

ANNEXE C

Critères de construction (Rues Galway et Landrigan)

STYLES DE MAISON

Contemporain, urbain, zen, moderne.

Les autres styles de maisons seront évalués par le promoteur.

DIMENSION

Largeur minimale de la maison

	Rue Landrigan		Rue Galway	
	1 étage	2 étages	1 étage	2 étages
AVEC garage attenant	50 pi	40 pi	50 pi	40 pi
SANS garage attenant	Non-permis	Non-permis	42 pi	28 pi

Les murs à proximité des côtés de maison et reculés de plus de 8 pieds de la façade principale ne seront pas considérés dans la façade minimale

Le promoteur se réserve le droit de faire des exceptions pour certains modèles de maison.

TOITURE

	Rues Landrigan et Galway	
	1 étage	2 étages
Modèles contemporain, moderne, urbain ou zen	Pente minimale 8 / 12 Hauteur minimale 20 pi	Pente minimale 6 / 12 Hauteur minimale 24 pi
Autres styles	Pente minimale 10 / 12 Hauteur minimale 20 pi	Pente minimale 8 / 12 Hauteur minimale 24 pi

La hauteur minimale est calculée à partir du rez-de-chaussée

La toiture principale de la maison doit avoir 4 versants avec un minimum de 3 volumes supplémentaires (ex.: pignon, lucarne, avancée de la toiture en versant, etc.). Ne s'appliquent pas aux styles urbains, zen ou moderne.

Les excédents de toiture doivent avoir au moins 16 pouces.

Le bardeau d'asphalte est recommandé. Les toitures en acier émaillé sont acceptées pour les marquises, toiture secondaire ou toiture d'entrée. Tous les autres matériaux sont interdits.

Le promoteur se réserve le droit de faire des exceptions pour certains modèles de maison.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Le choix des matériaux et des couleurs devra être présenté et accepté par le promoteur.

Maçonnerie

Un minimum de 50% de la façade doit-être en maçonnerie. Seuls les produits de maçonnerie traditionnelle avec mortier sont acceptés.

Autres produits acceptés pour compléter le revêtement extérieur:

- Recouvrements en bois (Goodfellow, Maibec, etc.)
- Fibrociment
- Canexel

Le vinyle, nova brique et le bardeau de cèdres ou imitations ne sont pas acceptés.

PORTES ET FENÊTRES

La porte avant devra avoir 1 latéral minimum ou une porte double.

Des grandes fenêtres (6 pieds et plus) sont obligatoires en façade

Les fenêtres devront être décorées avec les éléments suivants selon l'architecture choisie :

- Tablette en maçonnerie
- Jambage en maçonnerie
- Barrotin ou carrelage
- Moulure ou capage d'aluminium

Les fenêtres de sous-sol en façade sont interdites (sauf exception).

Les fenêtres en façade et sur les côtés devront être de même couleur, ainsi qu'en nombre et dimension suffisants (sauf les fenêtres de sous-sol sur les côtés et arrière).

FASCIA

La maison devra avoir un double fascia sur tous les côtés ou simple fascia avec bandeau au mur.

DÉCROCHÉ DE MUR

La maison devra comporter au minimum 1 décroché dans sa façade d'au moins 30 pouces (excluant celui du garage).

Pour le style urbain, plusieurs volumes dans la façade sont en plus requis.

TRAITEMENT DES FAÇADES

Chacun des murs faisant face à une rue devra être traité comme une façade avant (fenêtres en nombre suffisant et voir les clauses sur les décrochés et revêtement extérieur).

PERRON ET GALERIE

La maison devra avoir un perron d'une largeur minimal de 10 pieds par 4 pieds. Des rampes en façade, des colonnes et un toit sont exigés (sauf exception). Le dessous de la galerie devra être rempli et aménagé pour cacher le solage (terrassment, arbuste, plantes, etc.).

FINITION DU SOLAGE EXTÉRIEUR

La partie visible du solage ne doit pas excéder 2 pieds en façade et 3 pieds sur les côtés et à l'arrière. Le revêtement extérieur ou un aménagement paysager permanent peut être utilisé pour cacher le solage.

