

LE PIIA EXPLIQUÉ – SECTEURS À DÉVELOPPER

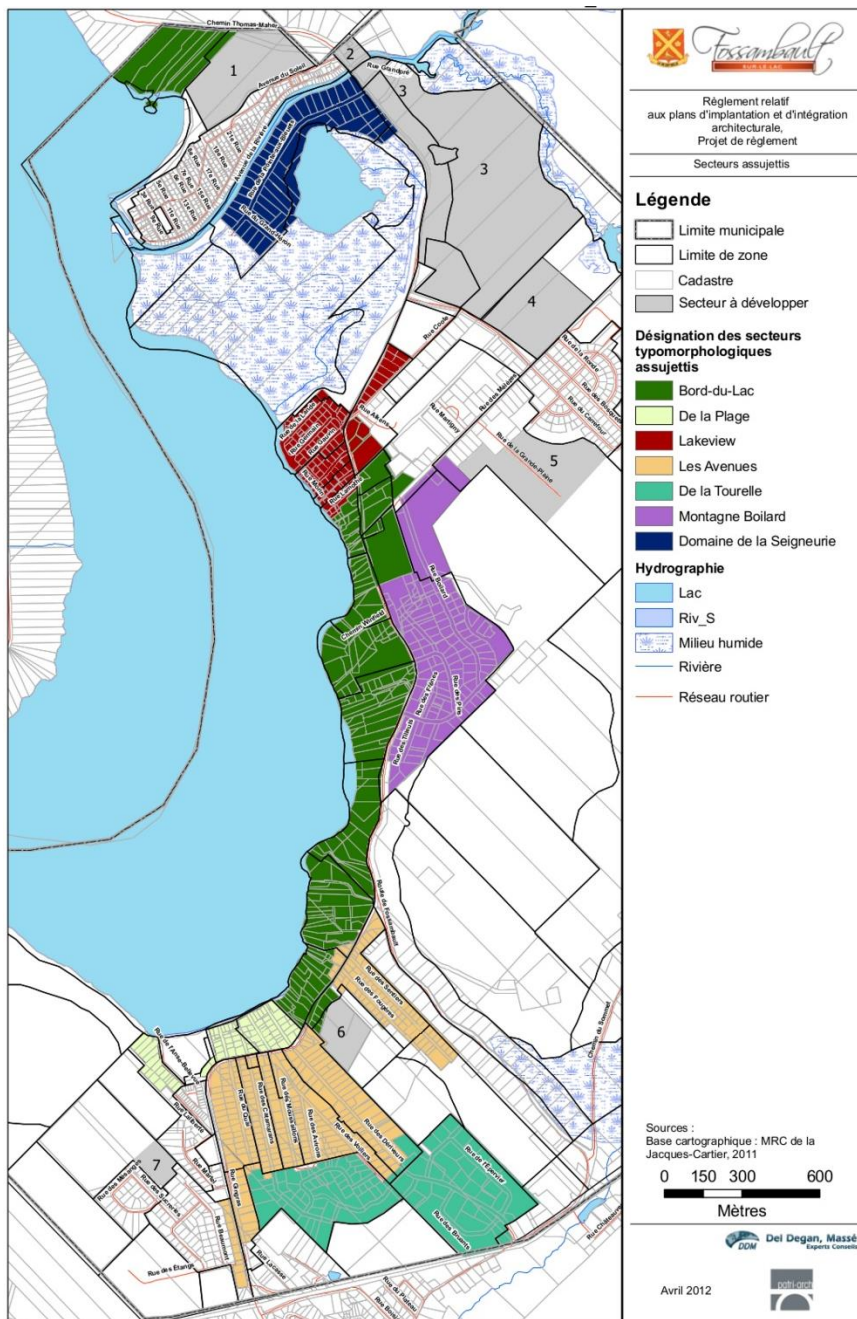
Suite à l'adoption du nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), nous vous présentons le règlement lui-même ainsi que les divers secteurs assujettis à ce règlement. Nous débutons donc avec la présentation du règlement et plus particulièrement de ses objectifs, des types d'ouvrages concernés par celui-ci ainsi que les critères d'analyse guidant la prise de décision du comité consultatif en urbanisme et du conseil municipal. Tout d'abord, voici des secteurs à développer assujettis au règlement sur le PIIA et où de nouveaux développements résidentiels y sont projetés :

1. Développement, secteur Plage Lac Saint-Joseph;
2. Développement, secteur de la Rivière-aux-Pins;
3. Développement, secteur du Ruisseau Ryan;
4. Développement, secteur de la rue du Carrefour;
5. Développement, secteur de la rue des Mélèzes;
6. Développement, secteur de la 5^e Avenue;
7. Développement, secteur de la rue Beaumont.

À l'intérieur de ces secteurs, divers types d'ouvrages et de travaux sont appelés à être analysés par le PIIA.

Ouvrages assujettis dans ces secteurs

- 1° L'implantation ou la construction d'un bâtiment principal;
- 2° L'implantation ou la construction d'un garage privé;
- 3° L'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un garage privé;
- 4° La rénovation extérieure d'un bâtiment principal, à l'exception des cas de remplacement par des composantes similaires ou de même apparence;
- 5° Le lotissement d'un projet domiciliaire, incluant une ou des rues.



