

PROJET:

## Regroupement Jean-Royer

### Servitude d'aspect des aménagements paysagers



Septembre 2013

---

#### Duo Design

530, boul. de l'Atrium, suite 201-F  
Québec (Québec) G1H 7H1

T : (418) 688-7787

C: clachance@duodesign.ca



Architecture de paysage  
Design urbain

**1. MANDAT**

La présente expertise a pour objet de compléter la révision et l'actualisation de la servitude d'aspect liant les diverses propriétés situées sur la rue Jean-Royer, dans l'arrondissement Ste-Foy à Québec. Le mandat a pour objectif de proposer une nouvelle charte de matériaux pour l'aménagement paysager. Le but étant d'arriver à conserver une harmonisation des lieux pour l'ensemble du site pour les prochaines années.

**2. LE BIEN-FONDÉ D'UNE SERVITUDE D'ASPECT**

La servitude d'aspect est établie dans l'objectif premier d'assurer, lors de la réalisation de travaux d'aménagement paysager, une harmonisation dans les interventions extérieures. La servitude est donc un document légal auquel tous les propriétaires sont liés et qu'ils conviennent de respecter en achetant une propriété qui en fait l'objet.

La servitude a pour objet de contraindre les différents propriétaires à respecter un ensemble de règles qui régissent toute intervention dans le choix des matériaux et finis lors du renouvellement des aménagements. De façon générale, la servitude vise une harmonisation des finis et couleurs et assure à tous les propriétaires que l'apparence extérieure des édifices qui voisinent le sien ne feront pas l'objet de transformations majeures qui auraient pour effet de diminuer la valeur de leur propriété.

Dans l'optique de maintenir le caractère architectural du site, il nous paraît primordial que les propriétaires conviennent de respecter les règles édictées dans la servitude d'aspect des aménagements paysagers, s'entendent pour convenir d'une actualisation du choix des finis et couleurs et d'y inclure quelques nouveaux éléments qui sont liés à certaines transformations qui ont été apportées aux édifices au fil des années.

**3. LA SITUATION ACTUELLE**

Les matériaux utilisés dans les aménagements paysagers actuels datent des années 1980 et ne sont plus d'usage aujourd'hui à cause soit de leur faible durabilité dans le temps (bois traité pour les murets) ou parce que le matériau lui-même n'est plus sur le marché, ce qui est le cas du pavé.

**4. LES ÉLÉMENTS VISÉS PAR LA SERVITUDE D'ASPECT**

Nous faisons état, dans ce chapitre, des différents éléments qui composent les aménagements extérieurs et qui doivent faire l'objet d'une normalisation au regard de la servitude d'aspect liant tous les propriétaires et les propriétés. Ces éléments sont:

- Pavés de béton pour allée piétonne
- Marches de béton préfabriquées
- Bordures de béton préfabriquées
- Murets de béton en blocs préfabriqués
- Ajout d'entrées d'autos

**5. PRÉMISSSES DE BASE POUR LE CHOIX DES MATÉRIAUX**

Les recommandations et choix architecturaux qui sont présentés dans ce rapport sont basés sur les critères de sélection suivants qui ont été demandés de la part du Comité du regroupement des condominiums Jean-Royer:

- Harmonie avec l'architecture, la couleur et le style des bâtiments.
- Matériaux durables
- Facilité d'adaptation à toutes les situations présentes sur les copropriétés
- Matériaux dont le coût doit être à la portée de tous, en conservant une bonne qualité.

**Tableau des matériaux recommandés pour les ouvrages extérieurs**



**Asphalte pour entrées d'autos**

<i>Produit:</i> Asphalte type EB-10	<i>Couleur:</i> -	<i>Fournisseur:</i> -
--	----------------------	--------------------------



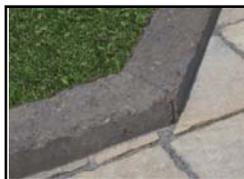
**Pavés de béton préfabriqués**

<i>Produit:</i> Manoir modulaire régulier carré	<i>Couleur:</i> Gris caméléon	<i>Fournisseur:</i> Béton Bolduc
--	----------------------------------	-------------------------------------



**Marches de béton préfabriquées**

<i>Produit:</i> Appalaches	<i>Couleur:</i> Gris & Charbon	<i>Fournisseur:</i> Béton Bolduc
-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



**Bordures de béton préfabriquées**

<i>Produit:</i> Appalaches 8"	<i>Couleur:</i> Gris & Charbon	<i>Fournisseur:</i> Béton Bolduc
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



**Muret en blocs de béton préfabriqués**

<i>Produit:</i> Champlain antique angle droit	<i>Couleur:</i> Gris & Charbon	<i>Fournisseur:</i> Béton Bolduc
--	-----------------------------------	-------------------------------------

**Critères de choix:**

Les matériaux à face éclatée s'harmonisent avec la brique à face éclatée des résidences.