CHEMINÉES

Les cheminées préfabriquées doivent être entourées d'un caisson recouvert d'un matériau identique à celui des murs extérieurs (maçonnerie ou revêtement horizontal permis). Les recouvrements interdits sont l'aluminium, le métal, le vinyle ou les cheminées préfabriquées non recouvertes.

DÉLAI DE CONSTRUCTION

L'ensemble de la finition extérieure de la maison et tout ce qui est illustré sur les plans de construction (toiture, revêtement, éclairage, fenêtres, habillage des fenêtres, etc.) devra être complété 12 mois après l'émission du permis de construction.

Pendant la construction, le client devra maintenir son terrain et chantier propre. Les débris de construction devront être ramassés rapidement. Les matériaux de construction ne doivent pas être entreposés pour de longue période sur le terrain à la vue du voisinage.

MARGE D'IMPLANTATION

	Rue Landrigan	Rue Galway	
		Côté Sud, terrains #2 à #42	Côté Nord
Marge de recul	50 à 65 pi	50 à 65 pi	70 à 85 pi
Marges latérales	20 pi de chaque côté	20 pi de chaque côté	20 pi de chaque côté

DRAINAGE DE LA RUE et ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Pour la protection du fossé de rue, l'acheteur devra installer un ponceau avant la construction de la maison. Les extrémités du ponceau devront être conformes aux règlements de la Ville de Shannon.

Les travaux réalisés par l'Acheteur et ses sous-traitants ne devront jamais modifier le tracé et la capacité des ouvrages de drainage de la rue. À titre d'exemple, mais sans s'y limiter, l'Acheteur devra respecter les conditions suivantes :

- Diriger l'écoulement des eaux de surface du terrain et des drains vers le fossé, dalot ou captation, et non pas vers l'accotement en gravier ou l'asphalte
- Préserver le fossé ou dalot propre et libre de sédiments, sable, débris pendant et après la construction
- Préserver et réparer au besoin le gazon et/ou enrochement dans le fossé
- Ne pas modifier le profil (pente et niveau) des accotements en gravier
- Ne pas obstruer les captations de drainage (si présente)
- Ne pas obstruer les ouvertures dans les bordures de rues (si présente)

DESCENTE DE CAVE

Les descentes de cave doivent être intégrées au carré de la maison ou non visible de la rue (porte d'accès à l'arrière).

APPAREILS DE VENTILATION, CLIMATISATION ET RÉSERVOIR

Les appareils de climatisation, ventilation et réservoir (propane, gaz naturel, etc.) permanents ou temporaires ne doivent pas être visibles de la rue et devront être dissimulés absolument. En aucun temps ils ne devront être en façade.

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

L'aménagement en façade devra être complété dans un délai de 18 mois après l'émission du permis de construction.

Une seule entrée d'auto est permise par terrain (sauf exception).

Les entrées d'autos doivent être recouvertes d'un matériau de finition (asphalte, béton, pavés de béton, pierre concassée, etc.) et ne pas être laissées sur la terre battue.

La conservation des arbres devra se faire à son maximum. Évidemment, une coupe totale des arbres est interdite.

Les clôtures en métal devront être de couleur et érigé dans la cour arrière seulement. Les couleurs galvanisée ou métallique sont interdites.

Sur les coins de rue, les haies de cèdres sont fortement suggérées. Les clôtures en métal devront être érigées à 50 pieds des rues publiques.

TALUS ET MURETS (MURS DE SOUTÈNEMENT)

Lorsqu'il y a des travaux de remplissage, les talus sont à prioriser pour séparer les niveaux. La pente maximale doit-être de 1 dans 2 (50% ou 27deg)

Si des murets sont requis, les pierres taillées, pierres calcaires et le granite doivent être priorisés.

En dernier recours, les murets de roches naturels (ex. roches retrouvées pendant l'excavation, roches de différentes dimensions et formes, etc.) peuvent être construits. Ils devront obligatoirement être dissimulés et non visible de la rue à court terme (moins de 1 an). Par exemple, des cèdres peuvent être utilisés pour les dissimuler à longueur d'année.

