

RÈGLEMENT N^o 4 — ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT

I. PRÉAMBULE

Le domaine des Villas de l'Anse constitue un ensemble architectural de valeur et de qualité, notamment par son unité, par la mise en commun de certaines ressources (deux accès privilégiés avec boisé et quais au lac Memphrémagog, deux piscines, cinq terrains de tennis, parcs, sentiers) et par son souci de laisser la nature prédominer.

Les **normes architecturales** visent donc à encadrer les constructions, les agrandissements et les rénovations pour préserver l'harmonie architecturale du domaine et assurer la protection du milieu naturel. Au fil du temps, les toits rouges, les fenêtres et balustrades blanches, les couleurs sobres, les lignes et éléments décoratifs épurés et le style intemporel des villas ont forgé cette identité et cette unité tant prisées.

Le **choix** d'habiter aux Villas de l'Anse implique conséquemment un engagement envers le respect de ces normes, qui contribue à maintenir et à rehausser cette assurance d'une qualité de vie se répercutant indéniablement sur la valeur marchande des villas.

II. NORMES ARCHITECTURALES

1. GÉNÉRALITÉS

Toute nouvelle construction et toute modification extérieure d'une villa existante dans le domaine des Villas de l'Anse respecteront les normes architecturales en vigueur.

2. SUPERFICIE

La superficie minimale d'une villa est de 1 600 pieds carrés (148,6 mètres carrés) incluant le rez-de-jardin et excluant le sous-sol et le garage.

3. IMPLANTATION AU SOL

L'implantation minimale au sol de toute villa, à l'exclusion du garage, est de 800 pieds carrés (74,3 mètres carrés) et l'implantation maximale, incluant le garage, est de 3 500 pieds carrés (278,7 mètres carrés).

4. HAUTEUR

La hauteur minimale depuis le sommet jusqu'au niveau moyen du sol sera de 30 pieds (9 mètres) et la hauteur maximale, de 33 pieds (10 mètres).

5. VOLUMÉTRIE ET TOITURE

Les toits seront d'une pente minimale de 7/12 et d'une pente maximale de 17/12. Les avant-toits et soffites seront d'un minimum de 12 pouces (30,5 centimètres) et d'un maximum de 24 pouces (61 centimètres).

6. GARDE-CORPS

La hauteur des garde-corps des balcons, galeries et terrasses est régie par le Code du bâtiment.

6.1. Les garde-corps doivent être de couleur blanche ou de couleur pâle s'harmonisant avec les teintes de la villa.

6.2. Les barrotins des garde-corps doivent être carrés, linéaires et verticaux, espacés d'un maximum de 10 centimètres, ou 4 pouces.

6.3. Les barrotins des garde-corps peuvent être remplacés par des panneaux de verre trempé, à structure de couleur blanche ou ivoire (blanc cassé), ou de couleur pâle s'harmonisant avec les teintes de la villa.

7. MATÉRIAUX

7.1. Le parement principal des murs extérieurs sera fait de planches de bois, de fibre de bois de 6 à 8 pouces (15,2 à 20,3 centimètres) de largeur, installés à la verticale ou à l'horizontale et de couleur opaque.

7.2. Tout autre parement est interdit. Toutefois, la pierre naturelle peut recouvrir les fondations.

7.3. Les couleurs autorisées font partie de la palette des couleurs naturelles tels les verts, les bleus, les gris, les beiges. La couleur choisie doit être soumise pour approbation en même temps que les plans.

7.4. La couleur des fenêtres et des portes sera dans la palette des blancs, sauf la porte principale qui peut être de couleur différente.

7.5. Le revêtement des toitures sera fait de bardeaux d'asphalte obligatoirement dans les teintes de rouge.

8. DÉPENDANCES (GARAGE, REMISE ET AUTRES ANNEXES)

8.1. Les articles 14.1 à 14,4 inclusivement s'appliquent également aux dépendances.

8.2. Le garage aura un maximum de deux portes sectionnelles. S'il est détaché de la maison, il ne doit avoir qu'un seul étage et il sera bâti à plus de 33 pieds (10 mètres) du fossé de la voie publique. Il est interdit d'y construire un logement à l'étage.

