



GUIDE D'AMÉNAGEMENT ET D'ENCADREMENT D'ARCHITECTURE

Cité-Jardin

DU GRAND PORTNEUF

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCTION | |
| 1.1 Préface | 3 |
| 2. OBJECTIFS, DISPOSITIONS LÉGALES ET GÉNÉRALES | |
| 2.1 Objectifs du guide d'aménagement et d'encadrement | 4 |
| 2.2 Territoire visé par le guide d'aménagement et d'encadrement | 4 |
| 2.3 Plan de lotissement | 5 |
| 2.4 Application du guide d'aménagement et d'encadrement | 6 |
| 2.5 Dispositions finales | 7 |
| 3. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS | |
| 3.1 Généralités | 7 |
| 3.2 Marges d'implantation du bâtiment principal | 8 |
| 3.3 Orientation du bâtiment principal | 8 |
| 3.4 Bâtiments complémentaires - Généralités | 8 |
| 3.5 Abattage des arbres | 9 |
| 4. APPROCHE ARCHITECTURALE | |
| 4.1 Généralités | 9 |
| 4.2 Caractéristiques du style contemporain | 10 |
| 4.3 Types d'habitations prohibés | 10 |
| 4.4 Matériaux de revêtement muraux encouragés, autorisés et prohibés | 11 |
| 4.5 Intégration des bâtiments complémentaires | 12 |
| 5. USAGES AUTORISÉS | |
| 5.1 Généralités | 12 |
| 6. ILLUSTRATIONS | 13 |
| 7. DÉFINITIONS | 14 |

I. INTRODUCTION

1.1 Préface

Tout d'abord, nous vous souhaitons la bienvenue à la Cité-Jardin du Golf Le Grand Portneuf dans la *municipalité* de Saint-Basile. Nous tenons également à vous remercier de l'intérêt que vous démontrez pour notre projet et nous espérons que le présent *guide* répondra à toutes vos questions en ce qui concerne l'aménagement et l'encadrement des résidences.

Pour ce projet, nous avons pour mission la protection de l'environnement et le respect de la nature. Et nous désirons, par le biais de ce présent *guide*, créer un sentiment d'appartenance et assurer le respect des valeurs de base du projet, et ce, pour les années à venir. Ce *guide* est un complément à la réglementation municipale déjà en place afin d'assurer une homogénéité dans l'ensemble du projet.

Nous souhaitons pouvoir vous compter parmi nous et nous espérons que notre projet répondra à vos besoins.

2. OBJECTIFS, DISPOSITIONS LÉGALES ET GÉNÉRALES

2.1 Objectifs du guide d'aménagement et d'encadrement

Le présent *guide* d'aménagement et d'encadrement, ci-après nommé le *guide*, a pour rôle d'orienter l'implantation des bâtiment principaux et des *bâtiments complémentaires* ainsi que d'harmoniser l'architecture du site. Le document fournit des outils et établit des règles et des obligations complémentaires à la réglementation municipale en vigueur afin de protéger et valoriser les éléments naturels du site.

Les objectifs détaillés ont pour but :

1. De protéger les éléments d'intérêt du *développement* :
 - a. La topographie
 - b. Les écosystèmes (couvert forestier, faune, flore)
 - c. L'eau souterraine et de surface
 - d. Les *milieux humides*
 - e. Les cours d'eau ainsi que les rives.
2. D'assurer la cohérence et l'harmonie, tout en permettant la diversité et une liberté de l'architecture et de l'aménagement extérieur.
3. De codifier l'aménagement des terrains.
4. De codifier l'implantation des constructions.
5. De définir le caractère architectural et de codifier l'apparence des constructions.
6. D'encadrer le processus d'approbation des projets de construction pendant et après la vente des terrains.

