



- ANNEXE B -

APERÇU DES CLAUSES RESTRICTIVES

Les clauses restrictives relatives au hameau Les Highlands à Chelsea sont conçues pour protéger la beauté naturelle et la biodiversité du site. Le respect de l'environnement, de vos voisins ainsi que de la longue histoire et du caractère rural de la forêt des Highlands sont au cœur de l'éthique du développement.

Il existe une relation de collaboration mutuellement avantageuse avec le Club de golf et de tennis Larrimac, en activité depuis près d'un siècle. Highlands à Chelsea profite grandement de la présence du Club, tirant parti de sa prospérité et de sa longévité afin que les résidents puissent continuer de profiter des espaces ouverts tranquilles qui séparent le projet de développement de la rivière Gatineau. Le promoteur des Highlands et le Club Larrimac partagent une vision commune et un souci de saine intendance à l'égard de cette propriété de 165 acres. Cette vision commune comprend le respect de l'histoire du territoire et du réseau de sentiers existant.

1. CLAUSES RESTRICTIVES RELATIVES À LA CONSERVATION

Le projet Highlands à Chelsea a été conçu dans toute la mesure du possible pour protéger la biodiversité des propriétés et de la zone environnante. Cela comprend les habitats fauniques terrestres et aquatiques, la conservation de l'eau, le contrôle de l'érosion des sols et la gestion de la forêt.

Les clauses particulières liées à la conservation sont décrites en détail dans l'Acte de vente. Elles comprennent ce qui suit :

- Obligation de respecter une zone désignée d'environ 5 000 pieds carrés pour la construction de la résidence principale;
- Interdiction des piscines, à moins d'entente préalable avec les _____ *Initiale* professionnels des Highlands ou leurs représentants;
- Interdiction de clôturer, avec certaines exemptions pour les écrans d'intimité;
- Restrictions relatives à l'abattage des arbres;
- Interdiction de lotissement des propriétés individuelles;
- Servitudes permanentes et perpétuelles, en faveur du Club de golf et de tennis Larrimac et de la Municipalité de Chelsea, pour les sentiers



existants et futurs, le parc communautaire et la zone du pré, tel qu'indiqué dans le plan communautaire.

2. CLAUSES RESTRICTIVES RELATIVES À LA L'UTILISATION DES TERRES

_____ *Initiale*

Nombreux et variés, les sites résidentiels des Highlands à Chelsea ont été aménagés en fonction des caractéristiques propres à chaque lot. Au nombre des facteurs pris en compte dans les caractéristiques distinctes de chaque site figurent les entrées de cour, les contraintes et possibilités topographiques, les lignes de vue, les vues sur le ciel, la création de vues grâce à la coupe minutieuse d'arbres, la préservation de l'intimité entre les lots dans la mesure du possible ainsi que la coexistence de sentiers publics et de propriétés privées.

Toutes les interventions et les activités de construction et d'aménagement paysager doivent respecter la topographie naturelle des lots et limiter le plus possible l'impact visuel de l'intervention humaine. Par conséquent, il faut limiter à un minimum les travaux de coupe et de remblayage, l'érection de murs de soutènement et les autres interventions importantes d'aménagement paysager.

2.1 Zone de construction désignée : Obligation de respecter une zone désignée d'environ 5 000 pieds carrés pour la construction de la résidence principale. Tous les bâtiments doivent être situés en grande partie dans la zone de construction désignée attribuée à chaque lot, tel qu'indiqué dans le feuillet de description fourni pour chaque lot.

2.2 Taille de la résidence principale : Empreinte maximale du bâtiment principal de 275 m² (2 960 pi²) pour un bâtiment d'un étage, à l'exclusion du sous-sol, sauf si ce dernier est construit à partir du sol, ou 175 m² (1 883 pi²) pour un bâtiment de plus d'un étage, à l'exclusion du sous-sol, sauf si ce dernier est construit à partir du sol.

2.3 Taille des bâtiments secondaires : Un maximum de deux bâtiments secondaires d'une superficie totale maximale de 75 m² (807 pi²) sera permis. Aux fins des clauses restrictives visant les Highlands, les spas ne sont pas pris en compte dans le dénombrement des bâtiments secondaires.

2.4 Aménagement paysager extérieur : Surface d'aménagement extérieur maximale de 425 m² (4574 pi²). L'aménagement paysager extérieur est défini

_____ *Initiale*



comme toute intervention ou construction qui modifie l'état naturel actuel de la forêt ou du terrain, à l'exclusion des empreintes des bâtiments principaux et secondaires et des entrées. L'aménagement paysager extérieur comprend, entre autres, la coupe d'arbres, les pelouses, les belvédères, les terrasses, les installations septiques, les spas et la zone de coupe d'arbres adjacente aux bâtiments principaux et secondaires.

2.5 Éclairage extérieur : Seul l'éclairage n'affectant pas le ciel étoilé est permis. L'éclairage par projection, l'éclairage architectural et l'éclairage paysager étendu sont interdits.

