

COPROPRIÉTÉS MONT-SAUVAGE SUD SECTEUR SAINTE-ADÈLE CONTRAT PRÉLIMINAIRE ANNEXE « J » GUIDE PRÉLIMINAIRE DE DÉVELOPPEMENT

1. INTRODUCTION

Ce document décrit les objectifs et les critères qui doivent être pris en compte par le propriétaire du lot lors de la conception et de l'exécution des travaux effectués sur sa propriété. Cette approche, qui complète la planification du développement du site Via Sauvagia, a pour but que chaque nouvelle résidence s'intègre harmonieusement au cadre naturel et au futur cadre bâti.

Ces objectifs et critères permettront de maintenir une architecture de haute qualité. Ils permettront aussi d'améliorer les vues à partir des terrains, d'assurer un bon ensoleillement et de réduire au minimum l'impact environnemental et visuel des bâtiments sur le paysage naturel. Chaque résidence sera d'une qualité de construction supérieure et témoignera d'une grande attention aux détails.

De l'ensemble des objectifs visés, certains sont généraux et s'appliquent à diverses composantes architecturales. Ces objectifs sont les suivants :

- / Assurer que le développement sera effectué de façon harmonieuse
- / Préserver les caractéristiques naturelles et l'intégrité environnementale
- / Assurer la protection du milieu naturel.
- / Harmoniser l'architecture de l'ensemble des bâtiments du site.
- / Assurer que le développement conserve un caractère architectural unique en son genre, inégalé par aucun autre développement similaire.

D'autres objectifs sont plus spécifiques aux composantes traitées :

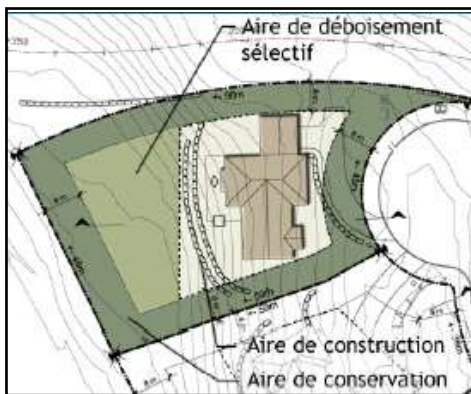
- / Conserver la végétation existante, qui représente un apport significatif au site.
- / Favoriser l'économie énergétique et l'économie en eau.
- / Utiliser des matériaux de construction écologiquement valables.
- / Harmoniser l'architecture de chaque bâtiment avec l'environnement naturel.
- / Conserver l'unité architecturale de chaque bâtiment dans ses diverses composantes.
- / Aménager des vues sur le paysage environnant à partir des bâtiments et des terrains, tout en préservant la végétation existante sur le site.
- / Préserver l'intimité des propriétés.
- / Favoriser des techniques de construction réduisant les problèmes de ruissellement des eaux de surface et d'érosion.
- / Limiter l'éclairage extérieur au strict nécessaire afin de conserver l'aspect naturel du site. En tout temps, le concept d'éclairage doit répondre au concept de ciel étoilé et limiter au maximum l'éblouissement.

1. Critères d'aménagement du site

a. Déboisement

Le déboisement doit être limité au maximum. Il ne doit pas être effectué pour des raisons esthétique mais bien dans une vue de conservation de la nature et de sécurité (éviter l'érosion des sols et les ravalements). Il doit être effectué par un émondeur professionnel.

Pour se faire, chaque lot est divisé en trois zones : l'aire de conservation, l'aire de construction, l'aire de déboisement sélectif. Ces zones sont identifiées sur les fiches de développement propres à chaque lot. Le déboisement doit se conformer aux zones identifiées sur les fiches et aux prescriptions applicables à chacune des zones.



Après que les constructions et l'aménagement extérieur soient complétés, le Comité inspectera le lot afin de s'assurer de sa conformité avec la zone de déboisement indiquée au plan d'aménagement proposé.

i. Aire de conservation

La zone de conservation est la portion de terrain de 10 mètres de large formant la limite extérieure de la propriété et qui est destinée à préserver la végétation existante, maximiser l'environnement naturel et sauvegarder l'intimité des propriétés avoisinantes.

