

Société des propriétaires du Domaine Lakefield

PARTIE 4. RÈGLES RÉGISSANT LES PROJETS ET LE PROCESSUS D'APPROBATION PAR LE COMITÉ DE CONTRÔLE ARCHITECTURAL

Sommaire

- 4.1 Vision
- 4.2. Planification de la construction sur un lot
- 4.3. Planification de la finition extérieure des bâtiments
- 4.4. Planification de l'aménagement d'un lot
- 4.5. Présentation d'un projet et approbation par le Comité de
contrôle architectural
- 4.6 Modification de la Partie 4 des Règlements

4.1 Vision

Le Domaine Lakefield est un lieu de villégiature en forêt. Depuis l'adoption de règlements internes en 1987, les propriétaires se donnent comme objectif de maintenir autant que possible l'essence même de ce lieu pittoresque. Il est essentiel que la qualité de vie du Domaine Lakefield soit toujours maintenue d'une façon cohérente et constante avec de hauts standards résidentiels, esthétiques et environnementaux. Pour ce faire, il est requis que toutes les constructions s'intègrent bien avec le paysage.

La SPDL reconnaît qu'il existe une variété infinie d'idées et de concepts pour le développement des lots. Toutefois, elle entend par l'entremise du Comité de contrôle architectural (CCA) s'assurer que tout développement se fasse dans l'esprit de la vision initiale, qu'il contribue à l'harmonie de son cadre bâti et s'insère en beauté dans l'environnement naturel. Elle est particulièrement soucieuse de la préservation du couvert forestier.

4.2 Planification de la construction sur un lot

Le couvert forestier exceptionnel du Domaine étant au cœur des préoccupations de la SPDL et de ses propriétaires, des règles sont mises en place afin de sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles ainsi que tous les atouts naturels lors de la construction et de l'aménagement d'un lot. Ainsi tout projet de construction et d'aménagement doit se conformer aux règlements internes du Domaine.

i) Ordre de construction. Tant qu'il n'y a pas eu la construction d'une résidence sur un lot, aucun autre bâtiment ne peut y être construit.

ii) Chemin d'accès

a) Le chemin d'accès à une résidence doit être sinueux. Il doit être conçu de manière à cacher le plus possible les bâtiments afin qu'ils soient peu visibles de la rue.

b) Il ne doit pas dépasser les 4 mètres de largeur dans une zone maximale d'abattage d'arbres de 5 mètres de largeur.

c) Le chemin d'accès ne doit pas empiéter sur les rues du Domaine, mais plutôt se joindre de manière à ne pas rehausser le niveau de la chaussée.

d) L'asphaltage, le pavé-uni, le béton et leurs produits dérivés sont interdits comme revêtement de surface.

e) Le chemin d'accès doit être planifié afin que l'eau qui s'écoule du chemin d'accès ne se dirige vers les rues du Domaine mais plutôt vers les fossés ou les terrains.

iii) Fossé de rue

a) Les fossés devront avoir des pentes stables et stabilisées à l'aide d'ensemencement et/ou d'enrochement.

b) Si un fossé existe au préalable et est apte à recevoir un ponceau d'entrée charretière, un nettoyage des fossés salis par les travaux est nécessaire pendant et après les travaux.

c) Si le fossé n'est pas apte à recevoir un ponceau, le fossé devra être reprofilé afin de permettre adéquatement l'installation d'un ponceau. Un nettoyage des fossés salis par les travaux est nécessaire pendant et après les travaux.

d) S'il est inexistant et qu'il est nécessaire au drainage, un fossé devra être profilé afin de permettre adéquatement l'installation d'un ponceau. Un nettoyage des fossés salis par les travaux est nécessaire pendant et après les travaux.

e) Tous les travaux nécessaires, incluant le dynamitage si requis, sont aux frais des propriétaires du lot.

f) Une demande peut être adressée au CCA advenant une situation particulière plus complexe.

