

# NORMES DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT

## PRÉAMBULE

Développement Foresta inc. a choisi de se doter de normes de construction et d'aménagement auquel seront assujettis tous les propriétaires d'immeuble au sein du DÉVELOPPEMENT LEFORESTA SAINT-SAUVEUR dans le but de :

- a) Protéger le couvert forestier et assurer l'implantation des bâtiments en respect de la biodiversité et l'écosystème en place.
- b) S'assurer d'une certaine uniformité architecturale ainsi que d'une harmonie de son aménagement.
- c) Procurer une qualité de vie pour les résidents, à l'image du projet d'ensemble unifié qu'il a voulu créer.
- d) S'assurer d'un certain contrôle de la valeur du patrimoine immobilier.

Les présentes normes de construction font partie intégrante des obligations afférentes à l'acquisition d'un terrain dans le développement de Développement Foresta inc.

Les présentes normes de construction sont une suite logique à la réglementation en vigueur dans la municipalité de Saint-Sauveur et plus précisément au Règlement de zonage – numéro 222-2208 ainsi que le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) pour la zone HV-111/HV-112.

Lorsqu'une norme spécifiée dans les règlements provinciaux ou municipaux est plus sévère qu'une norme spécifiée dans le présent document, la norme provinciale ou municipale aura préséance.

## 1. IMPLANTATION DU BÂTIMENT

- a. Avant de se procurer un permis de construction de la ville, tout acheteur devra soumettre ses plans de construction et d'implantation à Développement Foresta inc. pour acceptation par cette dernière, et ce, de façon à assurer la conformité d'implantation de chaque bâtiment avec l'aménagement d'ensemble du développement. L'acceptation des plans par Développement Foresta inc. devra se faire par écrit. Cette approbation par Développement Foresta inc. ne pourra, de quelque façon que ce soit et à quelque titre que ce soit, être interprétée comme impliquant la responsabilité de Développement Foresta inc. et Développement Foresta inc. se réserve le droit de refuser un plan, un style de maison ou de revêtement qu'il pourrait juger, à son entière discrétion, comme n'étant pas acceptable. Nonobstant l'acceptation des plans par Développement Foresta inc., l'acheteur devra respecter les normes et exigences des autorités compétentes ayant juridiction sur ledit terrain. Tous les dessins soumis à Développement Foresta inc. pour approbation doivent avoir le format suivant .PDF et .DWG (AutoCAD). Cet examen permettra d'appliquer des principes directeurs afin de maintenir un haut niveau de conception et d'homogénéité dans l'ensemble du développement résidentiel et le respect des présentes normes de construction et d'aménagement.
- b. Le bâtiment ainsi que toute dépendance à celui-ci devront être érigés à une distance minimale d'au moins quinze (15) mètres de la rue, à moins d'une autorisation spéciale de Développement Foresta inc.
- c. L'implantation du bâtiment devra favoriser une allée d'accès indirect de façon à préserver la prédominance de la nature au niveau esthétique dans le développement et minimiser la vue du bâtiment à partir de la rue.
- d. Tous les terrains devront conserver une zone non déboisée de dix mètres (10m) à partir de l'emprise de la rue ainsi qu'une zone latérale non déboisée d'un minimum de dix mètres (10m) et privilégier l'intimité des autres lots adjacents, à moins d'une autorisation spéciale de Développement Foresta inc.
- e. Tous les terrains adjacents aux sentiers pédestres et aux espaces parcs (1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-30-31) devront conserver une zone non déboisée de dix (10) mètres dans la marge arrière ou latérale. Seul un sentier d'accès d'un mètre et cinquante centimètres (1,5m) de large sera toléré en respectant le règlement de déboisement de la ville pour ce faire.
- f. L'acheteur s'engage à ne pas débiter ou préparer le site de construction avant d'avoir obtenu au préalable tous les permis nécessaires en vertu de toute loi ou réglementation applicable. De plus, l'acheteur s'engage à tenir Développement Foresta inc. indemne de toute réclamation, perte, dommage, frais, poursuite découlant ou étant liés au défaut de l'acheteur de respecter ses engagements ou du fait de l'acheteur d'exécuter ou de faire exécuter ses travaux sans avoir obtenu lesdits permis. À la demande de Développement Foresta inc., l'acheteur fournira des copies de tous les documents raisonnablement requis par ce dernier, y compris des copies de toutes les licences, permis et cautions du constructeur ainsi que des copies de toutes les licences et permis de construction ou documents similaires émis par les autorités gouvernementales concernant le terrain.