Tous les murets devront respecter la réglementation municipale, c'est-à-dire :

« La hauteur maximale autorisée est de 1,2 m. La hauteur doit être mesurée verticalement entre le pied et le sommet de la construction apparente. Tout ouvrage nécessitant des hauteurs supérieures doit être réalisé par paliers dont l'espacement minimum requis entre deux murs de soutènement situés sur le même terrain est de 1,0 m.

Tout mur de soutènement et tout ouvrage doivent être localisés à une distance supérieure ou égale à un mètre des lignes avant, latérales ou arrières du terrain et à 2 m d'une borne-fontaine »

CABANON

Le cabanon devra être implanté à un minimum de 30 pieds du début de la cour arrière de la maison (sauf certains terrains accidentés).

Il devra être similaire au style de la maison pour le choix des couleurs, les pentes de toit et le même revêtement choisi pour un des murs de la maison. Aucun recouvrement de vinyle accepté.

Un cabanon ou bâtiment secondaire qui a une superficie supérieure à 256 pieds carrés sera considéré comme un garage détaché (voir clause sur Garage Détaché)

GARAGE DÉTACHÉ

Emplacement

Minimum 135 pieds à partir de l'emprise de rue
Minimum 10 pieds de marge latérale

Dimension

Largeur maximale est déterminée par la plus petite des 2 mesures suivantes :

- 80% de la largeur de la maison
- 28 pieds maximum.

Hauteur maximale est déterminée par la plus petite des 2 mesures suivantes :

- 80% de la hauteur de la maison
- 20 pieds maximum.

Maximum 1 étage
Profondeur maximum de 36 pieds

Toiture

La toiture du garage devra être similaire à celle de la maison (versant, pente, excédents, etc.).

Revêtement extérieur

La façade devra être en pierre ou en brique et identique à celle choisit pour la maison.
Sur les côtés et à l'arrière, le choix des matériaux doit être le même que celui de la maison.
Le vinyle n'est pas permis.

Portes et fenêtres

Les portes et fenêtres doivent être de la même couleur que celles en façade de la maison.
La porte d'accès doit être sur le côté seulement.
Une fenêtre minimum sur l'un des côtés
Les contours des portes et fenêtres doivent être identiques à ceux de la maison (capage, volets, pierre en soldat, etc.)
La porte de garage devra être identique à celle de la maison.

Luminaires

Minimum de 2 luminaires en façade du garage.

Délai de construction

Maximum 3 mois pour compléter le revêtement extérieur après le début de la construction du garage.

Maximum un garage détaché par terrain est autorisé.

Le client devra s'assurer que ses plans de garage sont conformes au présent règlement ainsi qu'aux règlements municipaux en vigueur.

Le promoteur se réserve le droit de faire des exceptions pour certains modèles de garage détaché.

Le promoteur doit approuver le plan de construction et d'implantation du garage avant le début de la construction.

TOUR DE TÉLÉVISION

Les soucoupes (Bell Express-Vu, Star Choice, etc.) devront être dissimulées pour ne pas être visibles de la rue.

INSTALLATION SEPTIQUE

Les tuyaux d'aération ou autres éléments apparents des installations septiques devront être dissimulés en tout temps et être non visibles de la rue. Les tuyaux d'aération peuvent être prolongés et ainsi relocalisés pour être cachés derrière des conifères, arbres, roches, rocailles, etc.

APPROBATION DES PLANS

Le client doit transmettre par courriel les documents suivants (format PDF) et le promoteur doit les approuver par écrit **AVANT** l'obtention du permis de construction à la Municipalité de Shannon.

- Plan de maison pour construction
- Plan d'implantation préparé par un arpenteur géomètre
- Échantillons des matériaux et des couleurs choisies pour les revêtements
- Plan du cabanon ou garage détaché (si applicable)

Le promoteur se réserve le droit de ne pas exiger un ou plusieurs critères mentionnés dans le présent document selon le plan de maison ou le terrain choisi par le client.

Le promoteur se réserve le droit d'ajouter des éléments ou architecturaux dans le cas où le plan de maison proposé par le client ne convient pas au degré et l'homogénéité architecturale désirée par le promoteur.

Toute dérogation aux conditions présentes dans ce document est passible d'une pénalité de 500\$ par jour.

Signature: Acheteur 1

Signature: Acheteur 2

Signature: Vendeur