

Table des matières

- 1.0 *Critères d'aménagement du site*
- 2.0 *Éléments et détails architecturaux*
- 3.0 *Aménagement paysager*
- 4.0 *Calendrier d'achèvement des travaux et modalités pour travaux de construction*
- 5.0 *Modalités d'approbation*
- 6.0 *Permis municipaux*
- 7.0 *Restrictions d'utilisation*

L'objectif général est de s'assurer que le milieu naturel entourant le site soit protégé et que l'ensemble du site, comprenant nouvelles résidences et rénovations, soit uniforme.

1.0 Critères d'aménagement du site

1.1 Superficie des lots

- 1.1.1 La superficie de chacun des lots se retrouve sur le plan préparé par l'arpenteur-géomètre.

1.2 Les lots

- 1.2.1 Chaque lot est divisé en trois zones : l'aire de construction, l'aire de déboisement sélectif et l'aire de conservation. Ces zones sont identifiées sur les fiches individuelles des lots, préparées par l'arpenteur-géomètre. L'aménagement paysager, incluant le déboisement, devra respecter les prescriptions applicables pour chacune des zones.

1.3 Zones de construction / Construction zones

- 1.3.1 L'acheteur devra respecter les normes d'aménagement suivantes : marge avant de 6 m (19'-8"), marges latérales de 3 m (9'-10") et marge arrière de 6 m (19'-8"), sauf pour les lots donnant sur la rivière et les lots donnant sur le sentier régional linéaire.
- 1.3.2 Les lots donnant sur la rivière du Diable devront respecter une marge de 10 m (32'-10") du côté de la rivière, à partir de la ligne identifiée « haut de talus » sur le plan de l'arpenteur-géomètre. Aucune construction (y compris les balcons en porte-à-faux ou autres) ne sera tolérée au-delà de cette zone.
- 1.3.3 Les lots donnant sur le sentier régional linéaire « P'tit train du Nord » devront respecter une marge de 30 m (98'-5"), calculée à partir du centre de la piste cyclable. Se référer aux règlements municipaux pour les détails.

1.4 Emprise au sol minimale et maximale / Minimum and maximum site coverage

- 1.4.1 La superficie maximale d'emprise au sol est de 10 % de la superficie totale du lot. L'ensemble des surfaces brutes des planchers est limité à 278,5 m² (3 000.0 pi²). La superficie de plancher comprend les planchers du bâtiment mesurés de la paroi extérieure des murs extérieurs excluant les vérandas, garage et balcons. La largeur minimale d'une façade est de 9,1 m (30'-0") et la profondeur minimale est de 9,1 m (30'-0").
- 1.4.2 La superficie habitable minimale du bâtiment est de 232,25 m² (2 500 pi²) excluant le garage, les perrons, balcons, vérandas, bâtiments accessoires, etc. Le garage pourra être simple ou double.

1.5 Services publics / Public utility services

- 1.5.1 Les rues publiques seront pavées selon les exigences de la Ville. Leur entretien sera donc assuré par la Municipalité (nettoyage, réparation, déneigement, etc.).
- 1.5.2 Aqueduc & égout : la Ville de Mont-Tremblant installera les conduits d'eau et le réseau d'égouts souterrains dans la réserve routière jusqu'à la limite du lot.
- 1.5.3 Téléphone & câble : lignes souterraines jusqu'à la limite du lot. Les antennes paraboliques sont interdites.
- 1.5.4 Électricité : Hydro-Québec, lignes aériennes à la limite nord du projet et distribution souterraine pour les lots individuels.

- 1.5.5 Tous les raccordements souterrains de la maison aux services publics relèvent de la responsabilité de l'acheteur. L'acheteur doit installer tous les raccordements, et ce, entièrement à ses frais.

2.0 Éléments et détails architecturaux

2.1 Volume des bâtiments

- 2.1.1 Le bâtiment devra respecter les normes municipales quant au nombre d'étages (deux (2) maximum). Pour les marges et normes d'aménagement, se référer au point 1.0 du présent guide.
- 2.1.2 Le volume des bâtiments devra être savamment composé.
- 2.1.3 Chaque lot ne peut accueillir qu'une seule résidence unifamiliale détachée.
- 2.1.4 Le garage peut être attaché ou détaché.
- 2.1.5 Le bâtiment rectangulaire sans variation de forme ou toute structure éclatée et sans unité ne sera pas accepté(e).