Les travaux autorisés dans la zone de conservation sont limités à ceux relativement à un chemin d'accès véhiculaire privé (entrée charretière) d'une largeur maximale de 6 mètres et autres améliorations spécifiquement approuvées. Aucune construction, notamment pilastre, muret, portail, barrière ou guérite, avec ou sans fondations n'est permise dans la cette zone.

La règle du 1 pour 1 doit être recherchée si les caractéristiques des arbres coupés rencontrent les critères développés dans l'annexe sur la conservation de la nature (diamètre de tronc, âge de l'arbre, arbre en santé). Toute zone de coupe doit être autorisée par le Comité.

ii. Aire de construction

L'aire de construction limite la perte du couvert forestier, plus particulièrement lorsque les arbres sont d'essence noble avec un DHP de 25 cm ou plus.

L'aire de construction est déterminée par la limite où le propriétaire est autorisé à construire l'immeuble et les autres immeubles accessoires de la propriété. Aucune construction ne devra empiéter sur les marges de recul établies et respecter les minimums requis par la municipalité.

La plupart des terrains sont marqués par la présence d'arbres matures en façade lorsque l'implantation du bâtiment est éloignée de la rue. Cela constitue une caractéristique

importante qui contribue à la qualité du cadre bâti existant. Il faut préserver ces acquis et voir à assurer la relève.

L'abattage d'arbres à l'intérieur de cette zone doit être calculé de façon à ce qu'au minimum 70 % de la superficie totale de la propriété demeure naturelle et ne fasse l'objet d'aucun abattage d'arbres. La superficie déboisée aux fins de construction (y compris les aménagements extérieurs) ne doit pas dépasser quatre fois l'aire au sol du bâtiment principal.

Aucun arbre ne peut être coupé sur un lot avant l'obtention de l'approbation par la municipalité et par le Comité. Toute zone de coupe doit être autorisée par le Comité.

iii. Aire de déboisement sélectif

Portion de lot située entre la zone de conservation et la zone de construction. À l'intérieur de cette zone, l'abattage d'arbres pourra être autorisé pour les raisons suivantes : chemin d'accès et aménagement paysager léger (sentier, plantations). L'abattage d'arbres à l'intérieur de cette zone doit être pris en compte dans le calcul total de 70% du déboisement alloué pour l'ensemble de la propriété.

Toute intervention dans un boisé existant, situé dans la cour arrière d'un terrain à vocation résidentielle doit être limitée à des besoins d'entretien et de mise en valeur;

b. Services d'utilités publiques

L'installation des services d'utilités publiques (électricité, téléphone, câble) devra être souterraines entre la voie d'accès véhiculaire (la rue) et le bâtiment principal. Afin de maintenir l'environnement naturel de la région, l'abattage des arbres sera limité à l'exécution des travaux nécessaires.

2. Architecture et design

a. Implantation de la maison

Le bâtiment doit être situé dans la zone de construction et doit se fondre dans l'environnement naturel et ses environs.

La disposition du bâtiment doit être prévue de manière à limiter le plus possible son impact sur les perspectives visuelles des propriétés environnantes vers le sud-est.

Prévoir des marges avant proportionnelles à la hauteur des façades du bâtiment de façon à intégrer visuellement les constructions à la topographie naturelle.

Éviter l'alignement des façades. L'implantation projetée doit tenir compte des implantations voisines.

L'implantation du bâtiment s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes naturelles les plus faibles (20 % ou moins) ou en dernier recours sur des pentes fortes (20 à 30 %).

L'implantation du bâtiment dans un secteur de pentes naturelles moyenne ou supérieures (10 à 30 %) devrait être intégrée dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée.

Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment s'effectue parallèlement par rapport aux lignes de niveau

Si le bâtiment ne peut être implanté qu'en pente naturelle forte (20 à 30 %), il est implanté à une distance de la rue qui limite la longueur de la voie d'accès véhiculaire jusqu'au bâtiment principal, réduisant ainsi les perturbations du milieu créées par la construction de la voie d'accès. D'autre part, dans la mesure du possible, le bâtiment est suffisamment éloigné de la rue pour qu'une bande boisée soit conservée entre le bâtiment et la rue: manière à profiter des percées visuelles et d'une orientation optimale qui favorise l'exposition au sud.

b. Entrées, accès et stationnements

Les interventions projetées (construction, chemin d'accès, aire d'agrément, aménagements paysagers) doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblais-déblais et conserver les caractéristiques naturelles du site.

