

LE VERSANT DU MONT PEEVE

RÈGLEMENTS D'HARMONIE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES ET DÉFINITIONS

GESTION FORESTIÈRE C.G. (9154-1698 Québec Inc.), personne morale légalement constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, laquelle a son siège social au 6820 route 220, Orford Québec ;

Ci-après nommée le « PROPRIÉTAIRE »

ET

_____ et _____,

personnes physiques domiciliées et résidant au

_____.

Ci-après collectivement nommés
« L'ACHETEUR »

AUTRE DÉFINITION :

DÉVELOPPEMENT : Désigne le développement nommé « Le Versant du Mont-Peeve », situé sur le chemin du Rocher, dans le Canton de Potton.

2. PRÉAMBULE

Gestion forestière C.G. a choisi de se doter de règlements d'harmonie auxquels seront assujettis tous les propriétaires du DÉVELOPPEMENT situés sur les rues Du Bosquet et Du Rocher dans le but de :

- a) S'assurer d'une certaine uniformité architecturale ainsi que d'une harmonisation de son aménagement ;
- b) Procurer une qualité de vie pour les résidents à l'image du projet d'ensemble unifié ;
- c) S'assurer d'une harmonisation de la valeur du patrimoine immobilier.

Le présent règlement d'harmonie fait partie intégrante des obligations afférentes à l'acquisition d'un terrain dans le DÉVELOPPEMENT.

Le présent règlement est une suite logique à la réglementation en vigueur à la municipalité du Canton de Potton et plus précisément au Règlement de zonage – Règlement 20001-291, Règlement de lotissement Règlement 2001-292, Règlement PIIA, Règlement 2001-296 dans la zone municipale RV-12. Advenant qu'une réglementation municipale soit ou devienne plus exigeante que certaines clauses du règlement d'harmonie, c'est la première qui primera.

3. APPROBATIONS ET IMPLANTATION

L'ACHETEUR s'engage à :

1. Faire valider et approuver au préalable par le PROPRIÉTAIRE, l'implantation projetée du bâtiment et de ses dépendances à être construits et ce, de façon à non seulement assurer la conformité d'implantation de chaque bâtiment avec l'aménagement d'ensemble du DÉVELOPPEMENT, mais aussi dans le but d'assurer individuellement l'optimisation fonctionnelle et du rendement énergétique de chaque bâtiment. Cette étape est requise avant la demande de permis de construction à la municipalité.
2. Avoir complété les travaux de revêtement extérieur du bâtiment, chacune de ses dépendances ainsi que l'aménagement du terrain, au plus tard dans les douze (12) mois suivant la date d'émission du permis de construction par la municipalité.

4. BÂTIMENTS ET NORMES ARCHITECTURALES

Le DÉVELOPPEMENT est situé dans un cadre naturel exceptionnel, au sein d'une forêt mature à flanc de montagne. Afin de créer un ensemble bâti respectueux du caractère rural et de villégiature du secteur, tout en minimisant l'empreinte sur le milieu naturel et l'utilisation de ressources, des normes de constructions propres au DÉVELOPPEMENT guident la conception et la construction.

1. La conception du bâtiment principal doit favoriser une consommation optimale de l'énergie en visant la certification LEED ou Novoclimat, ou encore comprendre, au minimum, tous les éléments suivants :
 - Murs hors sol R-29.5
 - Murs rez-de-jardin R-29.5 (mur hors sol) R-21 (mur à 50% et + sous le niveau du sol)
 - Toiture avec comble R-60, et les toitures cathédrales R-47

