

Projet domiciliaire **LES PROMENADES DU BOISÉ MIRABEL**

Cette annexe fait partie intégrante à la promesse de vente (l'offre d'achat).

1. Seulement une maison familiale devra être construite sur chaque lot, exclusivement pour usage comme résidence privée et occupé par le propriétaire; ladite résidence ne sera jamais utilisée pour fin commerciale ou sociale. Aucune pancarte ou annonce commerciale ne peut être installée sur ledit terrain sans la permission écrite du vendeur.
2. **La maison à construire devra avoir une superficie habitable (excluant garage et sous-sol) d'un minimum de 1 600 pieds carrés pour un bungalow, « un (1) étage ou un étage et demi (1 ½) » et devra avoir une façade minimum de quarante-huit (48) pieds incluant le garage. Les pentes de toit devront avoir un minimum de 8/12 en façade et les pentes de toit latérales et arrières devront avoir un minimum de 6/12. Pour la construction d'un cottage, « soit deux (2) étages » la superficie habitable (excluant garage et sous-sol) sera d'un minimum de 2 000 pieds carrés et devra avoir une façade minimum de quarante-quatre (44) pieds.**
De plus, la maison à construire devra avoir un minimum de 50 % de la façade en maçonnerie (brique ou pierre). Dans le cas d'un coin de rue, le côté de la maison devra avoir aussi un minimum de 50 % en maçonnerie (brique ou pierre).
3. **Pour la construction d'une maison et/ou tout autre bâtiment adjacent sur ledit terrain, ils devront être situés à un minimum de 12.192 mètres ou 40 pieds de la limite avant du terrain, soit la marge de recul de la rue. La maison incluant le garage, devra être situé à un minimum de 6.0 mètres ou 19.685 pieds des lignes latérales. Pour la construction accessoires, ils devront respecter le règlement de la ville de Mirabel U-2150 sur la préservation des arbres en marge latérale et arrière le long de la limite du terrain, cependant, il est autorisé à l'intérieur de ces marges l'implantation d'une installation sanitaire, des bâtiments ou des constructions accessoires, incluant notamment les piscines, sans ne jamais réduire les bandes d'arbres, le tout, sous réserve de l'obligation de préserver l'espace naturel. Si ledit terrain est bordé par un cours d'eau, l'acheteur devra respecter la bande de protection riveraine minimale de 10 ou 15 mètres de la ligne des hautes eaux (voir plan ci-annexé). Aucune intervention n'est permise dans la bande de protection riveraine du cours d'eau, à moins d'avoir obtenu au préalable un permis de la municipalité qui devra respecter les normes du Ministère de l'environnement.**
Dans le cas d'un terrain sur un coin de rue, la maison, la clôture et/ou tout autre bâtiment adjacent devront être situés à un minimum de 40 pieds de la ligne latérale du côté de la rue. Aucune modification ne sera permise sans l'autorisation écrite du vendeur.
4. **Les plans de construction et d'implantation de la maison de l'acheteur doivent être approuvés par écrit par le vendeur avant la signature de l'acte de vente ou avant l'émission du permis de construction de la ville de Mirabel et doivent respecter les normes minimales définies, telles que décrites dans cette promesse de vente incluant le règlement U-2150 de la ville de Mirabel. La ville de Mirabel exige avant le dépôt de la demande de permis de construction à la Ville, un plan de conservation des arbres à préserver pour l'obtention du permis. À noter que ce plan doit représenter la situation réelle des arbres qui sont existants sur le site et qui seront préservés dans les marges latérales et arrière. La ville de Mirabel recommande fortement que ce plan soit produit par un arpenteur, nécessitant ainsi que celui-ci se déplace sur le site pour faire le relevé réel des arbres existants à préserver. (*Règlement U-2150, en vigueur le 3 mai 2017*)**
dans les zones H 13-1, H 13-2, VIL 13-4, H 13-5 et H 13-15 dans le secteur de Mirabel-en-Haut;
 - une superficie minimale de terrain doit être préservée à l'état naturel. Préserver 25 % pour les terrains de 1 500 à 2 000 mètres carrés et 30 % pour les terrains de 2 000 mètres carrés et plus.
 - aucun arbre ne peut être abattu sans obtenir un permis au préalable;
 - dans l'espace devant être laissé à l'état naturel, seuls les travaux d'élagage nécessaires au maintien de la santé de l'arbre et à la sécurité des lieux sont permis sans autorisation;
 - dans la marge avant, un minimum de 3 arbres doit être préservé ou planté dans les 6 mois suivant la fin des travaux de construction d'une résidence;
 - une bande d'arbres d'un minimum de 7,5 mètres de profondeur sur toute la largeur du terrain doit être préservée à l'intérieur de la marge arrière. Cependant, il est autorisé à l'intérieur de la bande de 7,5 mètres pour l'implantation d'une installation sanitaire, des bâtiments ou des constructions accessoires, incluant notamment les piscines, sans ne jamais réduire cette bande d'arbres à moins de 5 mètres de largeur, le tout, sous réserve de l'obligation de préserver l'espace naturel;
 - une bande d'arbres d'un minimum de 3 mètres de largeur sur au moins 75% de la profondeur du lot doit être préservée, et ce, pour chacune des marges latérales;
 - il est obligatoire de respecter des marges latérales minimales de 4,5 mètres et une marge arrière minimale de 5,5 mètres pour l'implantation d'une installation sanitaire, des bâtiments ou des constructions accessoires à l'intérieur de ces marges, le tout, sous réserve de l'obligation de préserver l'espace naturel;
 - aux fins de l'obligation de préserver l'espace naturel, aucun permis d'abattage d'arbres ou de construction ne peut être émis sans le dépôt d'un plan de remplacement des arbres à être abattus égal ou supérieur au nombre d'arbres existants à moins de demeurer conforme à l'ensemble des critères de la présente note suite à l'abattage demandé. Dans le cas d'une obligation de remplacement d'arbres, un délai maximal de 6 mois est autorisé pour procéder à la plantation des arbres de remplacement et ceux-ci doivent poursuivre leur croissance ou être immédiatement à nouveau remplacés;
 - **Voir le plan du règlement U-2150 de la ville de Mirabel ci-annexé à la présente.**
 - **La construction devra commencer le : _____ .**

