



LE DOMAINE DES BERGES
SAINTE-DOROTHÉE

Normes URBANISTIQUES

- Interdiction de construire une maison qui posséderait les mêmes caractéristiques architecturales d'une autre. Chaque propriété devra être unique et nettement distincte.
- Marge avant minimum de 25 pieds
- Marge latérale de 5 pieds, sauf pour les terrains de coin, où la marge est fixée à 15 pieds, ou de 10 pieds si les terrains possèdent une bande riveraine (phase 3 uniquement) ainsi qu'un accès à la Rivière des Prairies
- Marge arrière minimum de 30 pieds
- Largeur minimum de façade de 48 pieds
- Superficie habitable minimale de 2800 pieds (excluant sous-sol et garage, mais incluant planchers virtuels)
- Rez-de-chaussée bâti au-dessus de la cote centennale (0-100 ans) et en respect des rez-de-chaussée des propriétés voisines
- Piscines acceptées en cour latérale uniquement pour les bâtiments situés sur coin de rue
- Aucune construction avec garage en dépression, sauf sur autorisation spéciale du promoteur

Normes ARCHITECTURALES

- Propriété fait l'objet d'un traitement architectural « quatre façades », de sorte que les façades faisant face à la voie publique ou visibles à partir de celle-ci font l'objet d'un traitement architectural soigné
- Le bâtiment présente des éléments architectoniques (galerie, balcon, fenêtre en saillie, ornementation, etc.) et des détails d'ornementation (grilles ornementales en fer forgé, volets, etc.);
- Des avancées, des retraits, des variations dans les volumes et dans les hauteurs sont utilisés dans la conception des murs de la façade principale;
- Les ouvertures, les retraits et les saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux;
- Dans le cas d'un terrain angulaire (lot d'angle) un servitude obligeant tout acquéreur de tel fonds servant de faire en sorte que la façade avant secondaire de sa maison, donnant sur la rue transversale, possède un traitement architectural semblable au traitement architectural de la façade principale;





LE DOMAINE DES BERGES
SAINTE-DOROTHÉE

- Le concept architectural de la maison devra favoriser des jeux de toiture. Les toits en pente, à 2 ou 4 versants, doivent avoir une pente minimale de 8 : 12, sans toutefois excéder 14 : 12. Les toits plats sont prohibés;
- Les lucarnes et les pignons, de même que tout rehaussement de toiture visant à mettre en valeur un coin de bâtiment ou un détail de la composition de la façade, sont encouragés;
- Les murs de fondation sans finition sont peu apparents sur la façade principale. Ils sont recouverts des mêmes matériaux que la façade principale et reçoivent une attention architecturale équivalente;
- Un balcon situé en façade doit faire l'objet d'un traitement architectural particulier qui assure son intégration au caractère architectural du bâtiment et à la volumétrie de la façade.
- Les matériaux de revêtement extérieurs de la maison doivent être en maçonnerie ou des matériaux de qualité (brique d'argile, pierre taillée, béton architectural, etc.). Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleur sobre et non éclatante. Le nombre de matériaux de revêtement extérieur ne devra pas être supérieur à trois (3);
- Les matériaux de revêtement secondaires doivent être utilisés à des fins d'accent. Ceux-ci sont limités à une proportion maximale de 20% de la superficie totale de la façade;
- Des couleurs d'accent peuvent être utilisées pour souligner les détails architecturaux tels que les portes, les cadres de fenêtres, les balcons, les escaliers, les corniches, les bandeaux, etc.;
- Pour la toiture, les matériaux de revêtement suivants sont privilégiés : le bardeau d'asphalte, la tôle de cuivre, la tôle de zinc et l'ardoise. Les matériaux de revêtement de la toiture sont de couleur sobre et non éclatante;
- Les revêtements de toiture métalliques sont privilégiés sur de petites surfaces afin de rehausser et de mettre en valeur un détail architectural de la construction (fenêtre en saillie, porche, etc.)
- Il est obligatoire d'utiliser des éléments d'ornementation tels que les appareillages de maçonnerie, les bandeaux de pierre, les couronnements, les saillies et autres pour sa maison. En plus la porte d'entrée de la maison et les ouvertures de la façade principale sont marquées et encadrées par un traitement architectural particulier. Les fenêtres, les portes et les portes de garage sont de couleurs qui s'harmonisent avec la couleur dominante des matériaux de revêtement de la façade.
- Une fois la propriété construite, interdiction d'altérer l'apparence extérieure actuelle du bâtiment et ainsi d'interdire à tout copropriétaire d'en modifier ou d'en altérer la teneur. Ainsi, il ne pourra être procédé à aucune modification, altération ou réparation des portions extérieures du bâtiment sans que ces travaux ne soient parfaitement conformes à la construction originale. Il sera interdit en façade et sur les côtés d'en changer le concept architectural, d'en changer la couleur.