La couleur grise est neutre et passe-partout, elle s'accorde parfaitement aux teintes de la brique existante.

Type de muret Appalaches: Coût moyen, intemporel et bonne disponibilité du produit d'années en années.

**Notes:**

Pour chacun de ces produits, une équivalence peut exister dans une autre compagnie mais le produit doit être identique au niveau de la couleur, de la texture et de l'aspect général.

Il est à noter que le choix des matériaux pour les margelles ne fait pas partie de la servitude d'aspect.

*\* Il est important de se rappeler qu'au delà de 10% de détérioration d'une section de l'aménagement paysager existant, le réaménagement s'impose avec les nouveaux matériaux.*

**6. CONCLUSION**

Pour conclure, les différents changements spécifiés à l'intérieur de la servitude d'aspect pour les aménagements paysagers sauront apporter plusieurs avantages pour les résidents des copropriétés. Le simple fait de remplacer le bois traité par des blocs de béton préfabriqués en guise de murets offrira plusieurs bénéfices;

- Augmentation de la valeur mobilière due à l'aménagements paysager.
- Durabilité des matériaux.
- Possibilité de diminuer la hauteur des murets selon la configuration du terrain.
- Aucun entretien nécessaire.

## Matériaux recommandés pour l'aménagement extérieur



### **Pavé**

Manoir modulaire régulier carré  
Couleur gris caméléon  
De béton Bolduc

### **Raison du choix:**

Neutre, passe-partout et  
facilement disponible

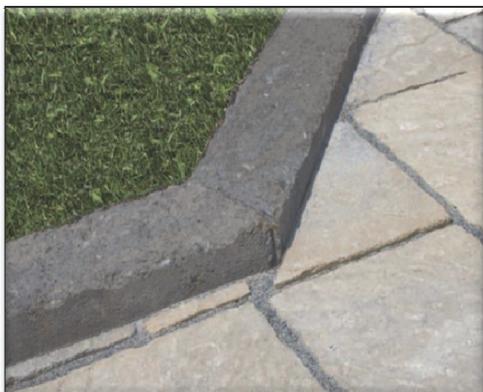


### **Marches**

Appalaches  
Couleur gris & charbon  
De béton Bolduc

### **Raison du choix:**

Couleur neutre et fini à face éclatée  
comme le revêtement existant des  
résidences.



### **Bordures**

Appalaches 8''  
Couleur gris & charbon  
De béton Bolduc

### **Raison du choix:**

Fini à face éclatée et similitude avec  
les murets proposés.



### **Muret**

Champlain antique angle droit  
Couleur gris & charbon  
De béton Bolduc

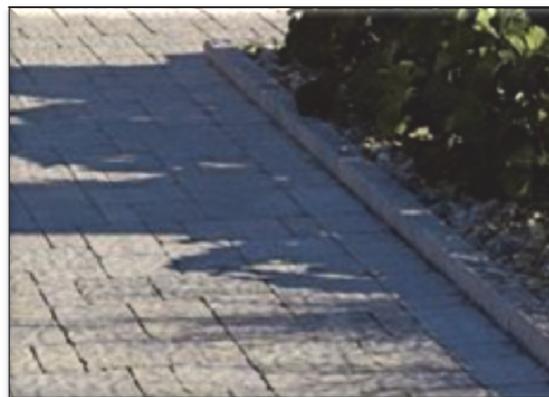
### **Raison du choix:**

Couleur neutre et fini à face éclatée  
comme le revêtement existant des  
résidences.



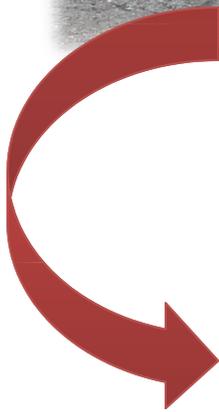
Aménagement existant en paliers à corriger.

Le design des bordures doit être en pente continue et non en paliers. La bordure suit la pente du terrain tel qu'illustré ci-contre.





Aménagement existant en paliers à corriger.



Favoriser les marches consécutives afin d'éliminer le nombre de paliers, tel qu'illustré ci-contre.