Association des propriétaires des Villas de l'Anse

Site web : www.villasdelanse.com

RÈGLEMENTS REFONDUS DE L'ASSOCIATION

VERSION ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLEÉ GÉNÉRALE ANNUELLE DU 22 octobre 2026

RÈGLEMENT NO 4 — ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT

I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. PRÉAMBULE

Le Domaine des Villas de l'Anse constitue un ensemble architectural de valeur et de qualité, notamment par son unité, par le style intemporel de ses maisons, 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 à encadrer toutes les constructions (nouvelles, reconstructions, transformations, agrandissements et 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, lequel 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

2. 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.

3. 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.

4. 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).

5. 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).

6. VOLUMÉTRIE ET TOITURE

Les toits sont en pente, soit à deux versants, à pentes multiples ou à pentes asymétriques.

Les toits sont d'une pente minimale de 7/12 et d'une pente maximale de 17/12. Les avant-toits et soffites sont d'un maximum de 24 pouces (61 centimètres). Toutefois, la pente des toits secondaires, d'une surface limitée (véranda, entrée) peut être inférieure à 7/12.

7. MATÉRIAUX

7.1 Le parement principal des murs extérieurs est fait de planches de bois, de fibre de bois ou de fibrociment imitant le bois, de $5^{1/4}$ à 10 pouces (13,5 à 25,5 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 est permise de façon limitée. Elle peut recouvrir une partie de la fondation d'un mur extérieur jusqu'à une hauteur maximale de 30 pouces du sol ou encore d'une cheminée. Le type et la couleur de la pierre devant être soumis et autorisés par le Comité Architecture.

7.3 Les couleurs autorisées sont les bleus, les verts, les beiges, les gris faisant partie de la palette des couleurs naturelles et permettant une intégration harmonieuse à l'environnement du Domaine. La couleur choisie doit être soumise pour approbation en même temps que les plans;

7.4 La couleur des fenêtres et des portes-fenêtres de la villa est dans la palette des blancs ou de la teinte anodisée claire. Les portes, autres que les portes de garage, peuvent être de couleur différente;

La couleur des portes de garage, qu'il s'agisse d'une dépendance ou non, doit être de la couleur des fenêtres de la villa ou de la même couleur que la villa ou dans des dégradés plus pâles.

7.5 Les revêtements des toitures autorisés sont :

- le bardeau d'asphalte et/ou de fibre de verre dans les teintes de rouge ou de rouge-brun :
  - de la compagnie IKO, telles que Rouge Monaco (anciennement Riviera) et Aged red wood/ Sequoia ou,
  - de la compagnie BP, telles que Sangria (anciennement Magenta) et Red Wood/ Bois Rouge/Sequoia, ou,
  - de la compagnie GAF, Timberline HDZ : telle que Hickory**,**
- l'acier imitant le bardeau d'asphalte dans les teintes de rouge,
  - de la compagnie Wakefield, le Terra Red, ou
  - de la compagnie Kasselwood, le Mission Red.

8. DÉPENDANCES (GARAGE, REMISE ET AUTRE ANNEXE)

8.1 Les articles 6 et 7.1, 7.2, 7.3, 7.4.1, 7.4.2 et 7.5 inclusivement s'appliquent également aux dépendances;

8.2 Les dépendances doivent être de la même couleur que la villa.

8.3 Un garage qu'il soit détaché ou non de la maison, a un maximum de deux portes sectionnelles. S'il est détaché de la maison, il doit avoir une largeur maximale de 25 pieds, une longueur maximale de 30 pieds et être bâti à plus de 33 pieds (10 mètres) du fossé de la voie publique.

Un seul bâtiment indépendant servant de garage détaché de la maison est autorisé. Le nombre total de portes sectionnelles ou d'ouvertures à titre de garage est limité à trois (3) par propriété[1].

8.4 Il est interdit de construire ou d'aménager un logement additionnel dans une dépendance;

8.5 La remise et les réservoirs de propane doivent être dissimulés sur le terrain, préférablement à l'arrière de la villa.