LE DOMAINE DES BERGES
SAINTE-DOROTHÉE

- Si le propriétaire désire agrandir sa maison, il devra présenter des plans qui devront recevoir trois approbations : soit l'approbation du Promoteur, l'approbation du comité de révision architecturale mise en place par le Promoteur en vue de veiller au respect et à l'application des dites normes et servitudes et de la Ville de Laval.
- Interdiction d'installer toute antenne de télévision, CB, antenne parabolique, de téléphonie ou autres, soucoupe, tout poste de relais et/ou tout autre installation similaire dans et ou sur la façade avant de la bâtisse. Une interdiction d'ériger ou d'installer toute antenne de télévision, toute antenne parabolique de plus de deux pieds de diamètre, de téléphonie ou autres, soucoupe, tout poste de relais et/ou tout autre installation similaire dans et ou sur les côtés de la bâtisse à moins qu'elle ne soit pas apparente de la rue.
- Obligation d'entretenir et de maintenir les infrastructures électriques qui illuminent la façade de sa maison et maintenir allumer ledit éclairage extérieur durant la nuit à longueur d'année. L'intensité de la lumière dégagée devra correspondre à l'éclat d'une ampoule d'au moins soixante (60) watts et d'au plus cent cinquante (150 watts), projetant une lumière blanche. Le vitrage sera translucide et ne présentera aucune couleur ou teinture. Tous ces éclairages extérieurs devront être munis d'un dispositif spécial (cellule photoélectrique) permettant le déclenchement automatique de l'éclairage.
- Obligation d'entretenir et de maintenir les infrastructures électriques qui illumine deux arbres en avant de la bâtisse.
- Obligation du propriétaire à terrasser et gazonner sa cour arrière et que le tout soit terminé au plus tard dans les six mois de la date de l'acte de vente. Si ce six mois tombaient en hiver ou au printemps, le propriétaire devra faire son terrassement et gazonnement (tourbe) dès que la température le permettra ou au plus tard le premier juillet suivant.
- Interdiction d'utiliser la partie de l'immeuble pour y installer et/ou stationner roulotte, tente roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, motocyclette, machinerie ou équipement de toute sorte.
- Interdiction d'installer et/ou entreposer sur l'immeuble à court ou moyen terme, tente, chapiteau et/ou autres abris et/ou étals.
- Interdiction de faire des feux, de se servir de poêle et/ou d'équipements pour faire des feux et/ou pour faire de la cuisson sur la partie avant de l'immeuble.
- Interdiction de diffuser à l'extérieur sur la partie avant de la bâtisse construite de la musique, la radio, la télévision et/ou tous autres sons et/ou ondes et/ou bruit. L'immeuble sera grevé d'une servitude interdisant l'utilisation de micro, d'amplificateur, de machines et/ou d'équipements de toutes sortes utilisés pour diffuser et/ou tous sons et/ou ondes et/ou bruit.
- Interdiction de nuire à la bonne circulation, de détruire, d'obstruer, de bloquer ou de faire disparaître les drains qui permettent l'écoulement des eaux de surface. Ces drains sont apparents et nécessaires. Seul du gravier net ou du galets de rivière peut couvrir ces drains.





LE DOMAINE DES BERGES
SAINTE-DOROTHÉE

Le propriétaire sera responsable de la bonne marche et de l'entretien de ces dits drains. Il devra voir à nettoyer l'environnement des drains, enlever les feuilles mortes ou tout autre détritiques qui pourraient nuire au bon écoulement des eaux de surface. Il sera responsable de tous dommages sur les fonds voisins dans le cas où il aurait volontairement détruit ou obstruer la libre circulation des eaux dans la partie des drains qui sont situés sur son immeuble.

- Interdiction d'évacuer ou de déverser l'eau de toute piscine localisée sur l'immeuble, sur l'immeuble lui-même et ou dans la rue et ou à tout autre endroit que dans le drain prévu et qui est après la bâtisse. Une interdiction de bloquer, enlever, débrancher ce drain pour évacuer l'eau de toute piscine. Le propriétaire devra entretenir ledit drain qui devra toujours être en bon état de fonctionnement.
- Interdiction de modifier en tout temps la pente de l'immeuble telle qu'elle sera aménagée. Cette pente est ainsi faite pour permettre que le drainage des eaux de l'immeuble servant se fasse pour le devant de l'immeuble en direction de la rue et pour l'arrière de l'immeuble vers les drains ou vers le Parc nature et ou Lac. Si une construction devra être faite sur l'immeuble, le propriétaire devra s'assurer que la pente soit remise avec la même inclinaison.
- Obligation d'installer en façade du terrain une clôture ornementale en acier ou en aluminium et pour les lignes latérales et en arrière, une clôture en treillis métalliques (Frost) de couleur noire seulement. Interdiction pour les clôtures de bois ou de PVC et de couleur autres que noire. Aucune clôture de couleur blanche.

Normes ENVIRONNEMENTALES

- Obligation d'avoir au moins deux arbres dans sa cour arrière. Les arbres devront avoir un tronc d'un minimum de cinquante à soixante-dix millimètres de diamètre. Une servitude obligeant le propriétaire de planter et de replanter des arbres si ces derniers mouraient pour toujours en avoir un minimum de deux.
- Obligation de toujours avoir en façade de sa maison deux arbres. Les arbres devront avoir un tronc d'un minimum de cinquante à soixante-dix millimètres de diamètre. Une servitude obligeant de planter et de replanter ce ou ces arbres si ces derniers mouraient.
- Interdiction d'évacuer l'eau de toute piscine (creusée ou non) sur l'immeuble lui-même et ou dans la rue et ou à aucun autre endroit que dans le drain prévu après la bâtisse avec interdiction de débrancher ce drain pour évacuer l'eau de quelque autres façons.