La localisation du chemin d'accès sur la ligne avant et l'angle de l'entrée doit respecter la pente naturelle et la topographie du terrain et de la rue.

Le bâtiment principal avec garage attenant ou intégré devrait être implanté de façon à minimiser la pente du chemin d'accès.

L'implantation des bâtiments et la configuration des chemins d'accès doivent tenir compte du souci à diminuer le nombre d'accès véhiculaires sur l'ensemble du site.

Afin d'éviter une vue directe sur les maisons et les garages, il est fortement recommandé que le chemin d'accès menant à la maison soit sinueuse et suive la topographie naturelle de la propriété. Les portes de garage faisant face à la cour latérale plutôt qu'à la cour avant sont fortement encouragées.

Le chemin d'accès doit être recouvert d'un revêtement à surface dure de manière à éviter le soulèvement de toute poussière et d'accumulation d'eau. Les surfaces acceptées pour le chemin d'accès et les stationnements sont le gravier, la pierre et l'asphalte.

Tous les stationnements doivent être situés dans la zone de construction. Une seule voie d'accès privée est autorisée. La largeur minimale de l'allée d'accès ne peut être inférieure à 4 mètres et supérieure à 6 mètres.

Les places de stationnement doivent être situées hors des rues et se conformer à la réglementation municipale.

c. Volumétrie

Le bâtiment devra présenter une perspective harmonieuse et intéressante depuis la rue. Pour les habitations unifamiliales isolées, chaque bâtiment doit être unique et être conçu spécifiquement pour son emplacement. Aucune façade du bâtiment ne doit être conçue en répétition de façades existantes dans le voisinage. Les murs aveugles doivent être limités et faire l'objet d'un traitement architectural lorsqu'ils font face à la rue. Un traitement architectural doit être fait sur tous les côtés du bâtiment.

La hauteur des bâtiments doit être examinée en fonction du niveau du sol naturel, avant transformation, si applicable.

La hauteur du bâtiment doit se maintenir sous le couvert forestier autant que possible. Le bâtiment devra respecter les limites imposées par le règlement de zonage de la municipalité (notamment les aires de sommets de montagne).

La hauteur du bâtiment doit également s'harmoniser à la hauteur des bâtiments avoisinants et éviter les différences prononcées.

La hauteur maximale permise pour un bâtiment doit respecter la réglementation municipale quant au nombre d'étage permis ainsi que le niveau maximal préétabli pour chaque lot et indiqué sur les fiches de développement.

d. Toiture

La conception du toit doit être compatible avec la conception architecturale du bâtiment et les types de toits ainsi que les pentes doivent être linéaires et généralement similaires sur l'ensemble du bâtiment. Les lignes de toit s'harmonisent avec les lignes de relief du paysage.

Les toits plats¹ ou en pente douce sont recommandés. La toiture doit préférablement n'avoir qu'un versant sur le corps principal du bâtiment. Les annexes et galeries doivent avoir une toiture dont la forme est en lien significatif avec celle du corps principal du bâtiment.

Les lignes de toit et les débords de toits doivent être conçus de façon à offrir une transition harmonieuse avec la topographie du terrain.

Les matériaux et couleurs des toitures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Aucun matériau dommageable à l'environnement ne sera autorisé, notamment les rejections suite à la dégradation du matériau par écoulement d'eau (exemple : bardeaux de composés d'asphalte).

La présence de toits verts est vivement encouragée. *Les toits en dôme ou de style manoir ne sont pas autorisés.*

e. Gouttière

L'égouttement du toit doit être contrôlé par des gouttières, une gargouille ou tout autre dispositif approuvé. Le drainage du toit doit être collecté et dirigé vers des réseaux de drainage naturel et/ou aménagé. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont encouragés. La couleur et conception des gouttières doivent s'intégrer harmonieusement à la conception du bâtiment autant que possible.

f. Cheminée

Les cheminées doivent s'intégrer aux couleurs et aux textures de finition du bâtiment. Les cheminées exposées qui sont en métal ne sont pas autorisées. Les cheminées doivent s'intégrer harmonieusement à la conception du bâtiment. Les événements doivent être dissimulés. Le métal exposé doit être fini ou peint pour s'harmoniser à la couleur du bâtiment.

g. Revêtement extérieur

Les matériaux extérieurs doivent être adaptés au style du bâtiment. Les matériaux doivent être durables et donner une apparence de qualité et de résistance. Les couleurs de la finition extérieure doivent être sobres et inspirées des tons naturels de l'environnement.