[1] Par exemple, si le garage attaché à la maison a une porte sectionnelle, le garage détaché ne pourra avoir qu'au maximum deux (2) portes sectionnelles. Si le garage attaché à la maison a deux (2) portes sectionnelles, le garage détaché ne pourra avoir qu'une (1) seule porte sectionnelle.

III AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

9. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

9.1 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 raccordée 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;

9.2 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.

10. PONCEAUX ET STATIONNEMENT

10.1 **Ponceaux** : Les ponceaux donnant accès aux résidences privées, doivent être construits de façon à résister à l'effet du gel et à permettre l'écoulement régulier de l'eau dans les fossés. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'un ponceau est la responsabilité et aux frais de chaque propriétaire. Lors de l'installation, du remplacement ou de la mise à niveau d'un ponceau, le propriétaire doit obtenir l'autorisation préalable de l'Association. Il doit se conformer aux devis techniques qui lui seront transmis par l'Association.

10.2 **Stationnement :** Les allées et les entrées de stationnement doivent être recouvertes de gravier brun pâle ou gris ou de pierres de rivière (3/4). Le dallage de type pavé uni et le recouvrement d'asphalte ne sont pas autorisés.

11. DÉBOISEMENT

11.1 Le déboisement est régi par les autorités municipales et assujetti à l'article 5 du Règlement no 3 — Environnement.

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

11.3 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 a des éclaircies, un couvre-sol typique du milieu sert de couvert végétal unificateur. Le principe du caractère naturel, respectueux des essences indigènes et sauvages, et 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 DEMANDE D'AUTORISATION AU COMITÉ D'ARCHITECTURE

12. 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 du toit qui déborde et fait saillie hors du mur;

« 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;

« Niveau moyen du sol » s'entend de la moyenne des niveaux du 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 différentes;

« Toit à pentes multiples » s'entend d'un toit à plusieurs pentes.

13. PROCESSUS D'AUTORISATION

Pour toute nouvelle construction, toute reconstruction, toute transformation, tout agrandissement, 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 présente une demande d'autorisation au Comité d'Architecture. Cette demande est acheminée au soutien administratif de l'Association sous forme électronique et doit être accompagnée des plans et des documents suivants :

- le plan du terrain indiquant les courbes de niveau (pour les nouvelles constructions), les arbres à couper et l'implantation du bâtiment projeté à une échelle minimale de 1:200 (1/16 de pouce par pied) ainsi que le chemin d'accès;
- les plans du projet de construction 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;
- un échéancier de réalisation des travaux;
- la grille d'analyse remplie et signée;
- le dépôt de bonne foi, dont le montant est de ~~$~~ 5 000$ pour une nouvelle construction ou reconstruction, et de ~~-~~$ 3 000$ pour une transformation, agrandissement, rénovation de l'extérieur de la villa (peinture, fenêtres, portes, toiture, etc.), ou ajout ou modification d'une dépendance (garage, remise, etc.). Aucun dépôt n'est requis pour repeindre sa villa de la même couleur déjà autorisée et conforme ou refaire sa toiture avec les mêmes matériaux et couleurs déjà autorisés et conformes.

Tout aménagement paysager d'envergure tel que précisé à l'article 3.1 du Règlement No 1-Vie communautaire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Comité d'Architecture. En tout temps, le propriétaire peut demander à rencontrer le comité pour discuter de son projet.

14. DÉCISION DU COMITÉ D'ARCHITECTURE

Dans les vingt-et-un (21) jours suivant la réception du dossier complet de la demande d'autorisation sous réserve de la réception du permis de la ville de Magog, le Comité d'Architecture décide de la conformité du projet 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 initialiser, s'il y a lieu, la grille d'analyse pour confirmer son engagement à respecter les normes et les conditions spécifiées dans la grille par le Comité d'architecture lorsque c'est le cas.

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

15. PÉRIODE DE DÉGEL

Tout projet de construction approuvé par le Comité d'Architecture doit porter mention de l'interdiction de circuler aux camions lourds sur les chemins du Domaine durant la période stipulée à l'article 3 du Règlement no 2.

