

NORMES DE PROTECTION DE L'HARMONIE DU DÉVELOPPEMENT

PHASE 4

Le Vendeur désire contrôler l'architecture des bâtiments et l'enveloppe périmétrique (et les matériaux de recouvrement), de manière à harmoniser le développement, favoriser le maintien et l'accroissement de la qualité d'habitation du secteur et préserver la valeur des investissements des différents propriétaires.

1. L'Acheteur devra débiter les travaux de construction de la résidence dans les dix-huit (18) mois de la signature de l'Acte de vente ou selon une date convenue d'un commun accord entre les Parties.
2. Dans l'éventualité où aucune résidence n'est construite sur l'Immeuble et que l'Acheteur désire vendre son terrain à un prix moindre que son coût d'achat initial, l'Acheteur devra offrir son terrain préalablement au Vendeur et le Vendeur bénéficiera d'une priorité pour acquérir l'Immeuble de l'Acheteur.
3. L'Acheteur s'engage à fournir au Vendeur, pour son approbation écrite, une copie complète des plans d'architecture et du plan d'implantation, et ce, avant le début de la construction. Les plans devront être effectués par un professionnel.
4. La reproduction d'un modèle déjà existant pourrait ne pas être acceptée par le Vendeur, à sa seule discrétion.
5. Les plans d'architecture soumis doivent minimalement comprendre les informations suivantes :
 - Plan de chacun des planchers;
 - Élévations de chacune des façades (illustrer aussi les bouches de ventilation et leur couleur);
 - Niveau du « top solage » (en général 30 à 42 pouces plus élevé que le niveau de la rue);
 - Escaliers extérieurs (hauteur et nombre de marches);
 - Détails des matériaux de revêtement extérieur (type, nombre, couleur,...);
 - Détails des matériaux de revêtement de toiture (type, couleur, pente,...).

6. Le plan d'implantation doit minimalement comprendre les informations suivantes :
- La localisation des fondations des résidences existantes voisines;
 - Les arbres d'intérêt existants à conserver;
 - La localisation du bâtiment principal et des bâtiments accessoires (garage isolé, cabanon, piscine,...);
 - L'allée d'accès et les aires de stationnement (avec dimensions);
 - La desserte en électricité et télécom (localisation des fils enfouis);
 - La localisation de la bonbonne de gaz propane (attention aux normes de distance minimale avec une ouverture ou bouche de ventilation);
 - La localisation des équipements mécaniques (ex. : thermopompe);
 - Les haies de cèdres, qui ne doivent pas dépasser les murs de fondations de la façade principale du bâtiment;
 - La localisation d'une clôture;
 - L'implantation du bâtiment sur le terrain devra être telle que le niveau du rez-de-chaussée sera situé entre 30 et 42 pouces au-dessus du niveau de la rue.

Ce plan doit être préparé par un arpenteur-géomètre approuvé par le Vendeur.

7. Le Vendeur analysera les documents et rendra une décision dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la réception des documents. Aucune demande de permis ne pourra être faite auprès de la municipalité sans l'accord du Vendeur.
8. Le couvert végétal naturel du terrain doit être préservé, et l'Acheteur doit prévoir du reboisement et la végétalisation de son terrain. L'implantation du bâtiment devra permettre de protéger, dans la mesure du possible, le boisé et les arbres d'intérêt sur le terrain.
9. S'il est impossible de conserver des arbres matures en façade (entre le bâtiment et la rue), des arbres à grand déploiement devront être plantés en façade, à minimum tous les 10 mètres de façade sur rue. Ces plantations sont aux frais de l'Acheteur.
10. L'enveloppe périmétrique du bâtiment principal devra comprendre :
- Un maximum de trois (3) matériaux ou coloris différents;
 - Un ou des revêtements en maçonnerie (pierre, brique) d'une superficie minimale de cinquante pour cent (50%) de la superficie de la façade principale.

11. Les pentes de toit, s'il y a lieu, doivent être au minimum de 10 pouces au pied linéaire (min. 10/12). Les toits plats sont acceptés selon le style architectural de la résidence.
12. La superficie d'implantation au sol du bâtiment devra être de minimum 1 000 pieds carrés (93 mc), excluant le garage. Dans le cas d'une résidence de type « plain-pied » (un étage), la superficie d'implantation au sol du bâtiment devra être de minimum 1 300 pieds carrés (120 mc), excluant le garage.
13. La largeur de la façade principale devra être d'un minimum 30 pieds (9.15 m) excluant le garage.
14. Il est privilégié de localiser les portes de garage sur la façade latérale du bâtiment. Toutes les constructions ayant une ou des portes de garage en façade devront préalablement soumettre le modèle au Vendeur pour approbation.
15. Dans les cas d'un garage isolé (détaché de la maison) visible de la rue, la porte de garage pourra avoir face à la rue dans la mesure où les fondations du garage sont localisées en retrait du mur de fondation de la maison le plus éloignée de la rue (mur arrière). Un revêtement en maçonnerie (pierre, brique) d'une superficie minimale de trente (30%) de la superficie de la façade visible de la rue sera exigé.
16. Seule une piscine « creusée » est autorisée.
17. L'implantation d'une clôture, la localisation, les matériaux, la hauteur et la couleur devront être approuvés par le Vendeur.
18. La construction du bâtiment principal, dont notamment son enveloppe périmétrique, devra être finalisée au plus tard douze (12) mois après le début des travaux d'excavation des fondations.
19. Toute modification extérieure et tout agrandissement des bâtiments devront obligatoirement utiliser un des revêtements déjà utilisés sur le bâtiment construit et être en harmonie avec celui-ci, en respect des normes prévues aux présentes.
20. Les matériaux de l'accès véhiculaire et de l'aire de stationnement devront être de l'asphalte, du pavé uni, du béton, du béton martelé ou un mélange de ces matériaux. Les travaux de l'accès véhiculaire et de l'aire de stationnement devront être finalisés dans les douze (12) mois suivant la construction de la résidence.

21. L'aménagement paysager en façade devra être réalisé au plus tard dix-huit (18) mois suivant le début de la construction.
22. L'Acheteur devra s'assurer que l'entrepreneur (et l'excavateur) préserve la rue propre pendant sa construction. Aucun rejet de terre, de sable, de pierres dans la rue ou en bordure de la rue ne sera toléré. Le cas échéant, le Vendeur se garde le droit de faire nettoyer la rue aux frais de l'Acheteur.
23. Tous bris au pavage de la rue, aux bordures de rues, aux lampadaires ou à tout aménagement de la rue causés par les entrepreneurs de l'Acheteur seront réclamés à l'Acheteur directement et ce dernier s'engage à indemniser le Vendeur pour les dommages causés, le cas échéant.
24. L'Acheteur s'engage à respecter toute la réglementation municipale applicable et à faire une demande de permis de construction à la Ville de Sherbrooke.