- g. Développement Foresta inc. se réserve le droit d'apporter des modifications aux critères de conception architecturale ou tout autre aspect de ce document, et ce sans préavis ni responsabilité de sa part, ceci dans le but de permettre une certaine évolution du projet d'ensemble pour tout ajout futur.
- h. Tout garage, bâtiment secondaire ou addition à une maison déjà construite ou en voie de construction devra être acceptée par Développement Foresta inc. sous les mêmes termes et conditions ci-dessus mentionnées.

## **2. AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

- a) L'acheteur s'engage à conserver sur le terrain un maximum de végétation existante et de protéger le couvert forestier.
- b) L'acheteur s'engage à assurer la protection des arbres et du couvert forestier lors de la réalisation de tout de travaux de construction ou d'aménagement.
- c) L'acheteur s'engage à favoriser un aménagement paysager composé de plantes indigènes afin de contribuer à préserver l'écosystème en place.
- d) L'aire de déboisement consiste en l'espace nécessaire à l'implantation des éléments d'un projet de construction, tels que : allée d'accès, stationnement, installation septique, bâtiment principal, bâtiments accessoires et espace de détente. Un rayon maximal de cinq mètres (5m) autour du bâtiment principal peut être déboisé. Ce rayon pourra être de quinze mètres (15m) lorsque situé devant une fenêtre à condition que cette dernière soit d'une hauteur minimale de deux mètres (2m). Pour un bâtiment accessoire, un rayon maximal de cinq mètres (5m) autour de celui-ci peut être déboisé. Ces rayons maximaux doivent tenir compte des marges de non-déboisement de dix mètres (10m) prévues au point 1 des présentes.
- e) À cet effet et à l'exception de l'entretien normal, tout déboisement du sous-bois est interdit à une distance de plus de cinq mètres (5m) de la fondation de la maison et des dépendances. Cette distance pourra être de quinze mètres (15m) lorsque situé devant une fenêtre à condition que cette dernière soit d'une hauteur minimale de deux mètres (2m). Ces distances maximales doivent tenir compte des marges de non-déboisement de dix mètres (10m) prévues au point 1 des présentes.
- f) Tout acheteur devra faire valider et approuver au préalable par Développement Foresta inc. le plan de déboisement. L'acceptation de l'implantation projetée par Développement Foresta inc. devra se faire par écrit.
- g) Dans le cas de déboisement non conforme, l'acheteur devra réaliser à ses frais, le reboisement des parcelles non conformes aux présentes. Développement Foresta inc. se réserve le droit de faire exécuter les travaux de reboisement aux frais de l'acheteur trente (30) jours après avoir avisé le contrevenant par écrit.
- h) L'abattage d'un arbre est autorisé si l'arbre est mort, malade ou est dangereux pour la sécurité des personnes. Il peut être requis de replanter un arbre de remplacement.

- i) Privilégier des revêtements de sol écologiques de caoutchouc fait à base de pneus recyclés à 100 % de type ecoflex ou de gravier pour le recouvrement des allées et du stationnement.
- j) L'entrée électrique de toute maison à être construite sur le terrain devra être souterraine ainsi que tout raccordement à un bâtiment secondaire, sauf si approuvé par Développement Foresta inc. lorsqu'une partie aérienne est nécessaire selon la géographie des lieux.
- k) L'aménagement de clôture doit être approuvé par Développement Foresta inc. à l'exception de l'aménagement d'une clôture au pourtour d'une piscine creusée. L'aménagement de clôture au limite du terrain est à proscrire afin de préserver un caractère naturel du couvert forestier et l'harmonie d'ensemble du développement.