L'analyse de ces projets prend appui sur des objectifs et critères qui sont en premier lieu généraux. Par la suite, selon le secteur, d'autres critères et objectifs viendront se rajouter. Ainsi, dans tous les secteurs, et pour tous les ouvrages et les travaux assujettis, l'analyse des projets débutera avec l'évaluation des objectifs ainsi que les critères d'analyse énumérés ci-dessous:

Objectif 1 : Bénéficier des caractéristiques naturelles pour les résidents et les usagers du réseau de circulation

- a) Critère d'évaluation : Les bâtiments ne doivent pas, de par leur longueur et de par leur implantation, créer un effet de muraille atténuant ainsi les percées visuelles vers le lac ou la rivière à partir des voies de circulation publique. La disposition des bâtiments, le jeu de hauteur et des niveaux de terrain doivent favoriser les vues panoramiques de chacun des futurs résidents. Par exemple, on pourrait localiser les bâtiments en contrebas (au niveau naturel existant). Respecter le plus possible le caractère privé des résidences adjacentes (pas de cour arrière à proximité de la cour avant du voisin).

Objectif 2 : Assurer la prédominance du couvert boisé sur chaque propriété

- a) Lorsque possible, implanter le nouveau bâtiment aux endroits où les éléments naturels (notamment les boisés) présentent le moins d'intérêt.
- b) La conservation des arbres existants doit être maximisée lors de l'implantation et de la construction des ouvrages (voir croquis n° 1 en annexe). La superficie en espace vert, gazonné et boisé doit prédominer sur la superficie utilisée pour l'implantation des bâtiments, des constructions complémentaires, des stationnements et des accès (voir illustration n° 2 en annexe). Tout terrain doit toujours être garni de plusieurs arbres et arbustes après la finalisation des travaux de construction. Il faut conserver au maximum les arbres existants; si on doit les abattre, il faut garantir un reboisement dont la quantité, le gabarit et l'essence sont adéquats pour redonner un aspect arborescent au terrain.
- c) Les talus de forte pente ne doivent pas être déboisés. Lorsque nécessaire, le déboisement pourra se faire dans une proportion maximale d'environ vingt pour cent (20 %) du couvert forestier et il faut éviter de faire le déboisement d'un seul tenant.
- d) Chaque façade des bâtiments doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétal de type arbustif ou arborescent.

Objectif 3 : Assurer une implantation qui s'intègre aux caractéristiques naturelles du terrain

- a) Les travaux de remblai/déblai doivent être évités le plus possible afin de conserver le niveau du sol existant. Les bâtiments à plusieurs niveaux, les aires de stationnement à paliers permettent de diminuer les remblais.
- b) Diminuer l'impact d'éléments artificiels tels que les murs de soutènement, les talus, les remblais et déblais, afin de limiter la différence entre les niveaux des terrains contigus.
- c) L'implantation des bâtiments principaux (marges de recul minimal avant, latérales et arrière) peut se faire en considérant l'éventualité de réduire les remblais et d'optimiser les percées visuelles.

Objectif 4 : Favoriser la construction de résidences de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction

- a) Lorsque le bâtiment est constitué de plus d'un volume, ceux-ci doivent être bien articulés (voir croquis n° 3 en annexe).
- b) Lorsque le bâtiment est constitué de plus d'un volume simple, des décrochés sont utilisés afin de rendre moins monotones les façades (voir croquis n° 4 en annexe).
- c) Les matériaux de construction sont de haute qualité. La couleur des matériaux de revêtement de teinte naturelle doit être privilégiée. Favoriser l'utilisation de matériaux de recouvrement naturels, principalement le bois.
- d) Les détails de conception sont raffinés.
- e) Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, murs, balcons) sont mises en valeur par des détails de conception ou d'ornementation.

Objectif 5 : Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition

- a) Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments situés sur les terrains contigus et leur faisant face.
- b) Aucun bâtiment n'est repris de façon intégrale et systématique. La volumétrie, les façades ou la couleur de chacun sont différentes de l'autre.

Objectif 6 : Assurer l'intégration de l'architecture des bâtiments complémentaires au bâtiment principal

- a) Les bâtiments complémentaires utilisent les composantes architecturales du bâtiment principal auxquelles ils sont associés. La volumétrie du bâtiment secondaire, ainsi que sa forme et les pentes de la toiture doivent s'harmoniser avec celles du bâtiment principal. Les matériaux de revêtement extérieur sont compatibles avec le style du bâtiment principal. Le nombre de matériaux différents est minimisé. Les couleurs des matériaux s'intègrent avec celles du bâtiment principal.
- b) Les bâtiments complémentaires sont implantés de façon à minimiser les impacts du déboisement et des remblais et déblais sur le terrain.

Avant de débiter tout projet, nous vous invitons à communiquer avec nous afin de nous expliquer la nature des travaux que vous désirez effectuer. Il nous fera plaisir de vous expliquer en détail le processus municipal et de vous guider dans votre démarche.