2.6 Coupe d'arbres : La coupe d'arbres est permise, en fonction des règlements de la municipalité de Chelsea. Toute coupe d'arbres injustifiée entraînera une pénalité importante, tel que précisé dans l'acte de vente.

2.7 Zone d'intervention totale : Surface totale maximale d'intervention en construction, incluant les empreintes des bâtiments principaux et secondaires ainsi qu'une surface d'aménagement paysager extérieur, limitée à 700 m² (7534 pi²). Toute zone qui n'est pas utilisée à ces fins doit demeurer dans son état naturel actuel et être préservée.

2.8 Zones de recul de protection : Une zone de recul de protection laissée à l'état naturel de 6 mètres de large s'applique à toutes les lignes de lot. La superficie de terrain située à l'intérieur de cette zone de recul doit être préservée dans son état naturel. Seules les installations septiques ou les puits peuvent être construits dans cette zone de recul, à condition qu'ils soient conformes aux règlements municipaux et provinciaux applicables et qu'ils soient approuvés par le promoteur. En plus de tout sentier existant ou futur des Highlands, une seule entrée (voie d'accès pour autos) par lot est autorisée pour traverser cette zone de recul.

2.9 Voies d'accès pour autos : L'emplacement approximatif de toutes les voies d'accès pour autos est indiqué sur la fiche de spécifications de la propriété. Les voies d'accès pour autos doivent être construites conformément aux spécifications de Highlands à Chelsea, telles que décrites dans l'acte de vente. Tous les efforts doivent être déployés pour réduire au minimum l'abattage d'arbres pour les besoins d'une, et les voies d'accès en ligne droite sont fortement déconseillées. Le propriétaire doit faire approuver par écrit la conception de la



voie d'accès par Highlands à Chelsea, ou ses représentants, avant le début de la construction.

Les voies d'accès pour autos doivent avoir une largeur d'au moins 3,5 m et d'au plus 5 m. La sous-structure doit être adaptée à la pente, et à la couche de finition doit être nivelée et/ou recouverte pour assurer un drainage adéquat. La couche de finition doit provenir de l'une des carrières locales spécifiées par Highlands à Chelsea, afin d'assurer une uniformité raisonnable de la couleur dans toutes les voies d'accès pour autos des Highlands. Le gravier de quartz blanc est interdit. Les voies d'accès pavées sont permises, à la discrétion du propriétaire.

3. CLAUSES RESTRICTIVES RELATIVES À L'ARCHITECTURE

La conception de la maison doit respecter les spécifications de Highlands à Chelsea, telles que décrites dans l'acte de vente. Avant le début de la conception de la maison et de l'aménagement paysager, le propriétaire de Highlands à Chelsea ou son représentant offrira une consultation propriétaire sur place pour examiner le potentiel de conception du lot.

Cela comprend le tracé de la voie d'accès pour autos, l'emplacement du bâtiment principal et sa masse (un étage ou deux étages), l'emplacement du ou des éventuels bâtiments secondaires, les zones à défricher pour les activités extérieures et des commentaires architecturaux sur la manière de planifier pour mieux apprécier les caractéristiques du site. Cette consultation professionnelle ponctuelle est offerte sans frais au propriétaire, si elle se fait dans l'année suivant la mise en vente des lots.

Étant donné qu'un lot pourra se prêter à des utilisations particulières alors qu'un autre pourra ne pas s'y prêter, Highlands à Chelsea se réserve le pouvoir discrétionnaire d'appliquer ces restrictions pour maintenir un certain niveau de respect pour les voisins et l'environnement naturel environnant.

Une fois les dessins de conception terminés par le propriétaire, et avant la présentation des dessins de construction pour obtenir un permis, le propriétaire doit soumettre les dessins à Highlands à Chelsea pour examen et approbation par rapport aux clauses architecturales décrites dans la Promesse d'achat.

Une attention particulière sera accordée à l'aspect extérieur de la conception et à l'aménagement paysager. Cela comprend les choix de matériaux, les couleurs, l'éclairage extérieur, les choix de couverture végétale et la coupe d'arbres.



4. APPROBATIONS

Un plan du site préparé par un arpenteur-géomètre et indiquant l'emplacement et la superficie des empreintes des bâtiments principal et secondaires, toutes les zones d'aménagement paysager extérieur ainsi que l'emplacement et la largeur de la voie d'accès pour autos, tous conformes aux clauses susmentionnées, doit être présenté au promoteur et approuvé par lui, par écrit, avant que toute demande de permis ne soit soumise à la municipalité de Chelsea.

Le propriétaire doit obtenir une approbation écrite de la conception avant la construction de la maison. Aucune proposition raisonnable respectant les clauses restrictives imposées par Highlands à Chelsea concernant la conservation ou l'orientation architecturale ne sera refusée.

_____ *Initiale*