

Charte écologique, normes d'implantation et partage du chemin d'accès, projet éco-domiciliaire Le CIEL de St-Étienne-de-Bolton

Cette charte écologique et les normes d'implantation (la « Charte ») suivantes se veulent un complément aux codes, lois et règlements en vigueur. Les exigences les plus strictes s'appliquent.

Définitions :

Bâtiment principal : Bâtiment utilisé comme habitation et faisant l'objet principal de l'usage du terrain.

Bâtiment secondaire : Tout bâtiment indépendant du Bâtiment principal tel que et non limitativement : remise, gazebo, spa, serre.

Matériaux de construction écologiques : Matériaux durables, et à faible empreinte écologique. Pierre, brique d'argile, acier pré-peint, bois non-traité à l'arsenic ou au créosote ou autre produit toxique pour l'environnement.

LEED Canada pour les habitations : Le terme LEED signifiant *Leadership in Energy and Environmental Design* (Leadership en Énergie et en Design Environnemental), est un programme de certification par une tierce partie ainsi qu'une norme de comparaison acceptée à l'échelle internationale pour la conception, la construction et l'exploitation de bâtiments écologiques à haut rendement. Les systèmes d'évaluation LEED canadiens ont été adaptés de *Leadership in Energy and Environmental Design, Green Building Rating System* du *US Green Building Council* (USGBC), pour en faire une norme élaborée spécifiquement en fonction des climats, des pratiques de construction et des règlements canadiens. Ils ont été adaptés au marché canadien grâce à un processus exclusif auquel participent les membres du Conseil du Bâtiment Durable du Canada (CBDCa). Le programme LEED encourage une approche holistique envers la durabilité en reconnaissant le rendement dans cinq secteurs clés de la santé humaine et environnementale comprenant notamment l'aménagement écologique des sites, la gestion efficace de l'eau, l'efficacité énergétique, le choix des matériaux et la qualité des environnements intérieurs. Les crédits et les 19 conditions préalables sont répartis en huit catégories. La certification LEED est basée sur le nombre total de points obtenus dans ces huit catégories après un examen indépendant par un évaluateur accrédité. En date des présentes, quatre niveaux de certification sont possibles (Certifié, Argent, Or et Platine). Le Jean Carrière verra à appliquer les normes les plus récentes du programme de certification LEED, selon son évolution.

Maison saine : La Maison saine est un concept qui consiste à adopter une démarche de construction utilisant des matériaux de construction qui réduisent les impacts potentiellement nocifs pour la santé et qui réduisent les risques d'allergies. Il vise particulièrement la réduction ou l'abolition de matériaux produisant des composés organiques volatils (COV) et autres émanations potentiellement nocives pour la santé ainsi que le gaz souterrains nocif qu'est le radon. On verra aussi à réduire l'exposition des habitants aux champs électromagnétiques provenant du filage et des appareils et équipements électriques. On laissera aussi une bonne

Charte écologique, normes d'implantation et partage du chemin d'accès, projet éco-domiciliaire Le CIEL de St-Étienne-de-Bolton

place à l'éclairage de source naturelle par une fenestration conséquente et une architecture adaptée.

Maison solaire passive : Le concept de Maison solaire passive est né dans les années 70. Il s'agit de construire un habitat qui tire parti des avantages du soleil pour économiser de l'énergie en chauffage. Le concept de la Maison solaire passive se définit donc comme le fait d'utiliser les ressources naturelles du soleil pour économiser l'énergie.

Récupération d'eau de pluie : La Récupération d'eau de pluie est un dispositif écologique utilisé afin de limiter la consommation en eau provenant du réseau d'aqueduc. Un récupérateur d'eau de pluie se présente habituellement sous forme de réservoirs de différentes tailles selon les besoins et permet d'utiliser l'eau récupérée pour un usage domestique.

Chemin privé : Le terme « chemin privé » se réfère exclusivement au chemin partagé tel qu'indiqué sur le plan ci-joint à l'**annexe 1**. Les fossés et virages en «T» font partie du chemin privé.

Forêt en commun : Ce terme réfère au lot d'une grandeur approximative de 10 acres tel qu'illustré sur le plan ci-joint à l'**annexe 1**.

Aire d'agrément : Inclus le Chemin privé, la Grange ainsi que les lots sous-jacents tel qu'illustré sur le plan ci-joint à l'**annexe 1**.