8.3. Les portes de garage doivent être de couleur blanche ou ivoire (blanc cassé), ou de couleur pâle s'harmonisant avec les teintes de la villa.

8.4. La remise doit être dissimulée sur le terrain, préférablement à l'arrière de la villa.

III. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

1. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

1.1. L'éclairage des chemins du domaine est assuré par les propriétaires. Pour cette raison, au moins un luminaire, de couleur noire, doit être installé sur un poteau noir d'environ 2,1 mètres, ou 7 pieds, en bordure de la voie publique, et raccordé à un œil magique contrôlant automatiquement son ouverture et sa fermeture. L'ampoule, de 100 watts, ou l'équivalent, doit être fixée dans le capuchon, de façon à éclairer la rue, et doit projeter une lumière blanche naturelle (non bleutée), afin d'assurer un éclairage uniforme. Le numéro municipal de la villa doit être inscrit sur la boule (pour les anciens lampadaires) ou sur une plaque fixée sur le poteau du luminaire (pour les nouveaux lampadaires). Également dans un but de sécurité, l'adresse doit être éclairée.

1.2. L'éclairage extérieur installé sur les bâtiments et autour de ces derniers doit être limité et discret, afin d'éviter d'éblouir les voisins et de créer une pollution lumineuse.

2. PONCEAUX ET STATIONNEMENT

2.1. Les allées et les entrées de stationnement doivent être recouvertes de gravier brun pâle ou gris foncé ou de pierres de rivière (3/4). Le gravier blanc n'est pas recommandé. Le dallage de type pavé uni et le recouvrement d'asphalte ne sont pas autorisés.

2.2. Les ponceaux seront construits de façon à résister à l'effet du gel et à permettre l'écoulement régulier de l'eau dans les fossés.

3. DÉBOISEMENT

3.1. Le déboisement est régi par les autorités municipales et assujéti à l'article 5 du Règlement n°3 — Environnement.

3.2. Le caractère naturel des lieux doit prédominer. Les bâtiments doivent être intégrés au boisé environnant.

3.3. Le couvert végétal, là où les arbres sont conservés en grand nombre, doit demeurer du type sous-bois, avec sa végétation de repousse, son sol naturel et ses feuilles mortes à l'automne. Aux endroits où il y aura nécessairement des éclaircies, un couvre-sol typique du milieu sert de couvert végétal unificateur. Le principe du caractère naturel, respectueux des essences indigènes et sauvages, nécessitant le moins d'arrosage possible, suggère aussi de limiter les surfaces gazonnées et de privilégier les couvre-sol (par exemple, trèfle ou thym).

IV. MODALITÉS ADMINISTRATIVES

1. DÉFINITIONS

À moins de disposition contraire ou à moins que le contexte ne l'exige, dans le présent règlement les termes suivants sont définis comme suit :

« Avant-toit » s'entend de la partie de toit qui déborde et fait saillie hors du mur;

« Barrotins » s'entend des petits barreaux verticaux constituant le garde-corps ;

- « Comité d'architecture » s'entend du comité permanent dont le rôle et les pouvoirs sont énoncés à l'article 41 du Règlement général ;
- « Dépendance » s'entend d'un bâtiment annexe au bâtiment principal et séparé de celui-ci
- « Fenêtre à auvent » s'entend d'une fenêtre munie d'une charnière au sommet et qui s'ouvre par le bas vers l'extérieur, par une manivelle ;
- « Fenêtre à battant » s'entend d'une fenêtre s'ouvrant vers l'extérieur sur un axe vertical, dont chaque battant est souvent actionné par une manivelle ;
- « Fenêtre à guillotine » s'entend d'une fenêtre constituée de deux châssis qui coulissent de haut en bas (verticalement) ;
- « Fenêtre à la française » ou « fenêtre crémone (à 1 ou 2 battants) » s'entend d'une fenêtre dont l'ouverture se fait vers l'intérieur selon un axe vertical ;
- « Fenêtre oscillo-battante » s'entend d'une fenêtre qui s'ouvre à la fois comme une fenêtre à battant, sur un axe vertical, et sur un axe horizontal (ouverture vers le haut) ;
- « Garde-corps » s'entend de l'ensemble de composantes formant une barrière de protection (garde-fou ou rambarde) placée sur les côtés d'un escalier ouvert, d'un balcon ou d'une toiture-terrasse ;
- « Niveau moyen du sol » s'entend de la moyenne des niveaux de sol de tous les côtés du bâtiment ;
- « Rez-de-chaussée » s'entend de la partie d'un bâtiment qui est majoritairement au-dessus du niveau du sol (entre 0 et 1,2 mètre, ou 4 pieds) ;
- « Rez-de-jardin » s'entend de la partie d'un bâtiment de plain-pied avec le jardin ;
- « Sommet d'un bâtiment » s'entend de la partie la plus élevée d'un bâtiment ;
- « Sous-sol » s'entend de la partie d'un bâtiment qui est majoritairement au-dessous du niveau du sol ;
- « Toit à deux versants » s'entend d'un toit à deux pentes simples, symétriques ou asymétriques ;
- « Toit à pentes asymétriques » s'entend d'un toit dont les versants sont de longueur et de pente différente ;
- « Toit à pentes multiples » s'entend d'un toit à plusieurs pentes.