L'extérieur de ladite maison incluant le crépi devra être complété au plus tard six (6) mois après la date du commencement de la construction, sinon l'acheteur sera dans l'obligation de payer au vendeur une pénalité de 200 \$ par mois en retard.

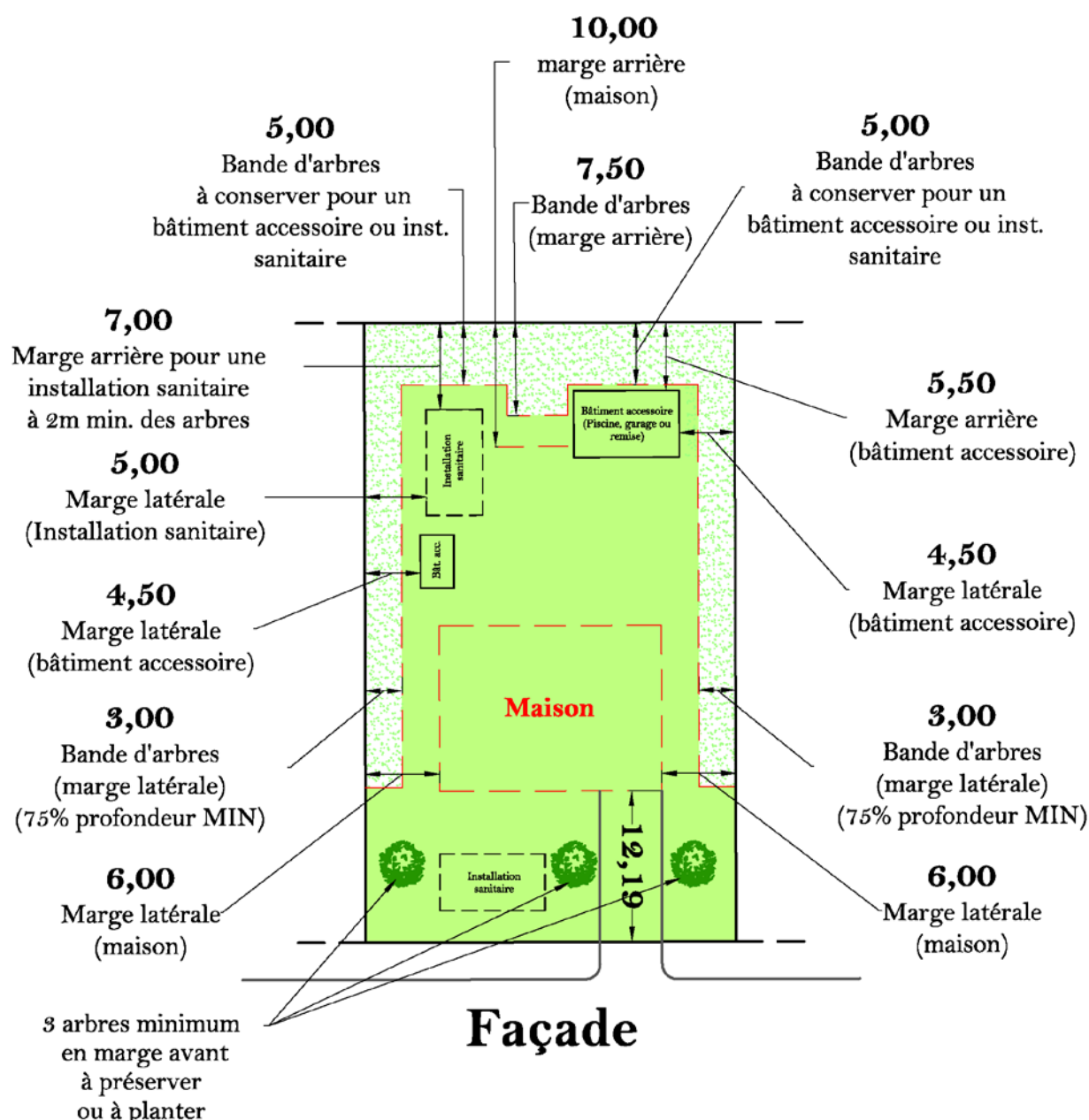
5. Les animaux domestiques sont permis. La garde des animaux sauvages ou de ferme est interdite sur ladite propriété.
6. Une fois la construction de la maison complétée, aucun dépôt extérieur de matériaux d'aucune sorte n'est permis sur ce terrain.
7. Le vendeur ne sera pas responsable pour la détermination des limites du terrain et le clôturage dudit terrain par l'arpenteur.
8. **L'acheteur devra installer un ponceau en plastique dans le fossé à l'entrée de la propriété selon les normes de la ville de Mirabel.** De plus, l'acheteur ou ses successeurs devra faire protéger le fossé de drainage, à partir de la rue en façade du terrain, contre l'érosion avec du gazon ou de la pierre selon les normes de la ville de Mirabel dans les 12 mois suivants la date d'occupation de la maison et entretenir ledit fossé. Selon les normes de la ville de Mirabel, l'acheteur ou ses successeurs reconnaissent qu'ils ne pourront pas faire canaliser le fossé en façade du terrain.
9. Le vendeur ne sera pas responsable de l'état des routes ou d'aucun accident qui pourrait survenir avant la cession desdites routes à la ville de Mirabel.
10. L'acheteur ne clôturera pas ladite propriété à moins de 40 pieds de la rue le long des lignes latérales et sujettes aux servitudes d'utilité publique qui pourront exister ou être créées par la suite.
11. Au moment de défricher le terrain, l'acheteur devra libérer le terrain des branches et des arbres coupés sur ledit terrain, soit en les brûlant, en obtenant un permis de brûlage émis par la ville de Mirabel, ou en les faisant ramasser avec une déchiqueteuse et ce, dans un délai de 10 jours suivant la coupe des arbres. Si les branches sont toujours sur le terrain après ce délai de 10 jours, le promoteur des terrains se réserve le droit de les faire ramasser aux frais de l'acheteur. Au moment de l'excavation du terrain pour la construction de la maison, l'acheteur devra libérer son terrain des souches à ses frais et ce, à l'extérieur de notre projet domiciliaire ou les enterrer sur son terrain. L'acheteur devra faire l'entretien de la propriété : maintenir la pelouse en bon état et couper la haie située dans la partie latérale avant de la propriété à un maximum de 1 mètre de hauteur.