2.2 Territoire visé par le guide d'aménagement et d'encadrement

1. Le territoire visé par le présent *guide* est situé dans la *Municipalité* de Saint-Basile, sur le domaine du Golf Le Grand Portneuf et à proximité de la Rivière Portneuf. Le territoire s'inscrit dans un environnement forestier, résidentiel et de villégiature à faible densité d'habitations. Le territoire est accessible par la route 365.
2. Aux fins d'application du présent *guide*, le territoire visé est situé sur le lot 6 410 360 (appelé à être subdivisé) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

2. OBJECTIFS, DISPOSITIONS LÉGALES ET GÉNÉRALES

2.4 Application du guide d'aménagement et d'encadrement

1. Application du *guide* pendant la *période de construction* :

- a. Le *promoteur* assure l'application du *guide* pendant la *période de construction*. Il peut la déléguer à un tiers de son choix.
- b. Processus d'approbation des projets :
 - i. L'acheteur présente au *promoteur* les *plans préliminaires* (voir article 2.4.2).
 - ii. Le *promoteur* émet des commentaires et peut exiger des modifications au projet proposé en fonction des exigences du *guide*. Le *promoteur* peut refuser entièrement le projet soumis si celui-ci s'éloigne trop des orientations du *guide*.
 - iii. Si le projet est refusé ou que des *modifications substantielles* sont exigées, l'acheteur doit soumettre à nouveau les *plans préliminaires* du projet pour approbation.
 - iv. Le *promoteur* remet à l'acheteur une confirmation écrite indiquant que son projet a été accepté. Cette confirmation peut être conditionnelle.
- c. L'acheteur doit faire part de toutes les *modifications substantielles* qu'il apporte à son projet après son acceptation par le *promoteur*, et ce, jusqu'à la fin des travaux de construction.
- d. Le *promoteur* conserve le droit de vérifier la conformité du projet pendant et après la *période de construction*. Il se réserve le droit d'exiger les correctifs nécessaires à la conformité du *guide*.

2. Documents à soumettre au *promoteur* pour approbation du projet - *plans préliminaires* :

- a. Le plan d'implantation montrant l'ensemble du terrain, les zones à fortes pentes, la ligne naturelle des hautes eaux, la zone constructible, les zones où les *arbres* sont conservés, les niveaux de sol existants et proposés, la position des constructions, l'allée d'accès à la propriété, les cases de stationnement, ainsi que les autres aménagements extérieurs.
- b. Le plan pour permis comprenant les élévations du *bâtiment principal*, les principaux matériaux utilisés pour le revêtement ainsi que les vues en plan.

2. OBJECTIFS, DISPOSITIONS LÉGALES ET GÉNÉRALES

2.5 Dispositions finales

1. L'acheteur peut recourir aux services du *concepteur* de son choix pour la préparation des plans du projet.
2. L'acheteur peut recourir aux services de l'entrepreneur de son choix pour la construction de sa résidence.
3. Délais de réalisation du projet :
 - a. L'acheteur dispose d'une période maximale de deux (2) années suivant la date de signature du contrat de vente pour entreprendre la construction du projet.
 - b. La construction des bâtiments et l'aménagement du terrain devront être terminés dans l'année suivant l'émission du permis de construire par la *municipalité*.
4. Les procédures d'approbation décrites ci-dessus ne dégagent pas l'acheteur de sa responsabilité de se conformer aux codes, normes et règlements en vigueur sur le territoire de la *municipalité* au moment des procédures.
5. Les codes, normes et règlements en vigueur ont préséance sur le *guide*.
6. Dans le *guide*, le texte a préséance sur les illustrations.
7. Les termes en italique sont définis à la section 7 - Définitions.
8. En présence d'une situation particulière que les exigences du *guide* ne peuvent résoudre, une dérogation à ce dernier pourra être accordée par le *promoteur*. Cette dérogation sera rédigée et approuvée par le *promoteur*. Ce document fera partie intégrante du *guide* et devra être transmis aux acheteurs subséquents.
9. Le *guide* fait partie intégrante de l'acte de vente des terrains. Il est intégré sous forme d'une servitude perpétuelle et irrévocable.

3. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

3.1 Généralités

1. Le projet de Cité-Jardin se déploie sur deux zones municipales distinctes :
 - La Zone Pc-6 - Résidences de tourisme
 - Comprend les lots 1 à 17.
 - La Zone Rv-1 - Résidences de villégiature
 - Comprend les lots 18 à 57.
2. Les bâtiments peuvent comportés jusqu'à deux *étages*.
3. La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments est de 10 mètres (32,81 pieds) à partir du sol.
4. Le toit des bâtiments peut être du type *toit plat* ou de type *toit en pente*.
 - Les *toits mansardés* sont prohibés.
5. Dans la Zone Rv-1 - Résidences de villégiature, la superficie au sol maximale pour le *bâtiment principal* est de 100 mètres carrés (1076 pieds carrés). Le bâtiment ne peut comporter aucun sous-sol.