Les finitions extérieures devraient être continues autour du bâtiment ou se terminer à une jonction acceptable dans le mur.

¹ Toit dont la pente est inférieure à 3/12 sur plus de 25 % de sa surface mesurée en projection horizontale.

Le nombre de matériaux de revêtement extérieur doit être limité (deux matériaux dominants maximums).

Les matériaux de revêtement extérieur autorisés pour les murs et élévations sont :

- les clins de bois véritable naturel posés à l'horizontal ou à la vertical;
- les bardeaux de cèdre.

Le béton brut, la maçonnerie de pierre naturelle ou de brique est permise dans la mesure où la superficie totale de ce type de revêtement est inférieure à 30 % de la superficie des murs.

Les billes de bois, les revêtements de vinyle et d'aluminium ainsi que les enduits acrylique de type "stuc" ne sont pas autorisés. Le béton brut peut être utilisé en design de façade.

Lorsque les murs de fondation en béton armé coulé sur place sont très visibles, ils sont traités par un appliqué de matériau de recouvrement qui s'harmonise avec le revêtement principal du bâtiment et qui protège contre les détériorations extrêmes et les souillures causées par l'accumulation de la neige.

Les revêtements, moulures, encadrements portes et fenêtres doivent être de couleurs neutres s'harmonisant avec les couleurs naturelles dominantes du milieu environnant. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter.

Le nombre maximal de couleurs permises pour le recouvrement extérieur (toit, murs, encadrements, moulures) est de trois (3) pour un bâtiment ou ensemble de bâtiment sur le même terrain.

L'agencement des couleurs pour l'ensemble du bâtiment (encadrement, moulures, matériaux de revêtement extérieur) doit être tenu en compte en regard du bâtiment même et ceux du voisinage immédiat.

h. Portes et fenêtres

Au moins 20% de la superficie totale des murs avant et arrière du bâtiment doivent être fenêtrés.

Les portes et fenêtres doivent être de qualité supérieure et doivent être certifiées d'une haute efficacité énergétique.

Les fenêtres doivent être faites de bois, de métal ou d'aluminium à l'extérieur. Les fenêtres en plastique ou en vinyle sont interdites.

L'utilisation de verre clair est favorisée. On doit utiliser de manière appropriée le verre teint ou givré. Le verre coloré ou réfléchissant n'est pas autorisé. Aucun mur de la façade avant n'est aveugle.

Les fenêtres doivent être du même type sur l'ensemble du bâtiment sauf pour les fenêtres du sous-sol sur les façades latérales et arrière.

Les couleurs et formes choisies doivent créer un ensemble harmonieux avec l'architecture du bâtiment.

i. Foyer

Si un foyer au bois est installé, il doit être certifié EPA. Si le foyer est au gaz, la bonbonne d'alimentation doit être attenante au bâtiment selon les normes en vigueur. Elle ne doit pas être visible de la route ou des propriétés avoisinantes.

j. Balcon, porche et véranda

Ils doivent être intégrés à la conception du bâtiment, rehausser le style architectural du bâtiment et correspondre à la volumétrie de l'ensemble.

k. Bâtiments, installation accessoires et rangements extérieurs

L'utilisation d'abris d'autos temporaires (pour autos ou entrée) connus sous le nom de "Tempo" est interdite. L'entreposage de véhicules non licenciés, de véhicules de camping, de véhicules utilitaires ou des pièces d'équipements n'est pas autorisé à l'extérieur du garage.

Toute autre structure temporaire (pour construction ou autre) doit être retirée au plus tôt.

Tous les bâtiments et constructions accessoires (attenants ou séparés du bâtiment principal) doivent être conçus en tant que complément au bâtiment principal et doivent donc être proportionnels à ce dernier. La norme, le type, la qualité ainsi que la couleur des matériaux utilisés dans leur construction doit être en harmonie avec le type, la qualité ainsi que les couleurs utilisées dans la construction du bâtiment principal.

Les structures accessoires doivent être intégrées de sorte que leur visibilité à partir de la route, de l'entrée d'accès et des propriétés avoisinantes soit limitée.

