



## **CRITÈRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DU PROMOTEUR**

### **HABITER LE GOLF ET LA NATURE**

La localisation géographique est un facteur prépondérant de sélection d'un site pour une résidence principale. Le projet domiciliaire **Domaine LongChamp - Villa sur le golf** est stratégiquement localisé aux axes des grandes voies de circulation que sont l'autoroute 55, la 410 et la route 220 permettant d'accéder rapidement au cœur de Sherbrooke et aux pôles d'emplois tant locaux que régionaux. Un emplacement de rêve à quelques pas du Golf LongChamp.

De grands terrains de superficies variant de 24,000 pieds carrés (2,230 mc) à 50,000 pieds carrés (4,645 mc). Le développement offre même quelques très grands terrains de 75,000 pieds carrés (6,668 mc) jusqu'à 115,000 pieds carrés (10,685 mc).

Tous les terrains sont pourvus d'un couvert végétal exceptionnel. Des boisés matures, des ruisseaux et des milieux écologiques protégés s'intègrent au lotissement.

Un projet domiciliaire réservé uniquement pour des résidences unifamiliales ou intergénérationnelles de prestige.

Une qualité de vie dans un décor enchanteur où cohabitent des familles dans le respect du cadre naturel.

**Afin de préserver ces atouts, quels sont les objectifs et critères d'implantation et d'intégration architecturaux que nous devons obligatoirement respecter?**

#### **A) OBJECTIFS**

1. De par sa richesse, la conservation du boisé mature est une priorité qui devra se refléter sur le plan d'aménagement du terrain proposé. Le maintien d'une bande boisée entre la rue et le bâtiment est grandement favorisé.
2. L'implantation du bâtiment devra favoriser la conservation des boisés et des arbres d'intérêt sur le terrain.
3. Les critères d'implantation et d'intégration architecturale permettront au promoteur de contrôler l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains afin de s'assurer de la qualité architecturale des bâtiments et d'une image d'ensemble harmonieuse des constructions.

## **B) CRITÈRES ET CONDITIONS À PARTAGER SANS COMPROMIS:**

### **1. IMPLANTATION**

**1.1** L'acheteur s'engage à fournir un certificat d'implantation préparé par un arpenteur géomètre et conforme aux exigences de la municipalité et du promoteur. Ce plan devra localiser notamment le bâtiment principal, les bâtiments accessoires prévues (garage isolé, cabanon, piscine, ...), les allées d'accès, les aires de stationnements, la partie du terrain conservée à l'état naturel ou à planter (avec le %), les arbres d'intérêts à conserver, les fils électriques et/ou le poteau « client », la bonbonne de gaz, etc.

**1.2** **L'implantation du bâtiment principal devra être à environ 70 pieds (21.5 m) de la ligne de lot avant**, de manière à préserver au maximum le couvert végétal existant en façade. L'implantation doit être approuvée par le promoteur.

**1.3** La desserte en électricité/téléphone/internet (aérienne ou souterraine) doit être planifiée afin de minimiser la coupe d'arbre. Si un "poteau client" doit être implanté, celui-ci doit être localisé afin de minimiser sa visibilité et ne pas nuire au voisin.

**1.4** L'accès véhiculaire menant de la rue à la résidence devra tenir compte du couvert forestier et préférablement devra être sinueux pour réduire l'impact visuel du pavage ou du gravelage.

**1.5** Tel qu'exigé dans le règlement de zonage de la Ville, **un minimum de 50 % des surfaces boisées doit être conservé**, sauf pour les terrains 30 & 31. Si le terrain est déjà partiellement déboisé, il devra être reboisé afin de respecter cette norme.

**1.6** L'acheteur devra minimalement conserver **une bande de terrain non déboisée d'au moins 12 pieds (3.66 m) sur le long des lignes de lot latérales et arrière.**

**1.7** Les portes de garage ne devront pas être visibles de la rue, sauf pour certaines constructions sur des lots de coin de rue. Les portes de garage devront préférablement être de côté et non en façade de la résidence.