### **3. SURVEILLANCE DES TRAVAUX**

- a) L'acheteur devra aviser Développement Foresta inc. par écrit cinq (5) jours avant le début des travaux de construction.
- b) Il est convenu que les représentants de Développement Foresta inc. auront le droit, moyennant un préavis écrit de cinq (5) jours transmis à l'acheteur, de pénétrer sur le terrain de l'acheteur où tout travaux de construction ou d'aménagement sont en cours afin de réaliser une inspection des dits travaux et d'en assurer la conformité aux présentes.

### **4. RESTRICTION D'UTILISATION ET D'ORDRE GÉNÉRAL**

- a) En aucun temps l'acheteur ne devra, en aucun temps, ne laisser aucun objet de construction, ferraille ou rebus à la vue, à l'exception des périodes de construction ou rénovation du bâtiment ou ses dépendances.
- b) Les cordes à linge et autres équipements servant à faire sécher le linge à l'extérieur du bâtiment sont interdits sur le développement de Développement Foresta inc., de même que les abris temporaires pour voitures et les tempos d'entrée.
- c) Seulement les piscines creusées et spas sont permises, favorisant leur intégration avec le bâtiment et le milieu naturel.
- d) L'utilisation du terrain ou des bâtiments qui peuvent y être construits à des fins de ferme ou de lieu d'élevage d'animaux est strictement interdite, incluant mais s'y sans limiter : poulailler, chenil, étable, écurie ou enclos pour animaux.
- e) Les chiens devront être tenus en laisse en tout temps dans le développement de Développement Foresta inc.
- f) L'utilisation de drone sera strictement interdite à l'extérieur du terrain vendu aux présentes. De plus, que ce soit pour une utilisation récréative ou commerciale sur son terrain, l'utilisateur devra en tout temps respecter les règles de Transports Canada s'appliquant à l'utilisation d'un drone.

## 5. RESTRICTION DE DÉPLACEMENT

- a) Il est interdit de circuler dans l'ensemble du développement de Développement Foresta inc. en véhicule récréatif tel les motoneiges, motos, mini-motos, moto cross, ou tout autre type de véhicule avec moteur à deux (2) temps bruyant.
- b) Il est interdit de circuler dans l'ensemble du développement de Développement Foresta inc. en hélicoptère

## 6. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

- a) Seuls sont permis comme matériaux de construction extérieurs le bois, la pierre, la brique ou le béton ainsi que partiellement un revêtement métallisé ou d'acier. Les matériaux de finition secondaire doivent être utilisés à des fins d'accentuation et les proportions doivent être cohérentes avec l'architecture globale. Privilégier la dominance de revêtement de bois.
- b) Privilégier les toits plats avec une membrane blanche.
- c) Les fenêtres, portes et portes de garage doivent être d'une couleur (identique sur les quatre côtés) qui s'harmonise avec les matériaux de finition extérieur. Le blanc est interdit. La couleur de ces éléments peut également être utilisée à des fins de contraste mais doit être approuvée par Développement Foresta inc.
- d) Seuls les matériaux aux couleurs et formes qui se marient bien avec le style de la bâtisse, le bois et de façon plus générale, la nature devront être choisis et utilisés avec l'approbation de Développement Foresta inc., telle approbation étant à la seule discrétion de Développement Foresta inc., et ne pouvant être interprétée comme impliquant, de quelque façon que ce soit et à quelque titre que ce soit, la responsabilité de Développement Foresta inc.
- e) Toute construction de maison devra avoir une superficie habitable minimale de mille huit cents pieds carrés (1800p.c.) excluant le garage pour un bâtiment à 2 étages et mille cinq cents pieds carrés (1500p.c.) excluant le garage pour un bâtiment à un étage.
- f) Pour des raisons d'esthétique, le mur avant de la fondation ne devra pas dépasser le sol de plus de dix-huit (18) pouces, et un aménagement paysager devra être prévu afin qu'il soit le plus discret possible.
- g) Si des murets de soutènement étaient requis, ces derniers pourront être composés de pierres naturelles ou d'autres matériaux mais devront être approuvés au préalable par Développement Foresta inc.
- h) L'éclairage extérieur devra être restreint aux éléments architecturaux de ladite résidence ou des éléments de l'aménagement paysager. Développement Foresta inc. se réserve le droit de faire modifier tout éclairage jugé non conforme.
- i) Toutes cheminées, remises extérieures ou boîtes à ordures, récupération ou compostage doivent être harmonisées à l'architecture du bâtiment principal ou entreposées dans une structure