À noter que ces restrictions n'existent pas dans la Zone Pc-6 - Résidences de tourisme.

3. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

3.2 Marges d'implantation du bâtiment principal

1. La *marge de recul avant* du *bâtiment principal* doit être égale ou supérieure à 7,5 mètres (24,6 pieds).
2. La *marge de recul arrière* du *bâtiment principal* doit être égale ou supérieure à 7,5 mètres (24,6 pieds).
3. Les *marges de recul latérales* du *bâtiment principal* doivent être égales ou supérieures à 3 mètres (9,8 pieds).
4. La somme des *marges de recul latérales* du *bâtiment principal* doivent être égales ou supérieures à 6 mètres (19,7 pieds).
5. Ces *marges* pourront être adaptées sous conditions, en fonction des conditions de terrain particulières à chaque lot, sans toutefois contrevenir à la réglementation municipale.
6. Les entrées privées et les *aires de stationnement* doivent être aménagées avec des *matériaux granulaires* afin de préserver le caractère naturel du site et réduire les surfaces d'imperméabilisation. Les rues seront pavées.
7. Les entrées privées et la façade principale du bâtiment doivent être du côté de la rue.

3.3 Orientation du bâtiment principal

1. De façon générale, le *bâtiment principal* doit être orienté selon les axes d'implantation indiqués sur le plan de cadastre du lot à bâtir.
2. L'orientation du *bâtiment principal* pourra tenir compte des facteurs bioclimatiques :
 - En vue de favoriser l'ensoleillement
 - En vue d'augmenter les perspectives visuelles
3. La conservation de la végétation, du caractère naturel du site et de la topographie sont à prioriser afin d'intervenir de façon minimale sur l'écosystème environnant.

3.4 Bâtiments complémentaires - Généralités

1. Généralités
 - Un seul *bâtiment complémentaire* au *bâtiment principal* est autorisé par lot.
 - La superficie au sol du *bâtiment complémentaire* ne doit excéder 20 mètres carrés (215,28 pieds carrés).
 - Le *bâtiment complémentaire* doit être attenant et isolé.
 - Les *bâtiments complémentaires* suivants sont autorisés et ne font pas parti du calcul de la superficie au sol des *bâtiments complémentaires* :
 - Spa
 - Terrasse couverte ou non couverte
 - Pergola
 - Gazebo

3. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

3.4 Bâtiments complémentaires - Généralités (suite)

1. Généralités (suite)
 - Les *bâtiments complémentaires* suivants ne sont pas autorisés :
 - Garage
 - Abri de bois
 - Piscine privée
 - Les ouvrages complémentaires suivants ne sont pas autorisés sur le contour des emplacements résidentiels :
 - Clôtures
 - Murs
 - Haies
2. Tous les *bâtiments complémentaires* ou autres installations (terrasse, spa, pergola, gazebo, etc.) doivent être implantés derrière la ligne de façade du *bâtiment principal*.

3.5 Abattage des arbres

1. L'abattage des *arbres* est autorisé uniquement sur les emplacements où il y aura des constructions selon la condition suivante :
 - L'aire déboisée doit correspondre à l'espace nécessaire pour l'implantation des constructions autorisées et une bande de 7,5 mètres (24,6 pieds) autour de la construction principale et une bande de 3 mètres (9,8 pieds) autour d'une construction complémentaire.

4. APPROCHE ARCHITECTURALE

4.1 Généralités

1. L'*approche architecturale* permet d'assurer une cohérence pour l'ensemble des constructions qui doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel du site.
2. Le style architectural visé pour l'ensemble du projet de Cité-Jardin est le style contemporain.
3. La fenestration pourra être plus importante sur un des côtés du *bâtiment principal*.
4. Il est permis d'avoir jusqu'à trois matériaux de revêtement extérieur différents. Dans le cas, où plusieurs matériaux sont combinés, l'un d'entre eux doit dominer sur les autres.

