Résumé des critères de construction

	Domaine des Hauts-Bois ET Parc des Deux Monts
Styles de maison permis	
Farmhouse, Scandinave et moderne	Permis
Étages et dimensions	
1 étage	Largeur minimale de 50pi
2 étages	Largeur minimale de 42pi
Toiture	
Nombre de volumes	Minimum 4 [1]
Garage attaché	
Nombre	Minimum 1
Portes et fenêtres	
Porte d'entrée	Double et face à la rue. Blanc non permis
Fenêtres	Blanc non permis
Revêtements extérieurs	
Maçonnerie en façade	Minimum 50%
Bois torréfié ou imitation en acier	Permis
Fibrociment / Canexel / Bois	Permis
Vinyle et autres	Non permis

Note 1: La toiture principale, les décrochés de toiture, toit d'entrée sont considéré comme des volumes de toiture

Les plans de maisons devront être approuvés par le promoteur.
D'autres critères d'ordres généraux sont applicables.

Critères de construction

Domaine des Hauts-Bois
ET
Parc des Deux Monts

STYLES ARCHITECTURAUX ACCEPTÉS

Les résidences de style **Farmhouse, Scandinave et Moderne sont privilégiées** au sein du développement afin d'assurer une harmonie architecturale et de préserver la qualité de l'environnement bâti.

Tout autre style architectural pourra être soumis au promoteur pour analyse et devra recevoir une approbation écrite préalable avant le début des travaux.

ÉTAGES ET DIMENSION

	1 étage	2 étages
Largeur minimale	50 pi	42 pi
Hauteur minimale	22 pi	26 pi
Garage attenant	1 minimum	1 minimum

La hauteur est mesurée à partir du RDC ou du palier d'entrée pour les split-levels

Les maisons avec des toits plats en totalité sont acceptées et devront avoir une hauteur minimale de 24 pi.

Les sections de mur reculé de 14 pieds ou plus de la façade principale ne seront pas comptées dans la largeur minimale.

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

TOITURE

La toiture doit compter un minimum de 4 volumes en façade ou sur les côtés. La toiture principale, les pignons, les décrochés de toiture, le toit d'entrée sont considérés comme des volumes de toiture. Les volumes trop petits ou peu visibles de la rue ne seront pas considérés.

Les excédents de toiture doivent avoir au moins 16 pouces.

Le bardeau d'asphalte et les toitures métalliques sans vis (VicWest modèle Prestige, Regency, Summerside ou équivalent) sont acceptés. Les toitures métalliques de couleur galvanisée ou avec vis apparentes ou de style agricole sont interdites.
Tous les autres matériaux devront être autorisés par le promoteur.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

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 et équivalents.)
- Revêtement en acier
- Fibrociment
- Canexel

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

PORTES ET FENÊTRES

La porte d'entrée avant devra avoir 2 latéraux ou une porte double et devra faire face à la rue.

En façade, de grandes fenêtres (6 pieds et plus) sont obligatoires et devront être en nombre suffisantes.

Les fenestrations devront avoir la même couleur sur tous les côtés (blanc non permis).
Les portes devront avoir la même couleur sur tous les côtés (blanc non permis).

Les fenêtres de sous-sol en façade doivent respecter les critères suivants:

1 - le revêtement extérieur descend plus bas que les fenêtres de sous-sol
2 – leur largeur est similaire au reste des fenêtres du RDC et étage en façade.
3 – la couleur des fenêtres de sous-sol en façade doit-être la même que les autres fenêtres du RDC et étage.

DÉCROCHÉ DE MUR

La maison devra comporter au minimum 2 décrochés dans sa façade d'au moins 30 pouces.

FAÇADE SECONDAIRE AU COIN DE RUE

Une élévation de côté donnant sur une rue publique (coin de rue) devra avoir :

- Des fenêtres en nombre suffisant
- Au minimum 1 décroché
- Un rappel de la maçonnerie utilisé en façade

SOLAGE VISIBLE

Les parties visibles du solage ne doivent pas excéder 2 pieds en façade et 3 pieds sur les côtés. Pour les dissimuler, le même revêtement extérieur que le RDC ou un aménagement paysager permanent peut être utilisé.

CHEMINÉES POUR FOYER

Un caisson, recouvert des mêmes matériaux que les murs extérieurs, doit-être construit pour cacher les tuyaux des cheminées.
Les tuyaux préfabriqués de cheminées, sans caisson pour les dissimuler, sont interdits.

Cette clause ne s'applique pas aux échappements muraux pour les foyers au gaz (grille de forme carrée).

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.

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).

MARGE D'IMPLANTATION

Marge de recul :	Entre 50 et 60 pi
Marges latérales :	Minimum 20 pi de chaque côté et 30 pi rue secondaire

La marge de recul doit-être mesuré à partir du mur le plus avancé du bâtiment principal (mur de maison ou de garage attenant).

Certaines dérogations pourront être données par le promoteur selon la topographie du terrain.

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 ne peuvent pas être érigées en cour avant.
Les clôtures en métal devront être de couleur. Les couleurs galvanisée ou métallique sont interdites.

Sur les coins de rue, les haies de cèdres sont fortement suggérées. Les clôtures devront être érigées à minimum 20 pieds de la rue secondaire.

TALUS ET MURETS (MURS DE SOUTÈNEMENT)

Lorsqu'il y a des travaux de remplissage, les talus sont à prioriser pour séparer les niveaux.

Si des murets sont requis, l'interbloc en béton ou encore les blocs taillés en pierres calcaires ou granite doivent être priorisés.

En dernier recours, les murets de roches issues de l'excavation peuvent être construits. Par contre, ils devront obligatoirement être dissimulés à court terme avec des cèdres ou autre végétation.

Le règlement de zonage de la Ville de Shannon(#601-18) prévoit des limitations précises quant à la hauteur maximale et l'emplacement des murs de soutènement.

APPAREILS DE VENTILATION, CLIMATISATION ET RÉSERVOIR

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

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 ou 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)

CABANON

Emplacement

Minimum 30 pieds derrière la maison
Minimum 40 pieds d'une rue secondaire (applicable au coin de rue)

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 un 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 30 pieds derrière la maison
Minimum 40 pieds d'une rue secondaire (applicable au coin de rue)

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.

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
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.

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
- Liste des matériaux et couleurs choisies pour les revêtements et toiture
- 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.