**1.8** Toutes les résidences ayant un garage isolé (détaché de la maison) devront s'assurer que celui-ci est implanté principalement en cour arrière (derrière le mur de fondation arrière de la résidence). La ou les portes de garage ne devront pas faire face à la rue, sauf si le design de l'accès véhiculaire n'est pas en ligne droite et comporte une courbe. La ou les portes de garage doivent être le moins visible possible de la rue.

**1.9** L'implantation d'une piscine doit être approuvée par le promoteur. Dans le cas de piscine hors terre, celle-ci ne doit pas être visible de la rue.

## **2. ARCHITECTURE**

**2.1** La superficie minimale du bâtiment au sol devra être de 1,200 P<sup>2</sup> (111.5 mc), excluant le sous-sol et le garage. Dans le cas d'une résidence de type « plein pied », sans sous-sol et sans pièce habitable à l'étage, la superficie au sol devra être de 1,500 P<sup>2</sup> (139.5 mc) et plus, excluant le garage.

**2.2** Une façade d'une largeur minimale de 30 pieds (9.15 m) excluant le garage, est requise.

**2.3** La volumétrie des toits peut être accentuée pour les faces perpendiculaires à la rue. Les pentes de toit devront être minimalement de 8/12, 10/12 ou 12/12. Pour certains plans de type « contemporain », préalablement approuvés par le promoteur, des pentes 6/12 ou même des toits plats pourraient être acceptés selon le style architectural de la résidence et son intégration dans le milieu.

**2.4** Le type, le motif et la teinte des bardeaux ou autre matériaux de recouvrement de la toiture seront approuvés par le promoteur. Le bardeau d'asphalte devra être de type architectural.

**2.5** Les matériaux de recouvrement des murs périmétriques de la résidence et des annexes devront être choisis parmi les matériaux suivants :

- 1- Lattes de bois (bois naturel) ou lattes de fibrociment
- 2- Briques d'argile ou briques de béton (préalablement approuvées par le promoteur)
- 3- Pierres naturelles ou artificielles
- 4- Parement architectural métallique

L'application d'enduit acrylique est prohibée même pour des éléments décoratifs.

Advenant l'utilisation de plus d'un matériau, l'agencement des matériaux devra être présenté pour chacune des façades de la résidence et devra faire l'objet de l'approbation du promoteur.

## **3. AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

**3.1** Les matériaux utilisés pour l'accès véhiculaire devront être approuvés par le promoteur. Les matériaux privilégiés et approuvés sont la pierre d'ardoise concassée ou non, l'asphalte, le pavé uni, le béton, le béton martelé ou une mixité harmonieuse de ces matériaux.

**3.2** Toute remorque, bateau, tente-roulotte, roulotte, motorisé et tout autre véhicule de même genre devra être stationné en cour latérale ou arrière (derrière le mur de fondation avant de la résidence). Tout propriétaire devra s'assurer que ces véhicules soient le moins visible possible de la rue.

**3.3** L'acheteur devra, tout au long de sa construction, avoir un conteneur à rebuts sur son terrain afin d'éviter tout désagrément envers les voisins. Les rebuts et les arbres morts doivent être enlevés et disposés, hors du développement et ce, aux endroits prévus à cette fin par la municipalité.

**3.4** L'acheteur devra s'assurer que l'entrepreneur en excavation s'engage à ne laisser aucun rejet de terre dans la rue et/ou en bordure de la rue. Le cas échéant, le promoteur vendeur se garde le droit de faire nettoyer la rue au frais de l'acheteur.

**3.5** Les arbres sur les terrains voisins ne doivent pas être coupés ou enlevés sous aucun prétexte.

**3.6** Aucun drain de fondation ou de gouttière ne doit être situé sur le terrain voisin ou dirigé vers celui-ci.

**6- ACCEPTATION**

Je reconnais avoir lu et compris l'intégralité des CRITÈRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DU PROMOTEUR et m'engage à en respecter toute et chacun des obligations qui y sont prévues.

Signé à Sherbrooke, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ACHETEUR

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN

\_\_\_\_\_  
ACHETEUR

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN