



CODE D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE

Le but de se prémunir d'un code d'intégration architecturale et de protection de l'environnement est d'assurer aux futurs résidants l'assurance d'une qualité de bâti et d'environnement, afin de protéger les investissements des résidants dans « Les Boisés Dion ».

1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATION

1.1 OBJECTIFS

Le présent code est établi pour :

- Assurer l'intégration architecturale des bâtiments.
- Assurer la protection de l'environnement.
- Assurer une qualité de vie aux résidents de « Les Boisés Dion ».

1.2 PORTÉE DU DOCUMENT

Les dispositions du présent code sont lues et interprétées dans le prolongement de ces objectifs. La nullité d'un article ou d'une partie d'un article du code, déclarée comme telle par un tribunal compétent, n'entraîne pas la nullité des autres dispositions qui continuent de s'appliquer en y faisant les adaptations nécessaires.

Aucun article du présent code ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application d'une loi du Canada, du Québec, d'un règlement de la municipalité de Saint-Colomban ou d'un règlement de la municipalité régionale de comté couvrant la municipalité de Saint-Colomban.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent code s'applique à tous les terrains faisant partie de « Les Boisés Dion ».

1.4 CODES ET RÈGLEMENTS APPLICABLES

Outre le présent code, les règlements municipaux, le code national du Bâtiment, le code de plomberie, le code des électriciens et les règlements du Ministère de l'Environnement et leurs modifications s'appliquent; ils régissent toutes constructions dans « Les Boisés Dion ».

1.5 COMITÉ D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1.5.1 Composition du Comité

Stéphane Nadeau, directeur de projets de « Les Boisés Dion », représente le Comité.

1.5.2 Pouvoirs

Le comité peut imposer des pénalités pour toute dérogation au code en vigueur ou à des décisions rendues par lui, et ce, en conformité avec les articles 1.7 et suivants du présent code.

Le Comité peut exiger la démolition ou l'arrêt des travaux, pour une construction faite en violation d'un règlement municipal, d'un règlement de la MRC, d'une loi du Canada ou du Québec, et aussi de la violation des règles établies par le présent code.

Le Comité peut exiger de tout propriétaire contrevenant, une compensation monétaire pour tous dommages causés à l'environnement et ou aux infrastructures de « Les Boisés Dion ».

1.5.3 Fonctions du Comité

Le Comité doit :

- Voir à l'application du présent code.
- Examiner les demandes de construction, réparations, modifications et déplacements et autoriser les travaux si les plans respectent les exigences du présent code.
- Annuler une autorisation si les travaux ne sont pas commencés six (6) mois après la date d'autorisation.
- Surveiller les travaux entrepris afin de vérifier s'ils sont conformes aux plans acceptés et au présent code.

1.5.4 Pouvoirs

Le Comité peut en tout temps :

- Visiter les éléments construits sur le site.
- Arrêter les travaux qui ne sont pas conformes.
- Le cas échéant, s'autoriser des poursuites légales.

1.6 INTERPRÉTATION DU PRÉSENT CODE

S'il y a divergences d'opinions quant à l'interprétation du présent code, et que cette divergence semble vouloir persister, le Comité proposera un arbitrage juridique indépendant des deux parties. Si des frais se rattachent à cette action, il incombera à la partie déboutée de payer ces frais. Le Comité n'a d'autre but que d'agir en bon père de famille et cette proposition d'arbitrage écarte les tribunaux de notre projet.

1.7 PÉNALITÉS EN CAS DE NON-OBSERVANCE DU PRÉSENT CODE

Nonobstant tout règlement municipal, provincial, quiconque contrevient à une disposition du présent code commet une infraction et est passible pour une première infraction d'une amende de 150,00\$.

En cas de récidive, l'amende sera de 300,00\$ et cela, pour chaque journée additionnelle que durera l'infraction.

En plus des recours pénaux, le Comité pourra exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent code.

1.7.1 Obligation du respect de la réglementation

Le paiement d'une pénalité n'enlève pas l'obligation pour la personne fautive de se soumettre à la réglementation de « Les Boisés Dion ».

2 RÈGLES D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

2.1 PERMIS

2.1.1 Obligation d'obtenir un permis de construction

Toute personne qui désire construire, modifier, reconstruire, agrandir, réparer ou déplacer une construction sur le territoire de « Les Boisés Dion » doit :

- Présenter ses plans et les faire accepter par le Comité.
- Obtenir un permis de construction dispensé par la municipalité de Saint-Colomban.

2.1.2 Toute personne qui désire construire, sur le territoire de « Les Boisés Dion », devra en respecter les règles d'intégration architecturale. Les accords intervenus entre « Les Boisés Dion » et les firmes d'entrepreneur général en construction, s'il y a lieu, n'ont d'autre intérêt que d'assurer la bonne marche de votre projet, en plus d'éviter un chassé-croisé et une surenchère d'entrepreneurs sur le territoire.