iv) Ponceau d'entrée charretière

a) Un ponceau doit être conforme au règlement en vigueur du Canton de Gore (type de conduite, diamètre, installation, etc.).

b) Le diamètre du ponceau doit être minimalement de 375mm. Advenant une situation particulière plus complexe qui requiert une validation de la part de la SPDL, une demande peut être adressée au CCA. Dans aucun cas le CCA ne pourra accepter un diamètre de ponceau inférieur à 300mm

c) Tous les travaux nécessaires, incluant le dynamitage si requis, sont aux frais des propriétaires du lot.

v) Superficie du bâtiment

a) Toute résidence à construire n'ayant qu'un seul étage doit avoir une superficie de rez-de-chaussée quatre-saisons comprise entre 85 et 280 mètres carrés, excluant garage et sous-sol.

b) Pour les constructions de deux étages la superficie minimum du rez-de-chaussée quatre-saisons est de 75 mètres carrés, garage et sous-sol exclus.

vi) Fondation

a) Dû aux particularités de certains lots, les sous-sols peuvent être en partie hors sol. Lorsqu'il s'agit d'une ou de plusieurs façades visibles de la rue ou du lac, la fondation de celle-ci doit être recouverte d'un revêtement ou bien un aménagement paysager doit en atténuer l'effet visuel.

b) La fondation doit être en béton coulé. Aucune fondation bâtie complètement hors sol ne sera permise.

c) La construction sur dalle de béton au sol (monolithique) est permise.

vii) Gestion du site de construction

a) L'installation d'une roulotte ou d'un conteneur sur le lot n'est permise que pendant la période de construction de la résidence.

b) Si une roulotte est sur place durant la construction, la preuve d'une gestion des eaux usées conforme à la réglementation devra être fournie au CCA.

c) Les bâches en plastique ou autres mesures de protection sont autorisées uniquement pendant la construction pour couvrir les matériaux.

d) Il est interdit, à la fin d'un projet, de garder entreposés sur un lot la machinerie ou les matériaux résiduels se rapportant aux projets. Le tout doit être enlevé dans les plus brefs délais.

viii) Garage et abri pour véhicules

a) La superficie totale d'un ou des garages sur un lot ne peut excéder celle de la surface habitable de la maison.

- b) La superficie maximale d'un ou des garages sur un lot ne peut excéder 85 mètres carrés.
- c) Un maximum de trois portes de garage est autorisé par lot.
- d) Les garages détachés, les abris pour autos et les passages couverts doivent être construits avec les mêmes matériaux et couleurs que les résidences principales.
- e) Il est obligatoire que toute remorque ou véhicule récréatif, tout véhicule de travail (gros camions, tracteurs, etc.) et tout véhicule arborant un affichage commercial soit entreposé de manière à ne pas être visible de la rue, du lac ou par les voisins.
- f) Les abris « Tempo » ou similaires sont strictement interdits.

ix) Délai de construction. Le délai permis pour toute construction, amélioration ou modification est de douze (12) mois consécutifs à compter de la date du commencement des travaux, à moins que les propriétaires n'aient obtenu au préalable l'autorisation écrite du CCA.

x) Responsabilité des propriétaires. Tout dommage aux infrastructures du Domaine (rue, fossé, ponceau, etc.) engendré par l'activité de construction ou d'aménagement sur un lot est la responsabilité des propriétaires du projet et les travaux correctifs seront à leur charge.

xi) Maisons modulaires*. Les maisons modulaires sont interdites au Domaine Lakefield, à moins que leur chemin d'accès (« entrée ») ne se raccorde aux rues Braemar, Stephenson ou la route 329.

*Livrées entières ou en morceaux à l'aide de véhicules lourds et de remorques larges.

4.3 Planification de la finition extérieure des bâtiments

Tout bâtiment doit s'harmoniser le plus possible avec les autres constructions du Domaine et son environnement naturel en utilisant des matériaux et des couleurs appropriés à cette harmonie.

i) Modèle de maison. Aucune résidence à construire ne peut être identique à une autre à moins de 6 lots de distance l'une de l'autre.

ii) Matériau. Le revêtement extérieur des murs doit être en majeure partie de bois ou de fibre de bois. Les autres matériaux composés de pierre ou semblables sont admissibles en proportion mineure. Le vinyle n'est pas accepté comme revêtement mural.