Compagnie : Une société par actions qui sera propriétaire à part entière du Chemin privé, de la Forêt en commun et de l'Aire d'agrément. Chaque propriétaire ou groupe de propriétaire de chacun des Lots détiendra 25% des actions ordinaires du capital action la Compagnie.

1) STYLE ARCHITECTURAL, INTÉGRATION ET PERFORMANCE DES BÂTIMENTS

1.1 L'architecture des constructions doit tenir compte de leur environnement, doit être de qualité et présenter un intérêt visuel soutenu.

1.2 Les bâtiments doivent s'insérer en harmonie avec la nature et avec les bâtiments environnants.

1.3 Les revêtements extérieurs doivent favoriser au maximum l'utilisation de Matériaux de construction écologiques et compatibles avec une Maison saine. L'utilisation de revêtements en plastique, notamment (vinyle, polypropylène, etc...) ainsi que la brique sans mortier (ex. : Nova brick) sont prohibés.

1.4 Détails de finition extérieure :

Les seuls matériaux permis sont ceux spécifiés pour les façades, toutefois :

- Les facias et les soffites en aluminium sont permis;
- Les cheminées en inox ou pierre naturelle ou briques d'argile sont permises;

Charte écologique, normes d'implantation et partage du chemin d'accès, projet éco-domiciliaire Le CIEL de St-Étienne-de-Bolton

- Toitures : Les matériaux de toiture doivent avoir une durabilité d'une quarantaine d'années et plus et être recyclable en fin de vie. Les membranes de qualité de toitures plates sont tolérées.
- Exceptionnellement, certains matériaux doivent être tolérés, étant donné les avancées technologiques et les avantages qu'ils apportent à certains détails de la construction.
- L'architecture d'un Bâtiment secondaire doit s'harmoniser à celle du Bâtiment principal.
- Un Propriétaire ne pourra construire qu'un seul Bâtiment principal par lot.
- Un propriétaire devra niveler et/ou drainer son terrain et/ou y installer un ponceau d'accès, sans l'intervention ni la participation du vendeur.
- Un propriétaire s'engage à ne pas exiger du vendeur de contribuer aux travaux de haie ou autres travaux mitoyens dans les lignes séparatrices dudit Immeuble et aussi longtemps que le Jean Carrière sera propriétaire d'un terrain contigu.

1.5) Performance des bâtiments

- Toutes les constructions de bâtiment principal seront conçues et construites de façon à s'inspirer de LEED Canada pour les habitations, sans égard à la catégorie de certification (Certifié, Argent, Or et Platine) et comportant les caractéristiques suivantes :
- Isolation supérieure (minimalement correspondant aux normes Novoclimat 2) afin d'augmenter l'efficacité énergétique et réduire les coûts de chauffage.
- Le concept de Maison solaire passive sera privilégié et on veillera notamment à ce que l'implantation, l'orientation et la fenestration soient réalisées de façon à optimiser la bioclimatique des habitations (énergie solaire passive, inertie thermique des matériaux et du sol et de la circulation naturelle de l'air).
- Le concept de Maison saine sera privilégié et on verra à favoriser l'utilisation de matériaux de construction réduisant les risques pour la santé en favorisant une meilleure qualité de l'air (notamment faible émissivité de composés organiques volatils). On verra aussi à réduire l'exposition aux champs magnétiques provenant du câblage et des appareils électriques par leur emplacement judicieux, particulièrement en ce qui a trait à l'entrée électrique.

2) Aménagement et entretien paysager

- Tout herbicide, pesticide, insecticide, engrais ou amendement organique doit être conforme au cahier des charges d'organismes de certification biologiques reconnus par la fédération d'agriculture biologique du Québec.
- Entrées et stationnements pour véhicules : Les matériaux perméables tel que le gravier ou géo grilles ou bandes de roulement en béton devront être utilisés afin de favoriser la percolation des eaux pluviales.
- Conservation obligatoire à l'état naturel d'au moins 70% de la surface du terrain. Voir aussi la réglementation municipale à cet effet.

3) Pollution sonore

Charte écologique, normes d'implantation et partage du chemin d'accès, projet éco-domiciliaire Le CIEL de St-Étienne-de-Bolton

Les thermopompes, spas, piscines, unités de climatisation ou pompes géothermiques et toutes autres installations fixes extérieures générant du bruit, doivent être intégrées à la nature et au design architectural et être dissimulées. Elles ne devront pas générer plus de 35 dB aux limites de chacune des propriétés.