recouverte des mêmes recouvrements et couleurs que ce dernier de façon à assurer une homogénéité visuelle.

## **7. STATIONNEMENT ET ENTREPOSAGE**

- a) Seul sera permis le stationnement de véhicules personnels sur le terrain de l'acheteur. Aucun véhicule récréatif (incluant sans limiter tout véhicule motorisé, roulotte, tente-roulotte ou autres) ne pourra être stationné sur le terrain de l'acheteur.
- b) Il est strictement prohibé sur ledit terrain l'entreposage, le remisage ou l'emmagasinement de matériaux de quelque nature que ce soit sauf durant la construction à ce sujet seulement.

## **8. DÉLAI DE CONSTRUCTION ET FINITION EXTÉRIEURE**

L'achat d'un terrain engage l'acquéreur à y construire une habitation et de terminer au moins l'extérieur (habitation et aménagement paysager) dans les périodes ci-après déterminées. Il fera en sorte que la construction du bâtiment résidentiel sur le terrain commence au plus tard vingt-quatre (24) mois après l'achat, à moins d'une autorisation spéciale de Développement Foresta inc., et que cette construction soit entièrement achevée, ce qui inclut parachever les travaux de revêtement extérieur du bâtiment, chacune de ses dépendances ainsi que l'aménagement du terrain, et ce, dans les douze (12) mois suivant le début des travaux, lesquels incluent les premiers travaux d'excavation.

## **9. ENGAGEMENTS DE L'ACHETEUR**

- a) Les terrains vendus et dont la construction n'a pas encore débuté, doivent demeurer dans leur état naturel et libres d'installations de tout genre, de matériaux de construction, de déchets solides.
- b) L'acheteur dégage par les présentes Développement Foresta inc., ses administrateurs, représentants et ayant droits de toute réclamation, demande, perte, dommage, frais et poursuite découlant ou étant lié au défaut de l'acheteur ou de tout voisin de l'acheteur de respecter l'une ou l'autre des dispositions prévues aux présentes et ce, sans pour autant libérer ce dernier de sa propre obligation de respecter les conditions auxquelles il s'est engagé.

## **10. NUISANCES**

Il est convenu que les représentants de Développement Foresta inc. auront le droit, moyennant un préavis écrit de cinq (5) jours transmis à l'acheteur, de pénétrer sur le terrain de l'acheteur où toute structure et/ou nuisance aura été érigée ou maintenue en contravention à l'une des dispositions des présentes et aura le droit d'enlever, aux frais de l'acheteur, telle structure et/ou nuisance sans responsabilité ni possibilité de recours quelconques contre Développement Foresta inc. suite à une telle intervention.

## **11. ASSOCIATION**

L'acheteur consent et s'engage à devenir membre de l'Association des Propriétaires Leforesta Saint-Sauveur et à acquitter sa cotisation annuelle. Il est entendu que la part de chaque acheteur dans l'Association est indissociable du terrain vendu.

## **12. DROIT DE PREMIER REFUS**

Si l'acheteur décidait de vendre ou autrement aliéné l'immeuble présentement vendu, Développement Foresta inc. aura, avant toute autre personne, la préférence de s'en porter acquéreur, à la condition qu'aucun bâtiment ne soit érigé. Par conséquent, l'acheteur s'engage à aviser Développement Foresta inc., par écrit, de toute offre qui pourrait lui être faite ou qu'il pourra faire lui-même en lui faisant parvenir une copie de telle offre. Développement Foresta inc. bénéficiera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis pour informer l'acheteur de son intention d'acheter l'immeuble au même prix que celui énoncé dans la présente offre d'achat. À défaut par Développement Foresta inc. d'informer l'acheteur dans ledit délai et de la façon précitée de son intention de se prévaloir de ce droit d'achat, l'acheteur aura le droit de donner suite à l'offre en question.