4. APPROCHE ARCHITECTURALE

4.2 Caractéristiques du style contemporain

| | |
|------------------------------|---|
| CONCEPT | <ul style="list-style-type: none">○ Approche minimaliste○ La conception des plans se développe en fonction des besoins du propriétaire, de son mode de vie et des conditions du site○ La forme du bâtiment et l'architecture sont uniques à chaque bâtiment |
| NOMBRE D'ÉTAGES | <ul style="list-style-type: none">○ 1 <i>étage</i> et plus |
| MATÉRIAUX POUR LE REVÊTEMENT | <ul style="list-style-type: none">○ Matériaux nobles tels le bois, le verre, la pierre et même les métaux○ Asymétrie des façades○ L'horizontalité ou la verticalité des volumes est très affirmée. |
| FORME DE LA TOITURE | <ul style="list-style-type: none">○ Simplicité du volume de la toiture et toiture légère○ <i>Toit plat</i>○ <i>Toit à faible ou forte pente</i>○ Toit végétal |
| PORTES ET FENÊTRES | <ul style="list-style-type: none">○ Très grandes ouvertures pour laisser entrer la lumière naturelle○ Fenestration abondante○ Permet d'inviter l'extérieur à l'intérieur |
| ENVIRONNEMENT | <ul style="list-style-type: none">○ Le style contemporain se veut écologique○ Système de récupération de chaleur○ Système de production de chaleur plus vert et plus éco-énergétique○ Matériaux renouvelables |

4.3 Types d'habitations prohibés

1. Les types d'habitations suivantes sont prohibés :

- Les maisons ou chalets en bois rond
- Les chalets 3 saisons
- Les chalets suisses
- Les maisons victoriennes
- Les maisons canadiennes
- Les maisons mobiles

4. APPROCHE ARCHITECTURALE

4.4 Matériaux de revêtement encouragés, autorisés et prohibés

LÉGENDE : ● Encouragé ● Autorisé ● Prohibé

| TYPE | NATURE | ● | ● | ● | NOTES |
|---------------------|---------------------------|---|---|---|---|
| Maçonnerie | Pierres naturelles | ✓ | | | |
| | Pierres artificielles | | ✓ | | |
| | Briques | | | ✓ | |
| Revêtement léger | Vinyle | | | ✓ | |
| | Stuc acrylique (Stucco) | | | ✓ | |
| | Aluminium | | ✓ | | |
| | Fibrociment | ✓ | | | |
| | Acier | ✓ | | | |
| Bois | Bois d'ingénierie | | ✓ | | |
| | Fibres de bois (canexel) | | ✓ | | |
| | Bois naturel | ✓ | | | |
| | <i>Bardeau de cèdres</i> | | ✓ | | |
| Revêtements toiture | Aluminium | ✓ | | | |
| | <i>Bardeau d'asphalte</i> | | ✓ | | |
| | <i>Bardeau de tôle</i> | ✓ | | | |
| | Acier | ✓ | | | |
| | Membrane élastomère | ✓ | | | |
| | Toiture végétale | | ✓ | | |
| Couleurs revêtement | Couleurs neutres | | ✓ | | Tel le gris, le beige, le blanc, le brun ou le noir |
| | Couleurs chaudes | | ✓ | | Tel le jaune, le rouge, etc. |
| | Couleurs froides | | ✓ | | Tel le vert, le bleu, etc. |
| | Couleurs vives | | | ✓ | Tel le rose vif, le vert vif, le violet vif, etc. |

Note :

Les matériaux qui n'apparaissent pas dans ce tableau devront être soumis pour approbation au promoteur.

4. APPROCHE ARCHITECTURALE

4.5 Intégration des bâtiments complémentaires

1. Les *bâtiments complémentaires* doivent avoir un rôle secondaire dans la composition du *bâtiment principal*.
2. L'architecture des *bâtiments complémentaires* doit s'harmoniser à celle du *bâtiment principal*.

5. USAGES AUTORISÉS

5.1 Généralités

1. La Zone Rv-1 - Résidences de villégiature :
 - Permet uniquement les activités récréatives extensives.
 - Permet qu'un seul logement.
 - Les activités commerciales y sont interdites :
 - La location est permise pour des durées de 31 jours et plus.
2. La Zone Pc-6 - Résidences de tourisme :
 - Permet les activités de type «Établissements d'hébergement» :
 - Un certificat d'occupation de la *municipalité* est requis avant l'occupation du bâtiment.
 - La résidence doit faire l'objet d'une classification par le Ministère du Tourisme et Loisirs.