16. DÉLAI DE CONSTRUCTION ET FIN DES TRAVAUX

16.1 Les travaux de construction ne doivent pas excéder une période de neuf mois ou au-delà de l'échéance précisée sur le permis de construction émis par le Service des permis de la Ville de Magog.

16.2 Après cette échéance, le terrain doit être libéré de tous les matériaux, arbres coupés ou débris, et le propriétaire doit procéder sans délai au réaménagement du terrain.

16.3 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.

V ÉTHIQUE DURANT LA CONSTRUCTION

17. Tout chantier de construction d'une nouvelle résidence, garage ou dépendance ainsi que la rénovation majeure d'une de celle-ci doit faire l'objet de mesures visant à minimiser son impact sur le voisinage en termes de quiétude, de propreté, de bruit et de sécurité. À cette fin:

- un conteneur à déchets sera présent en tout temps sur le chantier pour y placer les rebuts de construction;
- il est interdit de brûler les déchets sur le chantier;
- une toilette devra être disponible pour les ouvriers en tout temps.

VI DÉROGATION

18. 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.

VII DROIT DE L'ASSOCIATION EN CAS DE DÉFAUT

19. ABSENCE DE PERMIS

Dans le cas où des travaux visés à l'article 13 qui précède seraient amorcés sans que le permis de l'Association n'ait été émis, le propriétaire de l'immeuble sur lequel les travaux auront ainsi été effectués devra payer à l'Association sur demande de celle-ci une somme non remboursable de 5 000$ pour une nouvelle construction ou reconstruction et de 3 000$ dans le cas d'une transformation, d'un agrandissement, d'une rénovation de l'extérieur de la villa (peinture, fenêtres, portes, toiture, etc.), ou pour l'ajout ou la modification d'une dépendance (remise, garage, etc.).

20. CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Dans le cas où les constructions issues de travaux visés à l'article 13 qui précède dérogeraient (1) à l'une ou l'autre des normes établies au présent règlement lorsqu'aucun permis de l'Association autorisant lesdites constructions n'a pas été émis ou (2) aux plans et devis ayant donné lieu à l'émission d'un permis de l'Association, le propriétaire de l'immeuble sur lequel les travaux auront ainsi été effectués devra payer sans délai à l'Association sur demande de celle-ci :

20.1 Dans le premier cas : une somme correspondant aux coûts des travaux nécessaires à rendre les constructions conformes aux normes établies au présent règlement, jusqu'à concurrence de 15 000$, en sus de la somme payable aux termes de l'article 19 qui précède le tout, à moins que ce propriétaire n'obtienne un permis de l'Association et qu'il rende les constructions conformes aux normes établies au présent règlement dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit de l'Association à cet effet ;

20.2 Dans le second cas : une somme correspondant aux coûts des travaux nécessaires à rendre les constructions conformes aux plans et devis ayant donné lieu à l'émission d'un permis de l'Association à moins qu'il ne rende les constructions conformes aux plans et devis ayant donné lieu à l'émission d'un permis de l'Association dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit de l'Association à cet effet ;

Pour les fins du présent article, les coûts des travaux nécessaires à rendre les constructions conformes aux normes établies au présent règlement ou aux plans et devis ayant donné lieu à l'émission d'un permis de l'Association seront établis sur la base du coût réel encouru par le propriétaire. En cas de refus du propriétaire de fournir cette information, l'Association recherchera à quantifier le montant par voie de soumission.

21. DROITS CUMULATIFS

Nonobstant les articles 19 et 20 qui précèdent et en sus de ceux-ci, l'Association pourra, cumulativement dans les cas visés par ces articles, s'adresser aux tribunaux en vue de demander et d'obtenir des ordonnances permettant de faire suspendre ou cesser les travaux alors en cours, d'ordonner au propriétaire de l'immeuble visé d'exécuter les travaux nécessaires afin de rendre les constructions conformes aux normes établies au présent règlement ou aux plans et devis ayant donné lieu à l'émission d'un permis de l'Association selon le cas ou de lui ordonner de démolir les ouvrages alors construits en tout ou en partie le tout par voie d'injonction provisoire, interlocutoire et/ou permanente ou autrement.