



Normes d'implantations 2009

TABLE DES MATIÈRES

1. Exigences générales
2. Le concept
3. Nos objectifs
4. Définitions
5. Mandat d'un acheteur
6. Aménagements des propriétés
 - 6.1. Mesures de contrôle du déboisement
 - 6.2. Bâtiment principal
 - 6.2.1. Implantation du bâtiment principal
 - 6.2.2. Volumétrie du bâtiment principal
 - 6.2.3. Pente de toit du bâtiment principal
 - 6.2.4. Superficie minimale du bâtiment
 - 6.3. Bâtiment secondaire
 - 6.3.1. Implantation du bâtiment secondaire
 - 6.3.2. Volumétrie du bâtiment secondaire
 - 6.3.3. Garage
 - 6.4. Entrée charretière et stationnement
 - 6.4.1. Dimensions de l'entrée charretière
 - 6.4.2. Dimensions aire de stationnement
 - 6.4.3. Matériaux
 - 6.4.4. Les trottoirs d'accès au lac
 - 6.4.5. Délimitation des propriétés
 - 6.5. Éclairage
7. Traitements des détails architecturaux
 - 7.1. Les matériaux pour la toiture
 - 7.2. Les matériaux pour les façades
 - 7.3. Détails de finition extérieurs
8. Respect du voisinage
9. Documents à fournir pour vérification des critères

1. EXIGENCES GÉNÉRALES

Cette charte écologique se veut un complément aux codes, lois et règlements en vigueur. L'acheteur devra s'assurer de prendre connaissance de tous ces codes, lois et règlements (municipal, provincial & fédéral). Les exigences les plus strictes s'appliquent.

2. LE CONCEPT

Le projet de « LES BOISÉS STUKELY » occupe un magnifique terrain de 80 acres de pleine nature en flanc de montagne. Le terrain est sillonné et agrémenté d'une riche variété d'arbres matures et de fleurs sauvages.

La profondeur des terrains varie de 70 à 130 mètres (230 à 425 pieds), ce qui permet de protéger 9 à 12 mètres (30 à 40 pieds) de forêt mature existante.

Pour ce faire, l'implantation et l'architecture des bâtiments devront refléter cette approche de protéger au maximum la forêt.

Cette charte, incluse dans toutes les offres d'achat et actes de vente, assurera à l'ensemble des propriétaires un minimum d'intimité et d'homogénéité forestière ainsi que certains minima architecturaux.

3. NOS OBJECTIFS

Tout d'abord, le contenu de cette présente charte se veut un modèle qui a pour but premier de respecter l'environnement, la forêt et l'implantation des résidences afin de favoriser l'intégration visuelle des bâtiments dans la topographie et l'environnement boisé.

Il est primordial de protéger les arbres avant, pendant et après les travaux de construction, d'éviter les clôtures et écrans visuels massifs et de minimiser la visibilité des aires de stationnement.

Le projet domiciliaire de maisons de campagne « Les Boisés Stukely » se veut un havre de paix, où chaque propriétaire pourra jouir pleinement de la tranquillité des lieux et d'une nature à faire rêver. Cette charte a pour but d'assurer aux propriétaires une quiétude et une tranquillité de vie au sein du projet de villégiature.

4. DÉFINITIONS

Bâtiment principal

Bâtiment utilisé comme habitation ou 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.

Surface habitable

C'est la surface brute habitable excluant le garage et le sous-sol.

Hauteur de bâtiment

L'écart entre la partie la plus haute du toit et le niveau moyen du sol situé au pourtour du bâtiment.

Marge de recul :

Distance entre la partie la plus saillante d'une façade de bâtiment et la ligne de lot. Les escaliers extérieurs menant au premier étage, les galeries, balcons, perrons, corniches, cheminées, fenêtres en baie ne sont pas considérés comme partie saillante.

Marge de recul avant :

Distance minimale entre la ligne avant du terrain et le mur avant du bâtiment. Dans le cas de terrains délimités par plus d'une voie de circulation, le mur ayant la porte d'entrée principale sera considérée comme étant le mur avant du bâtiment.