Note :

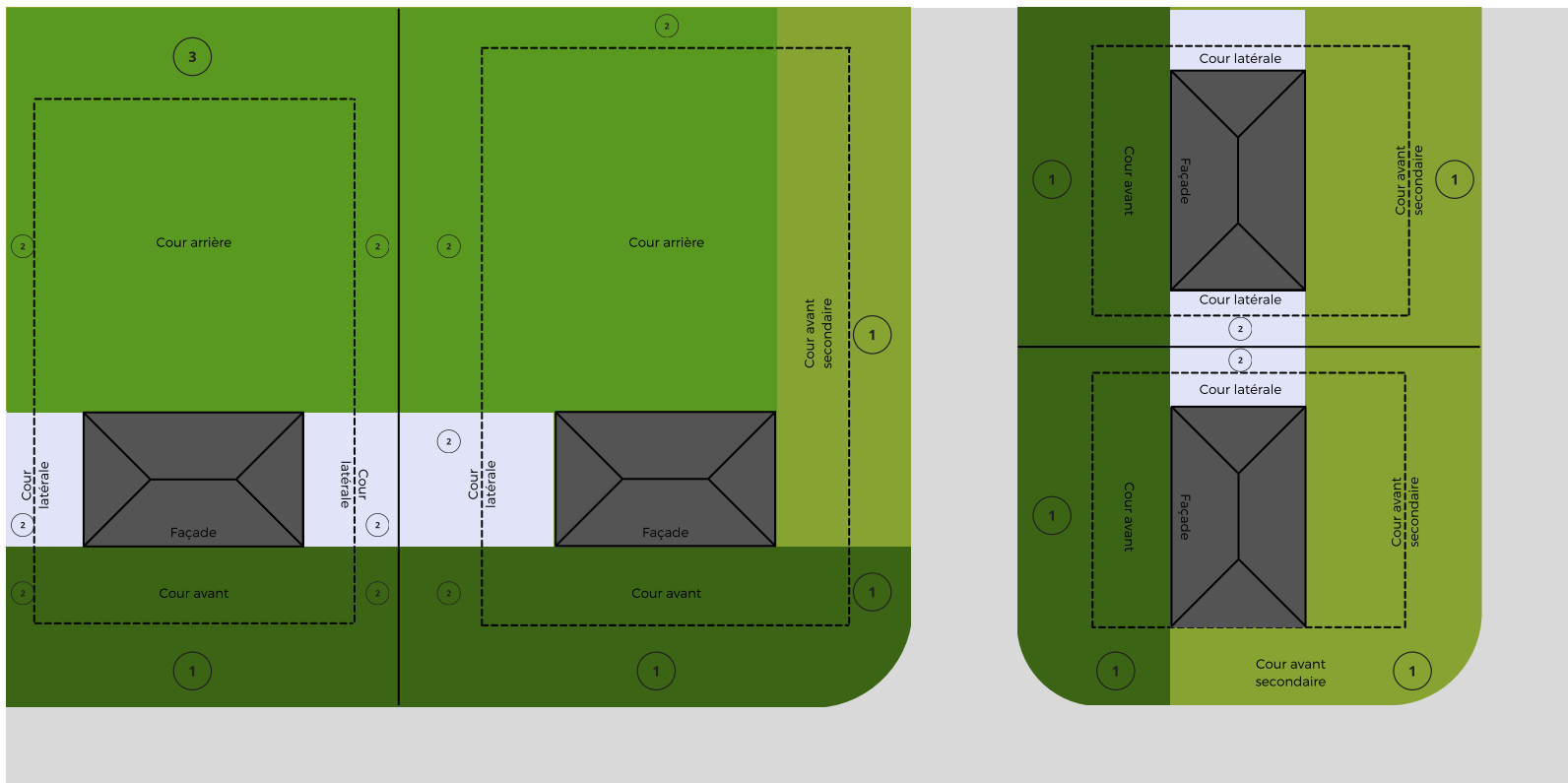
Un propriétaire n'est aucunement tenu d'offrir sa résidence en location, et ce, quelle que soit la zone où la résidence se situe sur le site de Cité-Jardin.

3. Compte tenu des paramètres de traitement des eaux usées, chaque résidence ne peut compter plus de 2 chambres.

6. ILLUSTRATIONS

Marges d'implantation du bâtiment principal

Légende : ① Marge avant ② Marge latérale ③ Marge arrière



7. DÉFINITIONS

Abri d'auto :

Construction couverte utilisée pour le rangement et le stationnement des automobiles et dont au moins 50% du périmètre est ouvert et non obstrué.

Aire de stationnement :

Espace délimité et utilisé pour le stationnement de véhicules automobiles.