LE VERSANT DU MONT PEEVE

RÈGLEMENTS D'HARMONIE

- Dalle R-10 non chauffante et R-16.1 si chauffante
 - Fenestration homologuée Energy Star
 - Passer avec un succès un test d'infiltrométrie à 1,5 changements (ou moins) d'air à l'heure.
 - Tous les appareils de plomberie et toilettes devront être homologués WaterSense.
2. Il est recommandé que le style architectural de la résidence principale à construire et de ses annexes ou dépendances soit de style minimaliste et/ou scandinave. Des inspirations sont présentées en annexe.
3. Implantation :
1. Ériger le bâtiment ainsi que toute dépendance à celui-ci à une distance minimale d'au moins trente-cinq (35) mètres de la rue, à moins d'une autorisation spéciale du PROPRIÉTAIRE.
 2. Le bâtiment principal doit être implanté harmonieusement par rapport aux bâtiments voisins et à l'environnement du site et ce, conformément au règlement de zonage. À cet effet, le plan du projet de lotissement a été conçu en prévoyant le respect de marges minimales, à savoir, une marge de recul avant de trente-cinq (35) mètres, des marges latérales de cinq (5) mètres et une marge arrière de dix (10) mètres.
 3. Afin de bénéficier au maximum des atouts révélés par le panorama, la façade du bâtiment pourra être orientée en direction de la vue souhaitée. Cependant, le mur (façade) sur la rue devra être d'une qualité architecturale équivalente, notamment au niveau de l'agencement des volumes et des matériaux. Il devra y avoir une unité entre toutes les façades du bâtiment.
 4. La superficie au sol du bâtiment principal doit être minimisée, en priorisant l'ajout d'un étage lorsque requis (les bâtiments de type bungalow ne sont pas permis).
 5. La hauteur maximale est de huit (8) mètres hors sol (ou deux étages) en plus du sous-sol, s'il y a lieu.
4. Toiture :
1. Il est autorisé une toiture à un seul ou deux versants dans le respect harmonieux du paysage naturel et montagneux du territoire.
 2. Il est autorisé l'utilisation de revêtements de toitures en bardeau de bois, d'asphalte ou la tôle (acier pré peint à l'usine) dans des teintes naturelles (brun, noir ou gris foncé).
 3. Il est autorisé l'utilisation de membranes pâles élastomères, de TPO ou d'EPDM pour les pentes de toit faible (15% ou moins). Dans ce cas particulier, le toit ne doit pas être visible de la rue.
5. Revêtement et couleur des éléments extérieurs :
1. Les matériaux privilégiés pour le revêtement des murs extérieurs visent une harmonie avec le paysage et le milieu naturel. Un maximum de deux matériaux différents est autorisé parmi les suivants : le bois naturel ou usiné, la tôle architecturale ou la pierre de couleurs naturelles.
 2. L'utilisation du Canexel, de parement de vinyle, de plastique, de polypropylène ou d'aluminium est strictement interdite.

LE VERSANT DU MONT PEEVE

RÈGLEMENTS D'HARMONIE

3. L'utilisation de brique sans mortier (ex : NovaBrick) ou de revêtements et/ou charpente de bois rond ainsi que les ceintures de maçonneries à la base des murs en façade sont interdites.
4. Les couleurs des revêtements extérieurs devront être majoritairement neutres (teintes de brun, beige, gris ou noir) et pas plus de trois couleurs sont autorisées.
5. Les couleurs des portes, porte de garage, fenêtre, corniches, gouttières, fascias et soffites ainsi que les moulures et contours de fenêtres devront être aux couleurs et formes qui se marient bien avec le style de la bâtisse, le bois et de façon plus générale, la nature. Aucune porte d'entrée, porte-fenêtre, porte de garage, cadrage de fenêtre extérieure, gouttière, fascia et soffite de couleur blanche n'est acceptée.
6. Bâtiments accessoires et équipements :
 1. Tout garde-corps, cheminée, appareil mécanique (incluant les systèmes de climatisation extérieurs), antennes paraboliques et autre équipement doit être non visible à partir de la rue et de la façade du bâtiment.
 2. Tout garage, cheminée, remises extérieures ou boîtes à ordures, récupération ou compost devront être harmonisés à l'architecture du bâtiment principal (mêmes recouvrement et couleur de façon à assurer une homogénéité visuelle).
 3. Toute utilité (bonbonne de gaz propane, antenne, auvent, disque pour réception satellite, génératrice, climatiseur, corde de bois, roulotte, bateau, remorque, etc.) doit être installée de façon discrète (au point de vue esthétique et sonore) derrière le bâtiment principal et s'harmoniser à la résidence.
7. Autres mesures de réduction de l'empreinte carbone
 1. La source d'énergie principale pour le chauffage sera l'électricité, et l'installation de thermopompes est fortement suggérée. Le chauffage d'appui au bois doit respecter le règlement de la municipalité du Canton de Potton en vigueur.
 2. Il est suggéré de concevoir les habitations à pouvoir installer des panneaux solaires : (<https://ressources-naturelles.canada.ca/energie/efficacite/donnees-recherche-et-connaissance-sur-lefficacite-energetique/innovation-du-secteur-residentiel/pre-pour-le-solaire/5142>).
 3. L'installation d'au moins une borne de recharge pour véhicule électrique est fortement suggérée.

5. AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ET ENTRETIEN PAYSAGER

La forêt du DÉVELOPPEMENT est aménagée depuis plus de 20 ans et certifiée selon la norme environnementale FSC. De façon générale, le projet vise à maximiser la conservation des arbres et des aires boisées existantes et à les mettre en valeur. Afin de d'assurer la durabilité et réduire l'impact écologique des aménagements, ainsi que pour favoriser la cohésion de l'environnement bâti, L'ACHETEUR s'engage à :

LE VERSANT DU MONT PEEVE

RÈGLEMENTS D'HARMONIE

1. Réserver exclusivement au PROPRIÉTAIRE ou un fournisseur/entrepreneur choisi par ce dernier, la coupe d'arbres et l'élagage d'arbres requis pour l'implantation du chemin d'accès et des bâtiments.
2. Conserver une couverture végétale (arbres existants) sur le terrain lors de l'implantation des bâtiments. À l'exception de l'entretien normal, tout déboisement du sous-bois n'est pas permis à une distance de plus de quinze (15) mètres de la fondation de la maison et à plus de cinq (5) mètres des dépendances.
3. Installer à ses frais, selon le cas, un ou des ponceaux en acier ou en plastique devant avoir un diamètre minimum de dix-huit pouces (18 po) par minimalement trente pieds (30 pi) de longueur. Ce dernier doit être entièrement entouré de gravier ou pierres naturelles, à moins que L'ACHETEUR n'en soit dispensé par le PROPRIÉTAIRE. (On parle ici du ponceau entre la rue et la voie d'accès (allée menant à la propriété de l'Acheteur). (À noter que ce ponceau ne soit pas nécessaire quand le plan de gestion de l'eau n'en a pas requis).
4. Maintenir en bon état lesdits ponceaux et procéder à leur entretien régulier afin d'éviter qu'il n'y ait accumulation de détrit, gravier ou matériaux pouvant nuire à l'écoulement naturel des eaux.
5. Installer à ses frais, un appareil d'éclairage extérieur en bordure de rue, selon le modèle choisi par le PROPRIÉTAIRE, pour tous les lots du DÉVELOPPEMENT. Ce lampadaire doit être installé sur son terrain, à une distance de cinq (5) mètres de la rue. Aucune ampoule de couleur n'est autorisée. (Ce lampadaire, situé à la sortie de chacune des voies d'accès individuelles limitera l'intensité lumineuse du Projet de Versant du Mont Peeve).
6. Aménager son terrain de façon à respecter les points suivants :
 1. Le branchement électrique du bâtiment devra être aérosouterrain. (En d'autres mots, un poteau de la ligne d'Hydro-Québec est mis en terre sur le terrain de l'acheteur ; delà est installé un compteur. Ensuite, un fil électrique souterrain longe la voie d'accès jusqu'à la maison. Cela diminue l'entretien future d'une ligne privée aérienne et limite le déboisement.)
 2. Toute installation de clôture doit obtenir l'autorisation du PROPRIÉTAIRE.
 3. Toute boîte à ordures, récupération ou compost est aménagée à une distance d'au moins dix (10) mètres de l'emprise de la rue.
 4. L'installation et l'implantation des systèmes septiques (fosse et champs) sont situées à une distance d'au moins quarante-cinq (45) mètres de l'emprise de la rue.
 5. Les systèmes d'irrigation ne sont pas permis.
 6. Les murs de soutènement en béton sont permis seulement s'ils sont contigus au bâtiment principal (prolongation d'un mur de fondation), ainsi que des murets faits de gabions ou de roches de grande dimension. Les murs de soutènement de bois ne seront pas permis.
 7. La construction de piscine sera interdite afin de limiter la consommation d'eau requise par habitation. Cependant, l'installation de spas ou de bassins de nage de petite dimension sera permise (moins de 8000 litres d'eau).
 8. La prédominance du couvert végétal naturel sera maintenue. À ce titre, la surface gazonnée doit demeurer minimale.