5. MANDAT D'UN ACHETEUR À SON VENDEUR POUR LUI PERMETTRE DE SIGNER, POUR ET EN SON NOM, DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'acheteur, par les présentes, nomme et constitue irrévocablement le vendeur, son procureur et mandataire spécial, auquel il donne le pouvoir de, pour lui et en son nom :

- 5.1** Négocier, consentir, exécuter, établir et signer toutes servitudes d'utilité publique avec les autorités compétentes, sur une parties situées le long des lignes avant ou latérales ou les deux de l'immeuble ci-dessus décrit et vendu et ce, aux termes et conditions qu'il jugera convenables, même à titre purement gratuit.
- 5.2** Donner bonne et valable quittance, avec ou sans considération.
- 5.3** Faire toute déclaration relative à l'état matrimonial et à la résidence principale de l'acheteur.
- 5.4** L'acheteur promet de ratifier, au besoin, et il ratifie d'avance par les présentes, tous les actes posés par le vendeur à titre de mandataire dans l'exécution du présent mandat.
- 5.5** L'acheteur s'engage à faire assumer la présente clause par tout acquéreur éventuel de son immeuble afin que le présent vendeur puisse agir éventuellement également à titre de procureur et mandataire irrévocable du nouvel acquéreur pour les fins mentionnées ci-haut.
- 5.6** L'acquéreur s'oblige à consentir, lorsque requis, toute servitude d'utilité publique, soit en faveur d'Hydro Québec ou de Bell Canada ou tout autre organisme d'utilité publique.

6. AMÉNAGEMENT DES PROPRIÉTÉS

Afin de respecter et d'uniformiser les types de construction dans le développement « LES BOISÉS STUKELY »,

L'ACHETEUR s'engage à construire une habitation de type résidentiel uni familiale seulement. Les habitations de type "Inter-génération" seront autorisées. Et la valeur minimale fixée est de cent cinquante mille dollars (150 000\$). Le coût du terrain et des installations sanitaires ne sont pas inclus dans le coût de construction. La surface minimale habitable pour tout type de propriété sera de 84 mètres carrés (900 p.c.), voir article **6.2.4**

L'acheteur ne pourra subdiviser ou vendre en partie l'immeuble faisant l'objet des présentes.

Les promoteurs préconisent et encouragent les constructions d'architecture champêtre. De plus l'entrée électrique devra être obligatoirement souterraine, et ce dans le but de minimiser l'abatage des arbres.

Afin d'assurer une qualité de vie optimale et un meilleur équilibre environnemental, les constructions seront érigées à partir de matériaux nobles et rencontrant idéalement les normes d'habitation Novoclimat.

Aucune roulotte, maison mobile, tente roulotte, bateau ou structure usagée ne pourra être placée ou installée sur le terrain, en permanence et aucun commerce ou industrie ne pourra y être exploité ou opéré et le terrain devra être maintenu propre en tout temps. Les roulettes seront tolérées seulement pendant la durée des travaux de construction.

L'acheteur ou tout propriétaire subséquent, ne pourra construire qu'une seule résidence uni-familiale, ayant sur la rue, une façade continue, d'au moins 10 mètres (32 pieds) pour une maison 1 étage, d'au moins 7 mètres (24 pieds) pour une maison d'un étage et demi ou de deux étages, en autant que le tout soit conforme aux règlements municipaux et aux présents critères de design.

Cette résidence devra être construite sur des fondations permanentes ou dalles de béton.

L'acheteur devra niveler et/ou drainer son terrain seul, sans intervention ou la participation du promoteur.

L'acheteur s'engage à ne pas exiger du promoteur de contribuer aux travaux de clôture ou autres travaux mitoyens dans les lignes séparatrices dudit immeuble et aussi longtemps que le promoteur sera propriétaire de terrain contigu.

Il est interdit d'installer une corde à linge à l'avant du bâtiment principal.

6.1 Mesures de contrôle du déboisement

La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à une distance d'environ 10 mètres autour de la construction. Seul les arbres feuillus ou arbustes d'un diamètre de moins de 10cm (4 pouces) de tronc et les conifères de moins de 5cm (2 pouces) de tronc pourront être coupés.