2. PROCESSUS D'AUTORISATION

2.1 Pour toute nouvelle construction, tout agrandissement ou toute rénovation de l'extérieur de la villa (peinture, fenêtres, portes, toiture, etc.), de même que pour l'ajout ou la modification d'une dépendance (garage, remise, etc.), le propriétaire présentera une demande d'autorisation au Comité d'architecture. La demande d'autorisation de toute nouvelle construction ou agrandissement, accompagnée des plans et des documents suivants, sera acheminée au

Soutien administratif sous forme électronique : le plan du terrain indiquant les courbes de niveau (pour les nouvelles constructions) et l'implantation du bâtiment projeté à une échelle minimale de 1:200 (1/16 de pouce par pied) ;

- les plans du projet de construction, préférablement signés par un architecte, à une échelle minimale de 1:100 (1/8 de pouce par pied) : plans, élévations, vue d'ensemble, coupes, etc. ;
- une description de l'enveloppe extérieure et un échantillon de chaque type de parement proposé montrant texture et couleurs, ou les adresses internet pour visualisation des matériaux ;
- tout autre renseignement jugé nécessaire ou utile par le Comité ;
- le dépôt de bonne foi, dont le montant est précisé dans la grille tarifaire en vigueur.

2.2. Tout aménagement paysager d'envergure doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Comité d'architecture.

2.3. En tout temps, le propriétaire peut demander à rencontrer le comité pour discuter de son projet.

3. DÉCISION DU COMITÉ

Dans les vingt-et-un (21) jours suivant la réception de la demande d'autorisation en bonne et due forme, sous réserve de la réception du permis de construire de la ville de Magog, le Comité d'architecture décide de la conformité du projet de construction, à la lumière du présent règlement, et il avise par écrit le propriétaire de l'acceptation du projet, de ses recommandations ou des modifications à y apporter. Un permis de l'Association lui est alors remis, lequel doit être affiché avec le permis municipal. À la réception de son permis de l'Association, le propriétaire doit signer la grille d'analyse pour confirmer son engagement à respecter les normes et les conditions spécifiées dans la grille par le Comité d'architecture.

En cas de différend entre le propriétaire et le Comité d'architecture, le Conseil d'administration entendra les parties, à titre d'arbitre.

4. PÉRIODE DE DÉGEL

Tout projet de construction approuvé par le Comité d'architecture doit porter mention de l'interdiction de construire durant la période de dégel stipulée à l'article 3 du Règlement n° 2.

5. DÉLAI DE CONSTRUCTION

Les travaux de construction ne doivent pas excéder une période de neuf mois. Une fois les travaux terminés, le propriétaire en avise le Comité d'architecture, qui vérifie la conformité à la grille et aux plans approuvés. Si tout est conforme, le dépôt de bonne foi est remis au propriétaire.

6. DÉROGATION

Pour toute dérogation aux normes architecturales stipulées ci-dessous, le propriétaire a la possibilité de soumettre une demande de dérogation au Comité d'architecture pour approbation, en détaillant les modifications qu'il souhaite apporter aux plans originaux.