4) Pollution lumineuse

Les appareils d'éclairage extérieur devront être conçus et réalisés de façon à réduire la pollution lumineuse envers les voisins et préserver la vue du ciel nocturne. L'éclairage extérieur doit être dirigé vers le bas et conçu de façon à n'éclairer que le terrain immédiat autour des bâtiments ainsi que l'entrée charretière. On privilégiera les ondes lumineuses dans le spectre des jaunes et on évitera le spectre des blancs et bleus. On suggère de s'inspirer des normes prescrites pour la réserve étoilée selon la charte de l'observatoire du Mont Mégantic. On privilégiera une quantité de lumière suffisante en limitant les puissances excessives et en privilégiant l'allumage par mouvement pour les nécessités de sécurité ou, si de l'éclairage continu est nécessaire, on en contrôlera les heures d'utilisation.

5) Responsabilités relatives à la conception et à la construction d'habitations

- L'ACHETEUR s'engage à réserver exclusivement à UrbanÉco inc. : la conception; la mise en plan; l'accompagnement menant à la certification LEED (s'il y a lieu) et la construction du bâtiment.
- Une seule résidence unifamiliale ou bi-familiale (NOTE VOIR REGL MUNICIPALE) est autorisé sur chaque terrain de l'annexe 1. Lesdits terrains ne peuvent pas être subdivisés dans le but de créer des lots constructibles supplémentaires.

6) Chemin privé

- Tous les propriétaires de lots et leurs invités ont droit d'usage du Chemin privé
- Les couts d'entretien et de réfection du Chemin privé seront gérés par la Compagnie puis partagés comme suit :
 - 14% des couts seront assumés par le propriétaire du Lot 455-1 (Le vendeur)
 - 86% des couts seront assumés en quatre parts égales entre les propriétaires de Lots
- Si un véhicule lourd qui circule sur le chemin privé sur demande d'un des résidents des terrains énumérés dans l'article précédent cause un dommage au chemin, le propriétaire du lot où réside la personne qui a fait la demande est tenu à faire réparer le dommage à l'intérieur de 30 jours. Un véhicule lourd est défini comme étant tout véhicule routier ou ensemble de véhicules routiers dont le poids nominal brut (PNBV) est de 4 500 kg ou plus. Le PNBV indique le poids d'un véhicule, y compris sa capacité de chargement maximal, selon les indications de son constructeur. PNBV = masse nette + capacité maximale de charge.

Charte écologique, normes d'implantation et partage du chemin d'accès, projet éco-domiciliaire Le CIEL de St-Étienne-de-Bolton

- Toute mesure visant à changer la grandeur de la superficie du Chemin privé ou la qualité de sa finition originale (p.ex. mettre de l'asphalte) n'est pas considérée comme une mesure d'entretien mais comme une modification.
- Toute décision apportant une modification au Chemin privé doit être prise à l'unanimité des actionnaires de la Compagnie, sauf si elle est imposée par une autorité publique compétente. Dans ce dernier cas, les frais seront portés selon les règles établies pour l'entretien et le déneigement.
- La vitesse pour tout véhicule est limitée à 15 km/h.
- La circulation avec des VTT, motocross et des motoneiges est interdite.
- Interdiction de stationner sur le chemin privé.

7) Servitudes : Les servitudes notariés et perpétuelles s'appliqueront.

- Clause de subrogation : Les propriétaires des Lots et la Compagnie autorisent le vendeur (propriétaire du Lot 455-1) à consentir toute servitude d'utilité publique tel que pour Hydro Québec et entreprises de télécommunications ou à la municipalité, pour y implanter leurs installations ou pour municipaliser le Chemin privé ou une partie du Chemin privé.
- Servitude d'entretien du Chemin privé : Les propriétaires des Lots et la Compagnie autorisent le vendeur (propriétaire du Lot 455-1) à procéder immédiatement à l'entretien de la portion du Chemin privé donnant accès au Lot 455-1, à sa seule discrétion et de façon non-opposable, de façon à ce qu'il soit carrossable et praticable. Tels frais étant à l'entière charge de la Compagnie.
- Servitudes du puits de surface en faveur du propriétaire du lot 13 732 455.
- Servitude électricité bâtiment de l'aire d'agrément(grange) : Les propriétaires des Lots et la Compagnie consentent une servitude au vendeur (propriétaire du Lot 455-1) une servitude pour un transformateur électrique et services de télécommunication.

Annexe 1 : plan des terrains