6. CHEMIN D'ACCÈS ET AIRE DE STATIONNEMENT

L'ACHETEUR s'engage à respecter les caractéristiques suivantes s'appliquent à l'égard des chemins d'accès, allée et aires de stationnement :

1. Une implantation du chemin d'accès au bâtiment favorisant une allée d'accès indirecte de façon à préserver la prédominance de la nature au niveau esthétique dans le DÉVELOPPEMENT et minimisant la vue du bâtiment à partir de la rue.
2. Un tracé et la largeur des chemins d'accès en respect au règlement municipal et d'urbanisme en vigueur dans le Canton de Pottou.
3. Un aménagement d'aires de stationnement sans dominance visuelle et limité à l'équivalent de cinq (5) véhicules (2.5m x 5 m par véhicule).
4. Des stationnements aménagés à une distance d'au moins trente-cinq (35) mètres de l'emprise de la rue.
5. Des recouvrements des allées et du stationnement en gravier de couleur foncé.
6. Un aménagement de zone de rétention d'eau de ruissellement à une distance d'au moins dix (10) mètres de la rue afin de minimiser l'apport d'eau supplémentaire de ruissellement lors de pluies abondantes.

7. USAGES

L'ACHETEUR s'engage à respecter les conditions suivantes :

1. Ne laisser aucun objet de construction, ferraille ou rebus à la vue, à l'exception des périodes de construction ou rénovation du bâtiment ou ses dépendances.
2. Aucune installation d'abri d'auto temporaire (tempo) n'est acceptée du 15 avril au 15 novembre.
3. Aucun véhicule récréatif tels que motoneige, moto, minimoto, moto-cross, ou tout autre type de véhicule hors-route ne sont autorisés à circuler sur les propriétés, rues (sentiers) du Bosquet et Du Rocher. De façon occasionnelle, il est cependant accepté qu'un VTT ou un tracteur soit utilisé à basse vitesse afin de procéder à des activités d'entretien ou de réaliser une tournée des lieux.
4. Ne stationner aucun véhicule dans la rue, à l'exception d'événements spéciaux.
5. Respecter la limite de vitesse de trente (30) km/h dans les rues du Bosquet et Du Rocher.
6. Aucun commerce ou industrie générant de la circulation quotidienne ne peut être exploité ou annoncé dans le DÉVELOPPEMENT à l'exception d'un travailleur autonome offrant des services professionnels ou de santé. Dans ce dernier cas, les règlements sont :
 - Un maximum de trois (3) véhicules clients stationnés est autorisé simultanément.
 - Un affichage publicitaire de type plaque peut être installé directement sur le bâtiment principal et doit avoir une superficie maximale de 2 m².
7. L'usage de feux d'artifice n'est pas autorisé.

LE VERSANT DU MONT PEEVE

RÈGLEMENTS D'HARMONIE

8. Les feux extérieurs doivent, de façon obligatoire, se faire dans une installation adéquate et sécuritaire tel qu'un foyer extérieur muni d'un pare-étincelle et se conformer au règlement municipal du Canton de Potton.
9. La chasse et l'utilisation d'arme est interdite en tout temps (par ex. : tir à l'arme à feu et à l'arbalète).
10. Il est requis de maintenir en tout temps un niveau de bruit raisonnable et acceptable de manière à ne pas nuire aux voisins.
11. Il n'est pas permis d'utiliser les machines-outils électriques ou motorisées du lundi au vendredi entre 20h00 et 8h00, le samedi à partir de 16h00 ainsi que le dimanche à l'exception de travaux de construction de maisons neuves et travaux urgents exceptionnels de courte durée.
12. Les sentiers du DÉVELOPPEMENT sont réservés aux activités de marche, raquette, ski ou vélo ; les véhicules motorisés ne sont pas permis.
13. Seul le PROPRIÉTAIRE aura le droit d'installer des affiches et/ou pancartes à l'entrée du DÉVELOPPEMENT, et ce, tant qu'il restera des terrains à vendre.