Le terrassement complet de la propriété qui doit être complété selon les normes de la ville de Mirabel. La pelouse en façade de la maison devra être installée dans les douze (12) mois suivant la prise de possession ou occupation de la propriété, sinon, l'acheteur sera dans l'obligation de payer au vendeur une pénalité de 200 \$ par mois en retard.

12. L'acheteur devra donner la permission pour l'installation des utilités publiques et des fossés de drainage en accordant une servitude à la demande du vendeur ou de la compagnie d'utilité publique ou la ville de Mirabel, le long des lignes des lots. L'acheteur subroge au vendeur le droit de signer des actes de servitudes requises.
13. L'acheteur aura accès au réseau d'aqueduc municipal selon les règlements de la ville de Mirabel. Les installations sanitaires, selon les normes de la ville incluant le règlement 1706 ou des autorités compétentes, seront aux frais de l'acheteur. L'acheteur devra protéger le champ d'épuration contre l'érosion dans un délai de 12 mois maximum après la construction de la maison ou la prise de possession de celle-ci et ce avec de la végétation (gazon).
14. **Toutes les conditions seront applicables aux successeurs des acheteurs.**
15. **Les infrastructures d'aqueduc local, de la fondation de rue et de l'éclairage sont payées par le promoteur et sont incluses dans le prix de vente.**

Règlement U-2150 de la Ville de Mirabel

Marges minimales en mètre



Superficie de terrain visée (en mètres carrés)	Espace naturel minimal à préserver
1 500 à 2 000	25%
2 000 et plus	30%

Ce plan fait partie intégrante du contrat d'achat du terrain et/ou du contrat d'achat de la maison. Ce règlement et ces conditions seront applicables aux successeurs des acheteurs.

L'acheteur reconnaît avoir reçu, lu et signé une copie du plan du règlement U-2150 pour le lot: _____

En date du: _____

Signature de l'acheteur: _____

Signature du témoin: _____

Règlement U-2150 en vigueur le 3 mai 2017
Plan préparé le 3 octobre 2017

CLIENT / DÉVELOPPEUR
LES PROMENADES DU BOISÉ DE MIRABEL INC.
DOSSIER : 12-026

DÉVELOPPEMENT
ZONEVERTE inc.
Gestion et conception de projets immobiliers