2.2 Traitement architectural des façades

- 2.2.1 Les murs doivent être savamment inégaux et ne pas comporter de longues sections ininterrompues.
- 2.2.2 L'ajout de balcons, fenêtres en saillie, porte-à-faux, etc. est préconisé afin de rendre les façades attrayantes.
- 2.2.3 Toutes les façades du bâtiment devront être attrayantes. Tout mur aveugle sera refusé.
- 2.2.4 L'ajout d'éléments structuraux apparents tels que colonnes, corbeaux, poutres, etc. est fortement encouragé.

2.3 Hauteur minimale et maximale

- 2.3.1 La hauteur minimale du faite du toit par rapport au niveau moyen du sol est de $\pm 7,32$ m ($\pm 24'-0''$).
- 2.3.2 La hauteur maximale du faite du toit par rapport au niveau moyen du sol est de 10 m ($\pm 33'-0''$).

2.3.3 Il faut éviter une différence de hauteur trop prononcée entre chacune des résidences. La différence maximale est de $\pm 1,525$ m ($\pm 5'-0''$) entre les faîtes de bâtiments voisins.

2.4 Matériaux de revêtement extérieur

2.4.1 Privilégier l'utilisation de matériaux nobles ou rappelant ceux-ci : la pierre, la brique et le bois, le cuivre, etc.

2.4.2 Seul le parement en bois de types à clins, bardeaux, planches et baguettes (« board & batten ») est accepté. Les revêtements de bois peuvent être installés à l'horizontale ou à la verticale. Le vinyle, l'aluminium, l'enduit acrylique et le revêtement de type « CANEXEL » sont interdits.

2.4.3 La pierre naturelle ou reconstituée est préconisée.

2.4.4 Un maximum de trois (3) types de revêtement extérieur est autorisé.

2.4.5 Tout changement de finition devra se faire dans un coin intérieur.

2.4.6 Un panneau d'échantillons de tous les matériaux extérieurs devra être soumis pour approbation.

2.4.7 Le recouvrement des cheminées doit être le même que celui du bâtiment : parement à clins, bardeaux, planches et baguettes, pierre naturelle ou reconstituée.

2.4.8 Les conduits de cheminées à gaz doivent être camouflés et peints de même couleur que le mur sur lequel ils se trouvent.

2.4.9 Les bâtiments accessoires devront reprendre au moins deux matériaux de revêtement du bâtiment principal.

2.4.10 Tout mur de fondation apparent de plus de 0,61 m (2'-0'') devra être recouvert du même matériau que celui du mur qui le surmonte.

2.5 Toitures / Roofs

2.5.1 Le toit peut comporter deux (2) ou quatre (4) versants. Les toitures principales devront avoir une pente d'au moins 8V:12H. Les toitures des perrons, baies vitrées, galeries et toitures secondaires pourront avoir une pente plus faible sans être inférieure à 3V:12H. Les toits plats sont défendus.

2.5.2 Des éléments tels que : lucarnes, pignons, campaniles, cheminées, et débords de toit généreux contribueront à créer un agencement de toitures des plus intéressants.

- 2.5.3 La saillie minimale des avant-toits des toitures principales doit être de 0,61 m (2'-0'') à partir de la paroi externe du mur extérieur. La saillie minimale des toitures des perrons, baies vitrées, galeries, des lucarnes et des toitures secondaires devra être de 0,305 m (1'-0'').
- 2.5.4 L'utilisation d'un des matériaux suivants ou une combinaison de deux (2) est exigée : bardeaux d'asphalte à relief (25 ans et +), bardeaux de cèdre naturel, tôle en métal rappelant la tôle à baguette, cuivre.
- 2.5.5 Des garde-neige et garde-glace doivent être prévus sur les revêtements métalliques aux portes d'accès.
- 2.5.6 Les couleurs des revêtements de toiture doivent s'intégrer à l'environnement naturel : brun, taupe, gris chaud, cèdre vieilli, etc. Les variantes de vert, bleu, gris froid ou les couleurs trop pâles sont interdites.
- 2.5.7 Les fascias et les soffites doivent être en bois et s'intégrer au concept architectural du bâtiment.
- 2.5.8 Les gouttières peuvent être en aluminium de couleur s'harmonisant au fascia ou en cuivre.

2.6 Portes et fenêtres

- 2.6.1 Les portes d'entrée doivent être en bois, et devront être protégées des intempéries par des surplombs de toit ou l'ajout de perrons.
- 2.6.2 Les portes de garage peuvent être en métal pré-peint avec panneaux embossés, mais l'utilisation du bois et/ou l'ajout de fenêtres est fortement recommandé.
- 2.6.3 Les proportions des fenêtres devront être étudiées avec soin.
- 2.6.4 Les fenêtres à vantaux, auvents et guillotines sont fortement recommandées. Les fenêtres coulissantes sont interdites.
- 2.6.5 Le vitrage devra être clair. Le verre givré sera toléré pour assurer l'intimité lorsque requis. Les verres réfléchissants ainsi que colorés ne sont pas autorisés.
- 2.6.6 Les fenêtres et cadres en bois teint ou peinturé ou en aluminium pré-peint sont autorisés.
- 2.6.7 Les meneaux de même couleur que le cadre de la fenêtre sont permis dans la partie supérieure de la fenêtre seulement.

2.6.8 Toutes les façades devront comporter des fenêtres.

2.6.9 La couleur des fenêtres doit s'intégrer à l'environnement naturel (tons de terre).

2.7 **Éléments décoratifs (mouures et cadres)**

2.7.1 Des mouures d'un minimum de 0,15 m (6") devront encadrer toutes les ouvertures.

2.7.2 Directement sous le fascia, une planche d'un minimum de 0,2 m (8") devra être installée sur tout le périmètre du bâtiment.

2.7.3 Le coin et la base des murs recouverts de parement de bois devront avoir une mouure d'un minimum de 6" (0,15 m).

2.8 **Porches, balcons, patios, vérandas et escaliers extérieurs**

2.8.1 L'ajout de porches, balcons, perrons, vérandas, escaliers, etc. rehausse l'architecture du bâtiment.

2.8.2 Les colonnes, poteaux, garde-corps et boîtes à fleurs en bois ajoutent à la qualité architecturale du bâtiment.

2.8.3 Les vérandas à moustiquaire sont permises et doivent faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

2.8.4 Les patios doivent être en pierre ou en bois.

2.8.5 Les garde-corps doivent être en bois, en fer forgé ou en acier peint. Les garde-corps en aluminium sont interdits.

2.9 **Bâtiments accessoires, espaces de rangement et contenants à déchets**

2.9.1 Tous les espaces de rangement extérieurs pour le bois de chauffage, les vélos, les skis, les contenants à déchets, etc. doivent être intégrés au bâtiment principal.

2.9.2 Les garages détachés, les cabanons et les gazebos sont acceptés en tant que bâtiments accessoires.

2.9.3 Un seul bâtiment accessoire, incluant le garage, peut être détaché du bâtiment principal.

3.0 **Aménagement paysager**

Chaque lot possède ses caractéristiques propres, et les choix en matière d'aménagement devront en tenir compte et les exploiter. Éviter les aménagements à caractère urbain.

3.0 Type d'aménagement

- 3.0.1 L'aménagement paysager devra garder un caractère naturel. Un maximum d'arbres et arbustes existants devront être conservés. L'aménagement des cours devra donner préséance à la végétation afin de conserver un milieu vert. La plantation d'une haie est permise pour plus d'intimité seulement.
- 3.0.2 Dans les cours avant, l'aménagement devra s'harmoniser avec celui des terrains adjacents afin de conserver l'unité du projet. Les espaces verts doivent dominer l'aire de stationnement afin de la camoufler.

3.1 Stationnement des véhicules

- 3.1.1 Une seule place de stationnement est autorisée par lot et sa largeur ne doit pas dépasser 4,6 mètres (15.0 pieds). L'allée doit être en pierre décorative, en asphalte ou en pavé uni. D'autres matériaux pourront être permis, après examen. Les abris de type « Tempo » sont interdits. Les véhicules motorisés et les embarcations sont interdits dans les cours avant.

3.2 Composantes d'aménagement des terrains

- 3.2.1 Les murs de soutènement sont permis, mais doivent être faits de pierre naturelle ou autre matériau durable et d'allure naturelle en harmonie avec le cadre du projet.
- 3.2.2 La construction d'une terrasse est permise à l'intérieur des marges établies dans les plans de l'arpenteur-géomètre. Elle doit comporter le moins de remblai possible. Les matériaux devront s'harmoniser avec le milieu et seront sujets à une approbation avant la construction.
- 3.2.3 Un plan d'aménagement, incluant tous les détails pertinents, devra être fourni au comité d'approbation.

4.0 Calendrier d'achèvement des travaux et modalités pour travaux de construction

4.1 Calendrier d'achèvement

L'extérieur des bâtiments doit être achevé dans les 12 mois suivant le début des travaux de construction ou dès que la température le permet.

