence, en autant qu'il se conforme en architecture et matériaux, à la résidence et que les marges de recul sont respectées. De plus, sa superficie maximale devra être de 75% de la superficie de la résidence principale ou d'au plus 120 m².

- La marge de recul minimale ARRIÈRE et LATÉRALE est de 0,7 mètre en addition de la distance définie au Chapitre 18 – Protection des rives, du littoral et de la plaine inondable du règlement municipal de la Ville de Macamic (pour un terrain donnant sur le lac, il est permis d'implanter un garage résidentiel détaché dans la cour avant, mais en respectant une marge de recul minimale avant de 6 mètres.)

- Le nombre de total de bâtiment secondaire est fixé à deux (2).

- La hauteur maximale des murs est fixée à 2,8 mètres.

- La hauteur maximale totale est fixée à 4,3 mètres. Cependant, afin de respecter la servitude d'aspect, une dérogation pourrait être applicable concernant la hauteur totale.

- L'espace minimal à laisser libre entre un bâtiment secondaire détaché et un bâtiment principal est de 2,5 mètres.

- L'espace minimal à laisser libre entre deux bâtiments secondaires non contigus est de 1,2 mètre.

Les normes d'implantation concernant les clôtures et les haies

- La hauteur maximale permise dans la marge de recul minimale avant est fixée à 0,8 mètre (seule une haie est permise dans la marge de recul minimale avant).

- La hauteur maximale permise dans le reste de la cour avant, dans la cour latérale ou arrière est fixée à 2 mètres (une clôture est permise dans le reste de la cour avant, sauf en façade du lot).

Les généralités

- Une fosse septique doit être installée et branchée, à vos frais, au système d'égout sanitaire. Les normes à respecter vous seront remises sur demande. Notez qu'un champ d'épuration n'est pas requis.

- Les matériaux autorisés pour la finition des façades sont le bois, la pierre, la brique, le stuc et autres matériaux " nobles ". Sont également acceptés les déclins de vinyle, polymères, et dérivés (ex. : vinyle 4-4) **sur approbation des plans démontrant l'aspect visuel complet des bâtiments.**

- Les toits plats (sans pente) sont prohibés pour les bâtiments principaux ou secondaires.

- Les cheminées préfabriquées intégrées au bâtiment ne doivent en aucun cas demeurer dénudées, c'est-à-dire dans leur état d'origine en acier. Elles doivent être habillées d'un caisson recouvert de pierres, de briques ou du même matériau que celui des murs extérieurs.

- Les fournaies extérieures sont prohibées.

- Les unités d'éclairage (installés par le promoteur ou le propriétaire) seront prévues de manière à fournir un éclairage sécuritaire des stationnements et des allées de circulation. L'éclairage doit être dirigé vers le bas et conçu de façon à éclairer uniquement le bâtiment et le terrain sur lequel il se trouve.

- Toute partie de terrain non utilisée à des fins de construction, de stationnement ou d'allée de circulation doit être gazonnée ou pourvue d'un aménagement paysager constitué d'arbres, arbustes ou de plantes ornementales, et ceci, dans un délai maximal de 60 mois suivant la signature du contrat.

- L'entreposage ou le remisage dans la **cour avant** (bois de chauffage, véhicules de toute sorte ou tout objet saisonnier) est défendu. Sont également interdits en **cour avant** les cabanons, cordes à linge, piscines, et autres objets ou constructions jugés inesthétiques. Un avis de non-conformité pourrait être émis.

- Les propriétaires doivent préconiser la conservation des boisés naturels, assurer le maintien du couvert végétal et conserver 50% des essences totales désirables du terrain lors du déboisement pour la construction ou l'aménagement. Favoriser le remplacement des arbres qui ont du être coupés et la plantation d'essences désirables sur les terrains moins boisés ou déserts.

- Aux termes du contrat de vente avec l'acquéreur, celui-ci doit s'engager à respecter une servitude d'aspect. Le promoteur se réserve un droit de regard sur toute modification ou construction et ainsi il peut demander des corrections ou accepter le projet ou le refuser.

- La construction de la résidence principale doit se faire dans les **36 mois** suivant la date de signature du contrat **initial**; passé ce délai, une amende de 2 000\$ par année sera imposée à l'acheteur du terrain **ou à tout acheteur subséquent, le délai de 36 mois concernant la construction ne s'appliquant qu'une seule fois.** Pour la finition extérieure, un délai additionnel de **18 mois** est accordé. En non-conformité, une amende sera aussi exigible.

- Les terrains vendus, dont la construction n'a pas encore débuté, doivent demeurer dans leurs aspects naturels et libres d'installations de tout genre, de matériaux de construction épars, de déchets solides, de matériaux hétéroclites, de cendres, d'eaux stagnantes ainsi que toute forme de déchets. De plus, ces terrains doivent être entretenus par la tonte des herbages et l'abattage des arbres morts.

-Le propriétaire doit minimiser l'impact visuel des entreposages ou des remisages perçus à partir des voies de circulation. Les équipements d'appoint tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et climatisation, les événements de plomberie doivent être cachés de façon architecturale. L'espace d'entreposage de déchets domestiques, incluant ceux destinés au recyclage, doit être situé à un endroit qui minimise sa visibilité depuis la voie publique.

- Tous les véhicules n'étant pas utilisés régulièrement et toute machinerie lourde ne peuvent être entreposés sur le terrain. Le remorquage et le remisage se feront aux frais du propriétaire. Exception sera faite pour les véhicules de type " VR " (roulotte, campeur, motorisé) qui sont immatriculés et en état de fonctionner.

- Toute circulation des véhicules tracteurs (communément appelés 10 roues) est interdite. Les réparations, stationnements, entreposage ou remisage de ces véhicules dans le périmètre de Fortin-les-Berges sont aussi prohibés.

- La vitesse maximale permise sera de 50 km/h dans les limites de Fortin-les-Berges.

- Toutes les normes gouvernementales et municipales concernant le rejet de polluants de l'eau, de l'air et du sol doivent être respectées.

- Il est interdit de planter tout saule à haute tige et tout peuplier (à l'exception d'un tremble) à moins de 15 mètres d'un bâtiment principal, de toute conduite d'aqueduc ou d'égout, de tout puits, de tout système individuel d'évacuation et de traitement des eaux usées. De plus, aucun arbre ne peut être planté à moins de 5 mètres d'un dispositif de traitement des eaux usées.

- L'acheteur doit se conformer à tous les critères de construction et d'aménagement. En cas de non-respect de l'un ou de plusieurs de ces dits critères, le Vendeur enverra un avis de non-conformité spécifiant le délai pour se rendre conforme. À compter de l'expiration du délai, une amende de 200\$ (plus les frais) par jour sera imposée au propriétaire fautif jusqu'à la conformité complète de et/ou des infractions reprochées.

- L'acheteur s'engage à aviser tout acheteur subséquent des présents critères de construction et d'aménagement.