Tout lot doit conserver au minimum 75% de son couvert végétal et arborescent existant.

La modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limité le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment.

Les restrictions suivantes, concernant les marges avant sur la rue, latérales et arrière de chacun des terrains, doivent être respectées.

Avant (façade sur rue) :

Une bande minimale de 8 mètres (25 pieds) de végétation doit être conservée pour les terrains. Il est possible de procéder à un éclaircissage des arbustes et à une coupe de tout arbre feuillu de moins de 10cm (4 pouces) de diamètre de tronc et de tout conifère de moins de 5cm (2 pouces) de diamètre de tronc.

Latéralement (à l'exception des lots de coin)

Une bande minimale de 10 mètres (33 pieds) de végétation existante doit être conservée intacte. Aucune coupe ou éclaircissage n'y est permis.

Marge arrière :

Une bande minimale de 10 mètres (33 pieds) de végétation doit être conservée sur les terrains. Il est possible de procéder à un éclaircissage des arbustes et à une coupe de tout arbre feuillu de moins de 10cm (4 pouces) de diamètre de tronc et de tout conifère de moins de 5cm (2 pouces) de diamètre de tronc.

6.2 Bâtiment principal

6.2.1 Implantation du bâtiment principal

Marge de recul minimal avant (côté rue) pour tous les terrains : 15m (50 pieds)

Marge de recul minimal latéral : 10m (33 pieds)

Marge de recul arrière minimal : 20m (65 pieds)

6.2.2 Volumétrie du bâtiment principal

Hauteur du bâtiment principal :

Hauteur minimale du bâtiment : 5m (16 pieds)

Hauteur maximale du bâtiment : 12m (40 pieds)

Avant-plan pour la façade donnant sur la rue

Toutes les façades visées devront être munies d'un avant-plan en saillie d'au moins 1.25m (4 pieds) par rapport à la façade, tel que porche, galerie couverte, pergola, etc.

6.2.3 Pente de toit du bâtiment principal

La toiture du bâtiment principale doit avoir une pente minimale de 6 :12.

6.2.4 Superficie minimale du bâtiment

Bâtiment de 1 étage : Superficie minimale au sol de 84 mètres carrés (900p.c.) (excluant sous-sol & garage).

Bâtiment de 1½ étages : Superficie minimale au sol de 65 mètres carrés (700p.c.) (excluant sous-sol & garage).

Bâtiment de 2 étages : Superficie minimale au sol de 65 mètres carrés (700p.c.) (excluant sous-sol & garage).

6.3 Bâtiment secondaire

6.3.1 Implantation du bâtiment secondaire

Marge de recul minimal avant (côté rue) pour tous les terrains : 20m (65 pieds)

Marge de recul minimal latéral : 10m (33 pieds)

Marge de recul arrière minimal : 20m (65 pieds)

6.3.2 Volumétrie du bâtiment secondaire

On entend par bâtiment secondaire : remise, cabanon, abris quelconque, etc.

Dimension maximale du bâtiment : 4 x 5m (12 x16 pieds)

Hauteur maximale du bâtiment : 5m (16 pieds)

Le bâtiment doit avoir une toiture en pente, celle-ci doit avoir un minimum de 6 :12

Les revêtements extérieurs du bâtiment secondaire devront être identique que celle utilisé pour le bâtiment principal.

6.3.3 Garage

Le garage de stationnement en continuité avec le bâtiment principal est autorisé. Le garage en sous-sol est interdit, l'entrée du garage doit être au niveau du sol;

Le garage de stationnement peut être détaché du bâtiment principal. Il peut être relié au bâtiment principal par un passage;

Dimension maximal du garage 7 x 8m (22 x 24 pieds)
Hauteur maximale du bâtiment : 5m (16 pieds)

Le bâtiment doit avoir une toiture en pente, celle-ci doit avoir un minimum de 6 :12;

Toutes les portes de garage devront avoir une largeur maximale de 4m (14 pieds) et une hauteur maximale de 2,50m (8 pieds);

Les revêtements extérieurs du garage devront être identiques au bâtiment principal;