Les équipements d'appoint reliés au fonctionnement du bâtiment (tel bonbonnes gaz propane, thermopompes, climatisation, etc) doivent être non visibles de la rue ou d'un sentier aménagé, du sommet, du belvédère, ou cachés par un traitement architectural agencé.

l. Éclairage extérieur

L'éclairage devra limiter toute pollution lumineuse. Il doit suivre autant que possible la « *politique de ciel étoilé* » mis en annexe.

Le nombre d'unités d'éclairage extérieur installées sur un terrain doit être restreint à des fonctions utilitaires et de sécurité.

L'éclairage extérieur ne doit pas être d'intensité élevée. Les projecteurs ne sont pas autorisés. Les appareils d'éclairages linéaires le long des entrées sont à éviter. Les unités d'éclairage qui ne sont pas munies d'un système de réflexion vers le bas sont interdits.

Les unités d'éclairage sur un même terrain (incluant les bâtiments) doivent respecter un style d'ensemble. La couleur de l'éclairage devrait être restreinte à des tons de blanc, de jaune et d'orange. Les unités d'éclairage au mercure sont proscrites.

L'utilisation d'un éclairage architectural subtil est acceptable.

3. Aménagements paysagers

Le déboisement des talus avec pente supérieure à 30 % est interdit, sauf pour les aménagements de pistes de ski, de sentiers récréatifs ou de remontée mécanique.

Le remblai autour des arbres est limité. Lorsque le remblai est requis, la protection des arbres doit être assurée par l'aménagement de dépressions dans le niveau du terrain.

L'érosion et le maintien de sol à nu doivent être limités en favorisant le reboisement, la végétalisation et la renaturalisation s'intégrant au milieu naturel environnant pour les espaces exempts de circulation et ne servant pas à des fins accessoires à l'usage principal.

Les travaux de remblai-déblai ayant pour fonction de remodeler le terrain dans les secteurs autres que l'aire d'implantation des bâtiments doivent être limités au strict minimum.

Tous les aménagements doivent favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et adaptées au site et d'essences d'arbres s'intégrant au peuplement forestier du secteur.

Des aménagements paysagers denses aux abords des aires de stationnement (buttes, plantations d'arbustes) sont privilégiés.

Tout aménagement en terrasses doit limiter les murets de soutènement dont la hauteur maximale ne devrait pas dépasser un mètre.

Les matériaux utilisés pour les murets sont d'apparence naturelle et sont agencés avec les autres matériaux utilisés pour l'aménagement du terrain et la construction des bâtiments;

L'installation de clôtures ou de haies parallèles dans la marge avant est interdite;

La plantation de haies dans les cours qui, tout en préservant l'intimité, ne doit pas créer une barrière artificielle. Les clôtures, les murs de brique ou de pierre sont interdits le long des limites du terrain. Seules les clôtures autour d'une piscine tel que requis par le règlement municipal sont autorisées.

Les étangs artificiels sur un terrain à vocation résidentielle sont interdits. Seuls les étangs requis pour le drainage d'utilité publique ou de parc à caractère public sont permis.

4. Approbation et modification d'un projet de construction

Une fois approuvé par le conseil, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des constructions, des ouvrages ou des aménagements ne peut pas être modifié. Toute modification à ce plan requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau plan relatif à l'architecture des constructions et des aménagements, conformément au présent guide de développement.

Un plan de construction ou d'aménagement qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu du présent guide peut être réalisé pourvu :

1. Qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat requis en vertu de la réglementation municipale;
2. Que le projet de construction, d'aménagement de terrain ou des travaux reliés soient ceux ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications au projet approuvé sont nécessaires, il faut alors présenter une nouvelle demande d'approbation, conformément aux dispositions du présent guide.

AVIS IMPORTANT

Le promoteur se réserve expressément le droit d'y apporter des modifications. Toutes les informations sont sujettes à changement sans préavis et il se peut que des informations importantes soient omises. Veuillez vous reporter au contrat préliminaire (offre d'achat) et à la note d'information disponible au bureau des ventes pour les renseignements importants au sujet de la propriété.

REÇU CE ____ième jour de _____ 2013

PROMETTANT-ACHETEUR n° 1

PROMETTANT-ACHETEUR n° 2