Les matériaux non cités précédemment doivent faire l'objet d'une approbation par le CCA. Ce dernier se réserve le droit de refuser ou de limiter la surface applicable pour tout type de matériau proposé.

iii) Toiture. Les toits de tous les bâtiments érigés sur un lot doivent s'agencer entre eux. La couleur de tous ces toits doit être approuvée par le comité.

iv) Bâtiments secondaires et dépendances. Il est interdit de construire un bâtiment secondaire ou une dépendance entre la rue et la résidence à moins d'avoir obtenu l'autorisation du CCA. Un bâtiment secondaire doit être construit sur le côté ou à l'arrière de la résidence. Sa finition extérieure et son style doivent s'agencer avec le bâtiment principal.

v) Tuyaux. Toute tuyauterie de cheminée de foyer, de système de chauffage ou autre système longeant la maison doit être recouverte des mêmes matériaux et de la même couleur que le bâtiment.

Lorsqu'une tuyauterie de foyer ou de chauffage sort directement par le toit, elle doit être recouverte de la même façon, pour que seulement une partie minimale du tuyau soit apparente.

vi) Couleurs de la finition. Toute élévation visible de la rue doit présenter un intérêt esthétique.

La finition extérieure devra toujours présenter de deux à trois couleurs et/ou variantes de teintes approuvées par le CCA. Les soffites, les toits, les ornements, les cadrages de portes et de fenêtres ainsi que les murs extérieurs sont des parties intégrales d'une élévation visible de la rue et participent à l'agencement.

vii) Ouvertures. La superficie totale des fenêtres et portes de la façade ou des façades visibles de la rue devra occuper un minimum de 15% de chacune des surfaces.

viii) Entrée. Les balcons ou paliers d'entrée d'une façade feront l'objet d'une attention particulière de la part du CCA afin de rehausser l'aspect du bâtiment et assurer l'harmonie de l'apparence.

4.4 Planification de l'aménagement d'un lot

i) Approbation requise et délai. Tout aménagement paysager d'un lot à la suite d'une construction ainsi que toute excavation après coup nécessitant un permis de la municipalité doit faire l'objet d'une approbation écrite par le CCA. Les travaux d'aménagement doivent être terminés dans un délai de douze (12) mois.

ii) Abattage d'arbres. Il est permis une superficie d'abattage d'arbres propre à la construction d'une résidence et/ou bâtiments secondaires ainsi que pour la disposition des infrastructures nécessaires (ex.: puits, fosse septique). Une zone tampon d'abattage d'arbres d'un maximum de 5 mètres sur les pourtours des bâtiments, des infrastructures et des terrasses est aussi permise à la condition de respecter les zones de non-déboisement obligatoires.

iii) Proximité de l'eau. Aucun arbre ou végétation quelconque ne peut être coupé dans les premiers 20 mètres d'une rive d'un lac ou cours d'eau. Cependant un accès piétonnier d'un maximum de 3 mètres de largeur est permis pour rejoindre la rive. Si la pente est de 30 degrés ou plus, la largeur de sentier au lac permise par la municipalité est de 1 mètre.

iv) Marges et dégagements. À l'exception de l'entrée charretière, rien ne peut être aménagé, construit ou déboisé dans une marge frontale de 15 mètres à partir des bornes qui délimitent le lot et l'emprise de la rue. Rien ne peut être aménagé, construit ou déboisé à partir de 10 mètres des limites latérales et de 20 mètres de la limite arrière du lot et/ou d'un lac, rivière, ruisseau ou milieu humide.

v) Clôture. Tout type de clôture est défendu. Toutefois, certaines dérogations peuvent faire l'objet d'une demande justifiée au CCA.