Le paragraphe qui précède ne s'applique pas à l'acheteur qui possède tous les permis requis par les autorités gouvernementales compétentes, pour construire ou rénover une résidence.

2.1.3 Conditions d'acceptation d'une construction

La demande de permis de construction doit être faite par écrit au Comité. Cette demande dûment datée doit faire connaître les noms, prénoms, domicile du propriétaire, le détail des ouvrages projetés et la durée probable des travaux. Elle doit être en outre accompagnée des pièces suivantes en duplicata :

- a) Un plan de localisation présenté à l'échelle d'au moins 1/16=1'Ø" du ou des bâtiments sur le ou les lots sur lesquels le propriétaire projette de construire, indiquant la forme et la superficie du lot, la ou les lignes de rue et les reculs réglementaires, la situation et les dimensions des constructions existantes ou à construire.
- b) Il est bien entendu que sur tout le territoire de « Les Boisés Dion », aucune construction ne pourra être érigée entre l'emplacement de la résidence principale et la ou les lignes de rues, à l'exception d'un jardin ou structure ornementale telle une marquise ou une pergola.

- c) Les plans, élévations, coupes, croquis et devis sont requis pour que le Comité puisse avoir une compréhension claire du projet de construction à ériger, du revêtement des murs extérieurs et du toit, et de l'usage du terrain. Les plans doivent être dessinés à l'échelle d'environ $1/8 = 1'Ø''$ et reproduits par procédé indélébile.
- d) Une évaluation du coût probable des travaux.
- e) Le niveau d'excavation : Le solage ne doit pas sortir du sol à plus de 101,6 cm (40 pouces).
- f) La localisation des arbres de plus de 15 cm de diamètres qui seront coupés.

Tous les plans doivent être signés et scellés par un représentant responsable du constructeur. Ils doivent en outre respecter les spécifications définies dans le présent code. La demande doit être adressée au Comité de « Les Boisés Dion ».

2.1.4 Personne autorisée à accepter des travaux de construction

Seul le Comité peut accepter par écrit les travaux de construction de bâtiment sur le territoire de « Les Boisés Dion ».

2.1.5 Délai d'acceptation

Dans un délai d'au plus quinze jours de la date du dépôt de la demande, le Comité doit autoriser la construction demandée, si l'ouvrage projeté répond aux exigences du présent code. Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

2.1.6 Modifications aux plans et devis approuvés

Le conducteur ne peut, au cours des travaux, modifier les plans et devis approuvés préalablement par le Comité, sans obtenir une autorisation par celui-ci et, ce dernier peut les autoriser seulement si les modifications demandées sont conformes aux dispositions du présent code.

2.1.7 Durée de la construction

L'enveloppe extérieure et l'aménagement de tous bâtiments doivent être achevés six (6) mois après l'installation de ceux-ci sur un des terrains de « Les Boisés Dion ». Un délai de trois mois supplémentaires est accordé si la construction se déroule durant l'hiver.

Durant la période de dégel (généralement du 15 mars au 21 mai, selon le Ministère des Transports), toute utilisation de véhicules lourds, c'est-à-dire tous véhicules dont la masse nette est supérieure à 3000 kg est prohibée.

2.2 BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET BÂTIMENTS SECONDAIRES

2.2.1 Revêtement extérieur

2.2.1.1 Murs

Le revêtement extérieur doit être fait de planches de bois.

Cependant, les matériaux de type « Canixel », « Maibec », fibrociment et autres sont acceptés par le Comité. Tous autres matériaux équivalents qui ne donnent pas l'apparence de bois sont refusés par le Comité; sont ainsi exclus les plastiques tels que l'aluminium, le vinyle et la tôle.

Les tuyaux des cheminées extérieures de type « inox » ne pourront être laissés à découvert. Ceux-ci devront être recouverts du même revêtement que la maison.

La pierre naturelle, la fausse pierre et la brique sont autorisés.

La couleur du revêtement extérieur doit s'intégrer à la gamme chromatique qui se décrit exclusivement dans les tons de vert, de brun, de bleu gris, de jaune vanillé et de gris. Le jaune, le rouge et le bleu ne sont pas acceptés. La couleur doit être approuvée par le Comité.

2.2.1.2 Toits

Les bardeaux d'asphalte, de cèdre ou de métal sont autorisés. La couleur devra être choisie dans la gamme retenue par le Comité.

2.2.2 Inclinaison des toits

Tous les toits doivent être en pente; celle-ci doit être dans une proportion d'au moins 5 sur 12.

2.3 STATIONNEMENTS

Les stationnements doivent être perpendiculaires, dans la mesure du possible, à la rue.

2.3.1 REVÊTEMENT

Tous les stationnements doivent avoir une surface dure; sont acceptés comme revêtement, la pierre, la pierre concassée, le gravier, la poussière de pierre, l'asphalte, la brique, le pavé uni et le béton.

2.3.2 NOMBRE D'ESPACE REQUIS

On doit construire au moins deux places de stationnement par résidence.

2.3.3 UTILISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements ne peuvent en aucun cas servir de lieu d'entreposage ou de remisage de bateaux, remorques, roulotes, ou autres équipements divers. Les terrains à « Les Boisés Dion » sont suffisamment grands pour permettre la construction d'un garage, ou autre, pour l'entreposage. Sinon, ces équipements devront être dissimulés derrière la maison.

3 RÈGLES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE DE « LES BOISÉS DION ».

3.1 LIMITE DU TERRITOIRE DE « LES BOISÉS DION »

Le plan de cadastre annexé au présent document établit les limites de « Les Boisés Dion ».

3.1.1 Utilisation du sol

Seule la municipalité de Saint-Colomban est apte à régir le zonage sur l'ensemble du territoire de « Les Boisés Dion ».

3.2 PROTECTION DE LA FLORE

3.2.1 Superficie des terrains autres que publics pouvant être déboisés

Vingt pourcent (20%) de la superficie résiduelle totale du terrain, une fois celle des constructions du champ d'épuration et de l'allée soustraite, peut être déboisée.

3.2.2 Dégagement périphérique permis autour des constructions

Un dégagement périphérique de 8 mètres est permis autour des constructions. Ce dégagement est inclus dans le 20% de la superficie résiduelle totale du terrain.

3.2.3 Arbres et essences à conserver

- Seuls les arbres dangereux et les trembles peuvent être coupés.
- Les érables, frênes, bouleaux, sapins, pins, épinettes, cèdres et les chênes doivent être conservés dans la mesure du possible.
- Une autorisation du comité d'intégration architecturale et de protection de l'environnement est nécessaire pour la coupe des arbres dont le diamètre est supérieur à 15 cm.
- Les coupes sélectives sont naturellement acceptées.
- L'utilisation de pesticides et d'herbicides chimiques est interdite.

3.3 PRÉVENTION DES ÉLÉMENTS INTÉRESSANTS ET IRREMPLAÇABLES DU SITE

3.3.1 Roches et rochers

Les roches et rochers ne doivent pas être altérés sans raison valable.

3.3.2 Ruisseaux

Le cours naturel des ruisseaux ne peut être entravé ou détourné de quelque façon que ce soit, sauf s'il s'agit d'un bassin de rétention qui n'entrave ni le débit du cours d'eau, ni son cours naturel et que son propriétaire s'engage à entretenir régulièrement pour enlever les sédiments qui s'y seront déposés.

« Les Boisés Dion » se réserve toutefois le droit d'effectuer des travaux d'entretien le long de ces ruisseaux, qu'ils soient localisés sur des terrains communs ou privés.

Il est interdit de pomper la nappe phréatique pour se faire un étang ou un lac.

3.4 CLÔTURES ET HAIES

3.4.1 Localisation et hauteur

Elles doivent être érigées ou plantées à l'intérieur de la ligne de la propriété et les clôtures ne peuvent excéder 1,5 m de hauteur. Les clôtures de planches montées côte à côte ne sont pas permises.

3.4.2 Propriété et responsabilité

La haie ou la clôture demeurent la propriété de celui ou de ceux qui l'ont érigée ou l'ont fait ériger. Les propriétaires demeurent seuls responsables de son entretien.

3.4.3 Haies

Les haies de cèdres sont permises. Celles-ci doivent respecter les formes naturelles de l'arbre. Il est défendu de tailler les cèdres ou tout autre conifère en formes géométriques.

3.4.4 Clôtures

Les matériaux utilisés pour la construction des clôtures devront être faits de perches de cèdre, ou encore de pierres des champs. Le style des clôtures blanches que l'on retrouve dans les centres équestres est accepté.

3.5 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement paysager des terrains doit respecter l'aspect naturel et rustique du territoire. Par exemple, les flamants roses et les statues de plâtres sont interdits.

Les thermopompes, unités de climatisation ou pompes géothermiques et tout autre installation générant du bruit, si requises, doivent être intégrées à la nature et dissimulées par des haies de cèdres ou l'équivalent. Elles ne devront pas générer plus de 30 db.

3.5.1 Entretien des terrains et éléments construits privés

Les terrains ainsi que les bâtiments doivent être entretenus par le propriétaire.

Tous les objets inutiles comme le papier et les morceaux de bois, doivent être enlevés régulièrement des terrains.

3.6 PUIITS PRIVÉS

La construction d'un puits privé doit respecter tous les règlements en vigueur, autant ceux du Ministère de l'environnement que ceux de la municipalité. Le coût d'installation d'un puits privé creusé sur un terrain privé pour alimenter des constructions revient au propriétaire dudit terrain.

3.7 SERVICES SANITAIRES

3.7.1 Installations obligatoires

Il n'y a pas de service d'égout municipal dans « Les Boisés Dion » et, il est peu probable que la municipalité de Saint-Colomban en construise. Conséquemment, chaque propriétaire doit construire une fosse sceptique et un champ ou bassin d'épuration. Toutes les installations doivent respecter les règlements municipaux et provinciaux en vigueur. Toutes installations sanitaires sur le territoire de « Les Boisés Dion » devront être faites dans la règle de l'art.

3.8 SERVICES ÉLECTRIQUES

3.8.1 Responsabilité d'installation

Les promoteurs du projet s'engagent à faire installer les lignes de distribution générales. La demande de raccordement au fournisseur pour chaque résidence devra être faite par les propriétaires respectifs, et à leur frais.

3.8.2 Localisation des lignes

La localisation des lignes de distribution générale sera établie par les promoteurs et Hydro-Québec conjointement.

Toute installation électrique prévue sur le territoire de « Les Boisés Dion » devra être faite soit par Hydro-Québec ou encore par un maître électricien, membre de la corporation des maîtres électriciens du Québec.

3.9 RESPONSABILITÉ D'INSTALLATION

3.9.1 Responsabilité d'installation

Les spécifications décrites à l'article 3.7.1 s'appliquent.

3.9.2 Localisation

La localisation des lignes de distribution générale sera établie par Bell Canada et les promoteurs conjointement.

3.10 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.10.1 Constructions mobiles ou temporaires

Le propriétaire d'un terrain peut installer sur son terrain un bâtiment temporaire, une maison mobile, une roulotte, une tente-roulotte ou une tente durant la construction du bâtiment principal dans le but de surveiller son chantier.

La période durant laquelle ce bâtiment temporaire ou tout autre peut être installé ne devrait pas dépasser trois mois.

Les maisons mobiles, roulettes, tentes-roulettes ou tentes sont interdites en tout temps.

3.10.2 Affichage

Outre les affiches habituelles d'identification et de signalisation, seules les affiches servant à la localisation ou à la vente de terrains ou de maisons sont acceptées sur le territoire; ces affiches doivent être localisées sur les terrains privés ou dans des zones désignées et acceptées par les responsables de « Les Boisés Dion ». Les constructeurs ne pourront s'afficher que sur le terrain du chantier dont ils sont responsables. Autrement, aucun fournisseur ne pourra s'afficher sur le territoire de « Les Boisés Dion ».

3.10.3 Remisage

L'entreposage de véhicules inutilisables ou l'accumulation de tous les objets susceptibles de nuire à la santé publique, à la qualité visuelle du site, à la prévention d'incendie est interdit dans le développement, sauf pour la période de construction.

3.10.4 Activités bruyantes

Toutes activités bruyantes troublant la tranquillité des résidents de « Les Boisés Dion » sont interdites entre 23h00 et 9h00.

Sauf en cas d'urgence, aucune construction lourde (excavation, dynamitage, etc.) n'est autorisée pendant les vacances de la construction du mois de juillet. Aucune construction lourde n'est autorisée le dimanche.

3.10.5 Animaux

Il est interdit, pour des fins commerciales ou personnelles, de faire l'élevage d'animaux à l'intérieur des limites de la propriété de chaque occupant. La garde autre que les animaux de compagnie (chiens et chats) est défendue.

3.10.6 Piscines sur les terrains autres que publics

L'installation de piscine hors terre ou non est permise sur le territoire de « Les Boisés Dion », selon la réglementation en vigueur dans la municipalité de Saint-Colomban.

3.10.7 Feux

Sur tout le territoire de « Les Boisés Dion », il est interdit en tout temps de faire des feux à ciel ouvert. Seuls les propriétaires qui ont un foyer conçu pour l'usage extérieur, c'est-à-dire grillagé sur toutes ses faces, pourront se prévaloir de faire des feux en plein air.

3.10.8 Abris

Les abris de toile, plastique, polythène ou de matériaux du genre ou tous abris temporaires ou saisonniers sont prohibés sur le territoire. Jamais ce type de matériaux ne devra servir pour abriter du bois de chauffage.

3.10.9 Les véhicules motorisés

L'usage de véhicules motorisés tels la motoneige, le tout-terrain, le moto-cross, etc. est interdit sur tout le territoire de « Les Boisés Dion ».

3.10.10 La chasse

La chasse est interdite sur tout le lotissement de « Les Boisés Dion ».

*** * ***