L'acheteur ou tout propriétaire subséquent ne pourra ériger qu'un seul garage simple ou double par lot d'un style appareillant à celui de la maison;

6.4 Entrée charretière et stationnement

6.4.1 Dimensions de l'entrée charretière :

Largeur maximale : 5m (18 pieds) de chaussée
8m (25 pieds) de déboisement total

6.4.2 Dimensions aire de stationnement :

Aire maximale : 140 mètres carrés (1 500 pieds carrés)

6.4.3 Matériaux :

Les matériaux permis et prohibés de recouvrement des entrées charretières et des aires de stationnement sont les suivants :

- Matériaux permis : gravier naturel, pierre concassée, poussière de pierres et pavé imbriqué, asphalte
- Matériaux prohibés : béton & dallage de toutes sortes

Tout acheteur devra installer à ses frais en respectant les normes municipales applicables, un ou des ponceaux, à

moins d'en être dispensé par le promoteur, ses représentants légaux ou ses ayants droit.

6.4.4 Les trottoirs d'accès au lac doivent être :

Non linéaire,

D'une largeur maximale de 2m (6 pieds)

Les matériaux permis et prohibés sont les suivants :

- Matériaux permis : ardoise, pierre naturelle, pierre concassée, pavé imbriqué, cèdre ou pruche, bois traité sous pression
- Matériaux prohibés : bois traité au créosote

6.4.5 Délimitation des propriétés

Haie, clôture ou écran végétal de toute sorte sont permis pour délimiter les propriétés. Les bandes de végétation existante conservées font office d'écran naturel.

Les portails d'entrée sont permis, soit des colonnes et des portes privatisant l'entrée charretière. Le bois et la pierre naturelle sont les seuls matériaux acceptés pour la construction de cet élément de délimitation de propriété.

6.5 Éclairage

Les unités d'éclairage devront être décoratives et sobres. L'éclairage doit être dirigé vers le bas et conçu de façon à n'éclairer que le bâtiment et/ou le terrain sur lequel il se trouve.

Les unités d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style d'ensemble.

7. TRAITEMENT DES DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

7.1 Les matériaux suivants sont les seuls permis pour la toiture :

Bardeaux d'asphalte brun foncé, noir, charcoal et/ou tout autre couleur autorisée par le promoteur.

Bardeaux de cèdre.

Tôle

7.2 Les matériaux suivants sont les seuls permis pour les façades :

Un maximum de trois types de matériaux de revêtement extérieur est fortement encouragé, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les encadrements, la mouluration et les murs de fondation.

Le revêtement extérieur de toute bâtisse qui sera érigée sur ledit terrain devra être obligatoirement de :

- Planches de bois (sauf bois traité non teint);
- De pierre naturelle ou de pierre de béton préfabriqué couleur gamme de terre;
- Revêtement de type Canoxel, Maybec, et autres ayant l'apparence de bois, couleur autorisée par le promoteur;
- Revêtement d'acrylique, couleur gamme de terre;
- Déclin en aluminium et vinyle interdit;

Et le choix de tous autres matériaux extérieurs devra être approuvés par écrit par le promoteur, ses représentants légaux ou ayants droit; et cela, pour toute nouvelle construction, addition, agrandissement, réparation ou rénovation.

L'enveloppe d'une construction une fois commencée; doit être complétée dans les 6 mois après le début de la construction;

Les moulures d'angle devront être obligatoirement en bois ou en aluminium d'au moins 10cm (4 pouces). Cette spécification s'applique aussi pour le cadrage autour des ouvertures (portes et fenêtres, etc.)

7.3 Détails de finition extérieurs :

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

- Les corniches doivent être en bois;
- Les soffites en aluminium sont permis;
- Les cheminées devront être recouvertes avec les matériaux permis pour les revêtements muraux extérieurs. Les cheminées en pierre naturelle sont permises;
- Les colonnes extérieures doivent avoir un minimum de 15cm (6 pouces) de largeur.

8. RESPECT DU VOISINAGE

Aucun véhicule automobile, autre que ceux immatriculés pour l'année courante, portant sur leurs propres roues et dont la carrosserie est intacte, ne sera stationné ou gardé sur une propriété ou partie de celle-ci à moins d'être dissimulé dans un garage entièrement fermé.