4.2 Période des travaux de construction

Le propriétaire, son mandataire ou les entrepreneurs maintiendront le chantier propre et ordonné toute la durée des travaux de construction d'un bâtiment. L'acheteur, son mandataire ou les entrepreneurs n'entraveront d'aucune façon des travaux liés à la fourniture de services publics.

Durant les travaux de construction, l'accès au site devra demeurer libre de matière d'excavation, de matériaux de construction, de terre, de sable, de boue et de déchets.

4.3 Restrictions commerciales

Seule une indication de chantier, pendant la période de construction, est permise sur le site. Aucun affichage commercial n'est permis sans l'approbation écrite du comité. Les véhicules commerciaux, de quelque nature que ce soit, ne peuvent être stationnés de façon permanente sur la propriété. La publicité visuelle, sous toutes ses formes, est interdite, incluant pour la vente et la location de la propriété.

5.0 Modalités d'approbation

5.1 Modalités d'approbation

Les promoteurs du projet souhaitent maintenir un contrôle rigoureux de la qualité des résidences qui seront construites sur chacun des lots. Le but est d'assurer le développement harmonieux du secteur et de protéger la valeur des constructions. Un comité d'approbation, composé d'au moins un architecte et un architecte-paysager (consultants indépendants) a été formé afin de faire respecter les prescriptions de ce guide.

5.2 Comité d'approbation

Le comité sera chargé d'étudier tous les dossiers soumis, afin de déterminer si le projet est conforme aux présentes exigences.

Des recommandations écrites et une grille de suivi seront fournies, afin de déterminer si le projet est approuvé ou refusé. Celles-ci seront émises dans un délai de 15 jours ouvrables.

Rabaska se réserve le droit de modifier en tout temps le présent guide. Certaines mesures d'exception pourront être demandées pour un projet spécifique et se

voir accordées (ou refusées) par le comité, au cas par cas, sans obligation aucune. Ces mesures seront inscrites dans les documents d'acceptation finale du projet.

5.3 Limite de responsabilité

Le but premier du comité d'approbation est de s'assurer que le projet présenté respecte les critères architecturaux énoncés dans le présent document (ex. : l'esthétique du bâtiment).

Le comité ne peut donc être tenu responsable de tout autre aspect du projet, par exemple :

- La qualité et le contenu des plans soumis
- Les exigences en matière de structure
- La nature du sol et sa capacité portante
- Des dommages causés au bâtiment par des sinistres naturels
- La conformité du projet au code national du bâtiment ou à tout autre règlement en vigueur
- Les erreurs d'arpentage
- Etc.

Les promoteurs et/ou le comité d'approbation ne peuvent d'aucune façon être tenus responsables du non-respect du guide par un propriétaire de terrain.

6.0 Permis municipaux

Au-delà du présent guide architectural, l'acheteur doit s'assurer que toutes les spécifications techniques entourant son projet de construction sont conformes aux codes et règlements de construction municipaux, provinciaux et fédéraux, incluant ceux relatifs à la protection de l'environnement.

Lorsque l'approbation de Rabaska est obtenue, l'acheteur doit procéder à la demande d'obtention des permis et certificats requis auprès de la Ville de Mont-Tremblant.

6.1 Réglementation municipale d'urbanisme

L'acheteur doit s'informer de la mise à jour de la réglementation municipale et des modifications qui y sont apportées, pour s'y conformer en tout temps.

Le service d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant procédera à l'analyse de tous les dossiers selon les exigences des documents suivants : le *Guide d'aménagement* et la *Réglementation d'urbanisme* en vigueur (lotissement, zonage et construction).

6.2 Certificat de l'arpenteur-géomètre

Lorsque les fondations sont creusées, l'acheteur doit obtenir un certificat préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'endroit exact de la maison, les marges de recul et la hauteur du mur de la fondation. Une copie certifiée devra être remise à la Municipalité et au comité de Rabaska.

7.0 Restriction d'utilisation

- 7.1 Les feux à ciel ouvert sont interdits sur ledit terrain à moins que l'acheteur obtienne les permis requis et se conforme aux exigences en vigueur dans la Municipalité de Mont-Tremblant.
- 7.2 Les piscines sont interdites. Les spas seulement sont autorisés et doivent être encastrés dans le balcon, le patio ou intégrés à l'aménagement paysager de manière à se trouver camouflés. Les spas seront situés dans la cour arrière seulement. Se référer à la réglementation municipale pour la sécurité autour du spa.