Approche architecturale :

L'idée générale, la caractéristique reconnaissable de tous les bâtiments principaux du développement.

Arbre :

Tige d'au moins 10 centimètres de diamètre mesuré à 1,3 mètre du sol.

Bardeau :

Élément de revêtement permettant de protéger des intempéries les toitures et les façades.

Bâtiment complémentaire :

Construction localisée sur le même terrain qu'un bâtiment principal et utilisée pour abriter des fonctions complémentaires à l'habitation.

Bâtiment complémentaire attaché :

Bâtiment complémentaire faisant partie intégrante du bâtiment principal ou relié à celui-ci par une construction habitable ou un toit.

Bâtiment complémentaire détaché :

Bâtiment complémentaire qui est complètement indépendant du bâtiment principal et n'est pas lié par des éléments de murs ou de toiture.

Bâtiment principal :

Partie de la maison unifamiliale destinée à l'habitation, c'est-à-dire les parties destinées aux activités courantes des occupants (se loger, se nourrir, dormir, etc.) excluant les bâtiments complémentaires.

Concepteur :

Professionnel, personne ou entreprise spécialisé dans la conception de bâtiments et apte à produire des plans de construction respectant les normes, les exigences et les objectifs du guide.

Développement :

Le projet Cité-Jardin, dont le territoire est décrit au point 2.2.

Étage :

Espace compris entre un plancher et un plafond et dont au moins 50% de volume est situé au-dessus du niveau définitif du sol.

Guide :

Le présent document intitulé Guide d'aménagement et d'encadrement d'architecture Cité-Jardin.

7. DÉFINITIONS

Lotissement :

Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et des raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égout et aux réseaux de télécommunications.

Marge de recul :

Distance calculée perpendiculairement en tout point des limites d'un terrain et délimitant une surface à l'intérieur de laquelle aucun bâtiment principal ne peut empiéter.

Marge de recul arrière :

Délimitation, dans la cour arrière, mesurée à partir de la ligne de terrain où le bâtiment principal ne peut empiéter.

Marge de recul avant :

Délimitation, dans la cour avant et/ou avant secondaire, mesurée à partir de la ligne de terrain où le bâtiment principal ne peut empiéter.

Marge de recul latérale :

Délimitation, dans la cour latérale, mesurée à partir de la ligne de terrain où le bâtiment principal ne peut empiéter.

Matériau granulaire :

Constitué de corps solides de petite taille, comme dans le cas du sable ou du gravier.

Milieu humide :

Lac, cours d'eau, étang, marais, marécage et tourbière.

Modification substantielle :

Modification apportée à un projet après l'approbation par le promoteur des plans préliminaires et ayant pour conséquence de déplacer un bâtiment de plus de 3,05 mètres (10 pieds), de modifier le nombre d'étages, d'augmenter une dimension du bâtiment de plus de 1,2 mètre (4 pieds), de modifier plus de 20% du revêtement extérieur, de déplacer ou modifier une dimension d'une ouverture de plus de 1,2 mètre (4 pieds), de changer de type de toit et de changer de style architectural.

Municipalité :

Municipalité de Saint-Basile de Portneuf.

Période de construction :

Période de temps qui commence lors de la vente des terrains et se termine un an après l'émission par la municipalité, du dernier permis de construire du développement.

7. DÉFINITIONS

Plan préliminaire :

Plan d'architecture et d'implantation réalisé en suivant les normes, les codes et les règlements en vigueur dont l'avancement offre suffisamment de détails et présente une forme suffisamment définitive pour permettre au promoteur d'évaluer si le projet soumis correspond aux exigences et objectifs du présent guide.

Promoteur :

Compagnie de développement qui fait construire les infrastructures dans le but de vendre les terrains propres à construire.

Toits :

Toit en pente :

Toit dont le profil forme une ou plusieurs lignes droites et dont l'inclinaison est d'au moins 1:3 (4 dans 12). Le toit en pente peut être à deux versants avec pignons ou à quatre versants.

Toit mansardé :

Toit à quatre versants, dont l'inclinaison de la partie supérieure est à faible pente et celle de la partie inférieure est à forte pente.

Toit plat :

Toit dont le profil présente une pente inférieure à 1:3 (4 dans 12) nécessitant l'usage de matériaux d'étanchéité spéciaux (membranes élastomères, cinq plis, etc.)