



# KYO TERRA PIC DE L'OURS

## RÈGLEMENT D'HARMONIE

RÈGLEMENT D'HARMONIE AUQUEL SONT SUJETS LES PARTIES SUIVANTES :

**GESTION KYOTERRA (9356-4037 Québec inc.)**, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, laquelle a son siège social au 60A rue Principale à Eastman, province de Québec, JOE 1PO, district judiciaire de Bedford;

Ci-après nommée le « PROPRIÉTAIRE »

**ET**

**HABITATION KYO INC.**, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, laquelle a son siège social au 60 rue Principale à Eastman, province de Québec, JOE 1PO, district judiciaire de Bedford;

Ci-après nommée le  
« INTERVENANTE »

**ET**

----- **et** -----  
personnes physiques domiciliées et résidants au

-----

Ci-après collectivement nommés  
« L'ACHETEUR »

## PRÉAMBULE

HABITATION KYO a choisi de se doter d'un règlement d'harmonie auquel seront assujettis tous les propriétaires d'immeuble au sein du DÉVELOPPEMENT KYO TERRA – PIC DE L'OURS dans le but de :

- a) S'assurer d'une certaine uniformité architecturale ainsi que d'une harmonie de son aménagement ;
- b) Procurer une qualité de vie pour les résidents, à l'image du projet d'ensemble unifié qu'il a voulu créer ;
- c) S'assurer d'un certain contrôle 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 dans la municipalité d'Eastman et plus précisément au *Règlement de zonage – version administrative en date du 15 février 2019 ainsi que le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour la zone RUR-8\*.

\*Liens pour référence :

[Plan de zonage](#)

[Règlement de zonage](#)

[Plans d'implantation et d'intégration architecturale](#)

## IMPLANTATION DU BÂTIMENT

1. L'ACHETEUR s'oblige et comprend qu'il devra faire valider et approuver au préalable par HABITATION KYO 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 à y être construit. Cette étape sera faite au stade du mandat de conception préliminaire;
2. Le bâtiment ainsi que toute dépendance à celui-ci devront être érigés à une distance minimale d'au moins (50) pieds (15 mètres) de la rue, à moins d'une autorisation spéciale d'HABITATION KYO;
3. L'implantation du bâtiment devra favoriser une allée d'accès indirect de façon à préserver la prédominance de la nature au niveau esthétique dans le DÉVELOPPEMENT et minimiser la vue du bâtiment à partir de la rue;
4. Tous les terrains adjacents à la piste cyclable (70-71-72-73-74-75-76-77-78-80-81-82-83-84-85-86-96-97-98-99-100-101-102) devront conserver une zone non déboisée de (10) mètres dans la marge arrière de 15 mètres et ce, à partir de l'emprise de la piste cyclable. Seul un sentier d'accès de (1.5) mètres de large sera toléré en respectant le règlement de déboisement de la municipalité pour se faire\*.

\*Référence : *Règlement de zonage – version administrative en date du 15 février 2019, chapitre 13.5 Abattage aux fins de construction p.204*

## BÂTIMENT

Pour chaque terrain dont il se portera acquéreur dans le DÉVELOPPEMENT, L'ACHETEUR s'engage à :

1. 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. Le revêtement extérieur pourra être de bois, de pierre, de brique, d'agrégat ou de béton ainsi que partiellement d'enduit d'acrylique et/ou partiellement d'un revêtement métallisé ou d'acier.

L'utilisation du Canexel, du clin de vinyle de plastique ou d'aluminium est strictement interdite;

2. Les corniches 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.

## AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

L'ACHETEUR s'engage à :

1. Conserver sur le terrain un maximum de végétation existante;

À cet effet et à l'exception de l'entretien normal, tout déboisement du sous-bois est interdit à une distance de plus de quinze (15) mètres de la fondation de la maison et à plus de cinq (5) mètres des dépendances;

2. Favoriser une allée principale d'accès au bâtiment qui sera indirecte;
3. Installer à ses seuls et entiers frais un ou des ponceaux en acier ou en plastique, selon le cas, qui devront avoir un diamètre minimum de dix-huit pouces (18 po) par minimalement trente pieds (30 pi) de longueur, lesquels devront être entièrement entourés de gravier ou pierres naturelles, à moins que L'ACHETEUR n'en soit dispensé par le PROPRIÉTAIRE ou par HABITATION KYO.

Maintenir constamment en bon état lesdits ponceaux et procéder à leur entretien afin d'éviter qu'il n'y ait accumulation de débris, gravier ou matériaux pouvant nuire à l'écoulement naturel des eaux.