Les blocs de béton, ainsi que tout type de cordage, chaîne ou système de tuyauterie bricolé visant à limiter l'accès aux propriétés sont interdits en tout temps, à l'exception de la période d'exécution des projets approuvés par le CCA.

vi) Piscine et spa. L'installation d'une piscine est interdite à moins d'avoir reçu l'autorisation du CCA.

Les spas seront autorisés sur approbation du CCA à condition qu'ils soient installés sur le côté ou à l'arrière de la résidence.

vii) Quai. Seuls les quais à structure d'aluminium ou de cèdre, les surfaces en cèdre ou en matériaux composites et les flotteurs en polyéthylène (noirs) sont autorisés.

viii) Thermopompe. L'installation d'une thermopompe n'est autorisée que sur approbation du modèle par le CCA. Celle-ci doit être la plus silencieuse possible. L'appareil devra être installé aux abords de la résidence et sur un isolant phonique.

La thermopompe doit être installée de manière à nuire le moins possible auditivement aux lots voisins et à limiter le plus possible la propagation du bruit vers un lac.

Elle ne doit pas être visible de la rue, du lac ou des lots voisins.

ix) Réservoir à combustible. Seuls les réservoirs à usage domestique sont permis. L'installation d'un réservoir à combustible doit être approuvée par le CCA. Le réservoir ne doit pas être visible des rues ni des lots voisins.

4.5 Présentation d'un projet et approbation par le CCA

i) Processus d'approbation. Les propriétaires n'auront pas le droit de construire, de modifier ou d'améliorer leurs bâtiments et/ou lot tant que les éléments suivants n'auront pas été fournis au CCA et approuvés par celui-ci:

- a)** les plans architecturaux de tout bâtiment. Ces plans doivent inclure le numéro de lot, les superficies, les dessins d'élévation, les coupes et les vues en plan;
- b)** les matériaux extérieurs de finition: couleurs, types ou modèles;
- c)** un plan d'implantation fourni par un arpenteur géomètre dans le cas d'une nouvelle résidence, d'addition ou de travaux sur un lot requérant un plan d'implantation par la municipalité. Ce plan devra indiquer le numéro de lot et les distances de l'emplacement de ou des constructions, du chemin d'accès et des places de stationnement, le puits, le système d'épuration des eaux usées par rapport aux limites des lots voisins, des rues, lacs, rivières ou milieux humides le cas échéant;
- d)** un plan et/ou devis dans le cas de travaux d'aménagement ou d'amélioration d'un lot si un plan d'implantation n'est pas requis par la municipalité;
- e)** un plan de déboisement démontrant le respect des marges de recul telles que régies par les règlements du Domaine. Ceci s'applique à tout type de travaux à exécuter sur un lot;
- f)** les dates de début et de fin de projet

g) les coordonnées et l'adresse (si connue) de la propriété.

ii) Modification du projet. Toute modification survenant après l'approbation donnée par le CCA doit être approuvée avant de débiter ou de poursuivre les travaux.

iii) Non-approbation. L'approbation des plans et spécifications peut être refusée pour cause de non-respect des règlements ou si le CCA demeure raisonnablement insatisfait en ce qui concerne un ou plusieurs des aspects suivants:

- a)** la localisation de la ou des bâtisse(s) sur le lot
- b)** la combinaison des couleurs
- c)** la finition extérieure des bâtiments
- d)** le dessin de la ou des structures(s)
- e)** les proportions des bâtiments
- f)** la forme, la hauteur ou le type de construction
- g)** le type d'amélioration ou de modification proposé
- h)** les matériaux utilisés
- i)** la forme du toit proposé
- j)** la grandeur et l'emplacement du stationnement.

4.6 Modification de la Partie 4 des Règlements

Sous approbation du Conseil d'administration de la SPDL, le CCA a le pouvoir d'abolir ou de modifier les règlements contenus dans cette section, s'il juge qu'il est de l'intérêt des propriétaires de le faire. Cependant ce droit d'abolir ou de modifier ne peut s'exercer rétroactivement.