## **13. MANDAT IRRÉVOCABLE**

- a) L'acheteur, par les présentes, nomme Développement Foresta inc. son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la signature de tout document concernant la négociation, l'exécution, la modification, la signature et la création de toutes servitudes d'utilité publique avec Bell, Hydro-Québec, toute compagnie de câblodistribution ou de développement avec les autorités compétentes, municipales ou autres, sur une ou des parties situées le long des lignes avant, arrières et ou/ latérales de l'emplacement vendu. Par ailleurs, l'acheteur promet de ratifier comme il ratifie par les présentes tous les actes posés par son mandataire dans le présent mandat et ce, lors de la signature de tout acte légal concernant l'immeuble présentement vendu.
- b) L'acheteur nomme Développement Foresta inc. son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la négociation, l'exécution, la signature, la modification et la création de toutes servitudes concernant les critères de design, d'architectures, de construction et d'aménagements pour l'ensemble du projet.

À cet effet, l'Acheteur promet de ratifier comme il ratifie par les présentes tous les actes posés par son mandataire dans les présents mandats et ce, lors de la signature de tout acte légal concernant l'immeuble présentement vendu.

Le présent mandat prendra fin lorsque les trente (30) terrains du développement auront tous été vendus

## **14. RESPECT ET ASSUMATION DES CLAUSES**

- a) Toutes les servitudes ainsi que toutes les clauses spéciales relatives à la présente vente seront respectées intégralement et assumées totalement par tout acquéreur ou propriétaire subséquent et feront partie intégrante des titres de l'immeuble présentement vendu et ne pourront être annulés en cas de revente ou d'aliénation dudit immeuble; tout acquéreur subséquent devant y consentir, s'y conformer, assumer personnellement lesdites obligations et observer les conditions énumérées aux présentes.
- b) En cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment de respecter chacune des clauses prévues, l'acheteur paiera à Développement Foresta

inc., à titre de dommages-intérêts liquidés, une somme de quatre cents dollars (400.00\$) pour chaque mois d'infraction au présent engagement, et Développement Foresta inc. pourra, par injonction, obtenir la cessation immédiate de toute contravention à cet engagement. Ces recours de Développement Foresta inc. sont cumulatifs et non alternatifs.

## **15. ABSENCE DE RENONCIATION AUX DROITS**

Aucun défaut ou retard de la part de Développement Foresta inc. dans l'exercice de tout droit en vertu des présentes ne constitue une renonciation ou une infirmation de ce droit. Aucun exercice unique ou partiel de ce droit n'empêche tout exercice supplémentaire ou autre exercice de ce droit, ou l'exercice de tout autre droit. Aucune renonciation à un tel droit n'est exécutoire à moins d'avoir été consignée dans un document écrit signé par la partie renonçant à ce droit. Aucune renonciation à quelque droit que ce soit n'est présumée être une renonciation à tout autre droit en vertu des présentes.

## **16. DISPOSITIONS INDÉPENDANTES**

Dans l'éventualité où une partie des présentes ou de toute modification ou de tout addenda aux présentes est réputée illégale, nulle ou sans effet, les parties restantes des présentes demeureront pleinement en vigueur. Si n'importe laquelle des modalités des présentes entre en conflit avec toute loi ou règle de droit applicable, ladite modalité sera réputée inopérante dans la mesure où elle entre en conflit avec cette loi ou règle de droit, et elle sera réputée avoir été modifiée de manière à être conforme à cette loi ou règle de droit.

## **17. DISPOSITIONS FINALES**

- a) L'acheteur s'engage à inclure les présentes clauses à l'acte de vente sous forme de servitudes réelles et perpétuelles.
- b) L'acheteur reconnaît avoir lu et accepté les présentes.