4. Procéder, à ses seuls et entiers frais, à l'installation d'un lampadaire extérieur fixé sur un poteau, selon le modèle choisi par le PROPRIÉTAIRE pour tous les lots du DÉVELOPPEMENT, lequel lampadaire devra être installé sur son terrain, à une distance de cinq (5) mètres de la rue. Aucune ampoule de couleur autorisée;
5. Les stationnements devront être aménagés à une distance d'au moins (10) mètres de l'emprise de la rue;
6. Les recouvrements des allées et du stationnement devront demeurer en gravier ;
7. Tout garage, cheminées, remises extérieures ou boîtes à ordures, récupération ou composte devront être harmonisés à l'architecture du bâtiment principal ET/OU entreposés dans une structure recouverte des mêmes recouvrement et couleur que ce dernier de façon à assurer une homogénéité visuelle ;

8. Le branchement électrique du bâtiment devra être aéro-souterrain;
9. Ne pas exiger du promoteur aucune contribution pour clôtures dans les lignes mitoyennes tant que celui-ci est propriétaire des terrains contigus. Si des clôtures devaient être installées, celles-ci doivent être minimalistes pour préserver l'environnement naturel et ne pas obstruer la vue.

## USAGE

L'ACHETEUR s'engage à :

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 auto temporaire (« tempo ») ne sera tolérée du 15 avril au 15 novembre;
3. Aucun véhicule récréatif tel les motoneiges, motos, mini-motos, moto cross, ou tout autre type de véhicule avec moteur à deux (2) temps bruyant ne sont autorisés à circuler sur les propriétés, rues et sentiers du domaine. 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 à basse vitesse;
4. Il est interdit de stationner son véhicule dans la rue, à l'exception d'évènements spéciaux;
5. Respecter en tout temps la limite de vitesse de (30) km/heure dans les rues du domaine;
6. Toutes activités commerciales ou échanges de services encourageant une rémunération, doivent être préalablement autorisés par le propriétaire.
7. 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 :
  - a. Un maximum de trois (3) véhicules clients stationnés est autorisé simultanément;
  - b. Un affichage publicitaire de type plaque peut être installé directement sur le bâtiment principal et doit avoir une superficie maximale de  $2p_i^2$ ;
8. L'usage de feux d'artifices est strictement défendu;
9. Les feux extérieurs doivent impérativement se faire dans une installation adéquate et sécuritaire tel qu'un foyer extérieur muni d'un pare étincelle et se conformer au règlement municipal de la ville d'Eastman.
10. Le tir à l'arme à feu et à l'arbalète est prohibé en tout temps;
11. Maintenir en tout temps un niveau de bruit raisonnable et acceptable, de manière à ne pas nuire aux voisins.
12. Interdiction 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;

13. Les sentiers du DÉVELOPPEMENT sont réservés aux activités de marche, raquette, ski ou vélo ; les véhicules motorisés y sont interdits ;
14. Seuls le PROPRIÉTAIRE et/ou HABITATION KYO auront le droit de poser des affiches et/ou pancartes à l'entrée du DÉVELOPPEMENT et ce, tant qu'il restera des terrains à vendre.
15. Le propriétaire se réserve le droit d'aménager un espace de stationnement permettant l'accès aux sentiers et aux pistes de ski de fond du projet qui seront majoritairement utilisés par les habitants du domaine.

### **ENTRETIEN**

L'ACHETEUR s'engage à :

1. 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;
2. Payer sa quote-part de l'entretien des chemins et sentiers, du déneigement, et/ou du débroussaillage de la façade de son terrain en bordure de rue, lorsque cela sera jugé nécessaire par le PROPRIÉTAIRE et/ou si la situation est devenue dangereuse pour la circulation des automobiles et/ou si cela nuit au travail de l'entrepreneur en déneigement;
3. La quote-part sera de 500\$ taxable, facturé annuellement et à compter de l'achat du terrain, et sera ensuite sujette à une majoration des coûts afin de tenir compte de l'inflation.

### **CONTRAVENTION**

Sans aucun préjudice à tous les droits et recours en dommages-intérêt, injonction ou de toute autre nature dont il disposera contre l'ACHETEUR, ses successeurs, ses ayant 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.

### **MODIFICATION ET INTERPRÉTATION**

1. Le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit d'effectuer des modifications et/ou dérogations au présent règlement d'harmonie jusqu'à ce qu'un syndicat de l'association des propriétaires soit formé et légalement constitué lorsqu'au moins 70 terrains auront été vendus. Par la suite, toute modifications et/ou dérogations devront être adoptées à majorité par les membres du syndicat des propriétaires du projet KYO Terra – Pic de l'Ours. Le PROPRIÉTAIRE conservera un droit de vote par terrain non vendu.



2. 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.
3. L'ACHETEUR reconnaît que le présent règlement d'harmonie est un complément à toute réglementation municipale en vigueur.

En Foi de quoi L'ACHETEUR a signé à Eastman (Québec), le \_\_\_\_\_ 2020

-----  
Nom :

-----  
Nom :

-----  
M. Christian Groulx, PDG, dûment autorisé  
Pour **9356-4037 QUÉBEC INC.**