8. ENTRETIEN ET COTISATION

L'ACHETEUR s'engage à respecter les conditions suivantes :

1. Payer sa cotisation annuelle pour l'entretien du DÉVELOPPEMENT, ainsi qu'une contribution supplémentaire lorsque cela sera jugé nécessaire par le PROPRIÉTAIRE. L'entretien inclut, sans s'y limiter, le nivelage des chemins, l'ajout de gravier, le déneigement des chemins Du Bosquet et Du Rocher, l'entretien des sentiers pédestres, et/ou du débroussaillage, la coupe d'arbres de la façade de son terrain en bordure de rue, frais de gestion.
2. Cette cotisation sera facturée biannuellement (les 15 octobre et les 15 mai) et à compter de l'achat du terrain.
3. Devenir membre de toute association de propriétaires du DÉVELOPPEMENT à être éventuellement constituée afin de voir aux intérêts généraux de l'ensemble des propriétaires de terrains et/ou immeubles dans le DÉVELOPPEMENT dont notamment et non restrictivement, d'en assurer l'entretien général.

9. CONTRAVENTION

Sans aucun préjudice à tous les droits et recours en dommages-intérêts, injonction ou de toute autre nature dont il disposera contre l'ACHETEUR, ses successeurs, ses ayants droit ou acquéreur(s) subséquent(s) en cas de non-respect l'un ou l'autre des termes, clauses, dispositions ou conditions figurant expressément au présent règlement d'harmonie ou en découlant directement ou indirectement, L'ACHETEUR déclare comprendre et accepter le fait que le PROPRIÉTAIRE pourra également entreprendre tous recours utiles à forcer l'acheteur, ses ayants droit, ses successeurs ou tout autre acquéreur subséquent à respecter lesdits règlements moyennant une mise en demeure préalable de dix (10) jours. De plus et en sus de tous ses autres droits et recours, le PROPRIÉTAIRE et/ou l'association de propriétaires du DÉVELOPPEMENT pourra exiger de l'ACHETEUR une indemnité égale à **100.00 \$ par jour** que durera l'infraction.

10. MODIFICATION ET INTERPRÉTATION

1. Le présent règlement d'harmonie peut faire l'objet de modifications et de dérogations, notamment afin d'évoluer en fonction des changements des normes et des règles de l'art, ainsi qu'en fonction des usages constatés parmi les membres du DÉVELOPPEMENT :
 1. Si une association de propriétaires n'est pas en place, le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit d'effectuer des modifications et/ou dérogations, et d'informer tous les membres du DÉVELOPPEMENT.
 2. Si une association de propriétaires est en place, toute modification et/ou dérogation devront être adoptées à majorité par les membres de l'association des propriétaires du DÉVELOPPEMENT. Le PROPRIÉTAIRE conservera un droit de vote par terrain non vendu.
2. Les parties conviennent que les présentes conditions du présent Règlement d'harmonie lient l'ACHETEUR, ses ayants droit et tout acquéreur subséquent du terrain vendu aux présentes.
3. Conséquemment, le terrain ne pourra être vendu, transféré, transmis ou autrement aliéné sans que les présentes ne fassent partie intégrante de l'acte de vente.
4. Advenant des situations et des cas exceptionnels, le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit d'accepter certaines constructions n'appliquant pas en totalité les normes fixées par ce document.
5. L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie du présent Règlement d'Harmonie préalablement à l'achat de tout terrain dans le DÉVELOPPEMENT, en comprendre entièrement la portée et s'en déclarer satisfait.
6. L'ACHETEUR reconnaît que le présent règlement d'harmonie est un complément à toute réglementation municipale en vigueur.

En foi de quoi cette entente a été signée au Canton de Potton (Québec), le _____

PROPRIÉTAIRE :

PROPRIÉTAIRE :

ACHETEUR :

ACHETEUR :

ANNEXE : INSPIRATIONS ARCHITECTURALE