L'acheteur ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu ne pourra, en aucun cas, stationner ou entreposer de quelque façon que ce soit, un camion de six (6) roues et plus et/ou toute autre pièce d'équipement ou de machinerie lourde.

Utilisation de pesticide et d'herbicide chimique interdit.

Conserver en tout temps de l'année son terrain libre de tous rebuts et ferrailles de quelques sortes.

La construction de la résidence doit débuter dans un délai de 7 ans après l'acquisition du terrain, ou lorsque celui-ci sera desservi par la rue et les services d'électricité et de téléphone dans le cas des phases futures, sinon une pénalité de 1000 \$ par année subséquente devra être versée à l'association des Boisés Stukely .

Advenant qu'un propriétaire de terrain décide de ne pas construire et de remettre le terrain en vente, il s'engage à accorder un droit de premier refus au propriétaire-promoteur du projet aux mêmes termes et conditions qu'une offre de bonne foi présentée par une tierce partie.

Si une résidence ou une dépendance devait être détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre, elle devra être reconstruite en respectant les exigences des clauses précédentes, dans les plus brefs délais mais le terrain devra être débarrassé de tous débris ou ruines dans un délai de 3 mois.

Prévoir un conteneur pour la durée de la construction, afin d'éviter des amoncellements de débris et que ceux-ci se retrouvent dans la nature.

L'utilisation de véhicules tout-terrain, moto hors route (moto-cross), motoneige, ou tout autre engin à moteur bruyant, est interdite sur tout le projet, sauf pour des fins de travaux à effectuer sur les lots par les propriétaires.

Les chiens doivent en tout temps être en laisse et sous surveillance de leur maître.

La chasse avec des armes à feu est interdite sur l'ensemble du projet.

9. DOCUMENTS À FOURNIR POUR VÉRIFICATION DES CRITÈRES

Chaque propriétaire devra fournir les documents requis au Promoteur pour étude de leurs plans. Un comité de vérification s'assurera que chacun des critères de design est respecté.

Documents à fournir pour le cadre bâti et l'entrée charretière

Plans des bâtiments comprenant :

- Les plans à l'échelle de tous les étages avec les principales dimensions.
- Toutes les élévations à l'échelle avec les principales dimensions.
- Les matériaux de revêtement extérieurs.
- Les types de fenêtres.
- Les spécifications sur le traitement des détails architecturaux (corniches, cheminée, colonnes extérieures, etc.)
- Les pentes de toits.

Un plan d'implantation indiquant :

- L'emplacement des bâtiments avec les principales mesure par rapport aux lignes de propriété.
- Le tracé de l'entrée charretière, des dimensions et les matériaux utilisés.
- L'emplacement des éléments mécaniques sur le terrain (puit, champ d'épuration).
- L'emplacement et la configuration du stationnement à l'échelle avec les principales dimensions.

NOTE : Le plan d'implantation et d'élévation préparé par l'arpenteur-géomètre mandaté, doit être soumis 4 semaines avant le début de l'excavation et approuvé par le propriétaire-promoteur.

10. ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES

- Dès que soixante-quinze pour cent (75%) des fonds servants auront été vendus par le promoteur à des tiers ou dès que le promoteur l'exigera, le fonds dominant sera cédé sans considérations à une association de propriétaires des fonds servant et le contrôle des restrictions et normes d'implantations et d'utilisations sera exercé par cette association.
- Le promoteur se réserve le droit de toujours siéger au sein de ladite association.
- Chaque propriétaire d'un fonds servant devra faire partie de cette association, en suivre les règlements et payer les cotisations.

11. DÉLAI D'EXERCICE DE RECOURS

- Le propriétaire du fonds dominant aura un délai de DEUX (2) ans à compter de la date d'infraction à une des clauses ci-dessus pour exercer ses droits lui résultant de la servitude, faute de quoi elle sera éteinte quant à cette infraction. Toutefois, l'obligation personnelle du propriétaire du fonds servant ayant commis l'infraction demeurera pleine et entière.