

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE



MILLE
FEUILLES

QUARTIER

1. OBJECTIF

- Mise en valeur de la rue publique et du quartier résidentiel projeté
- Renforcement du projet d'ensemble
- Obtention d'uniformité
- Sécurité et augmentation de la valeur des propriétés

Le PIIA du quartier des Mille Feuilles favorise une certaine uniformité dans le style de maisons, les matériaux, les teintes et les hauteurs afin de créer un espace de vie agréable visuellement tout en se distinguant des rues publiques standards. Le PIIA va de pair avec la copropriété au centre du quartier.

2. RÉGLEMENTATION MUNICIPALE APPLICABLE

- Usage permis : **RÉSIDENTIEL**
- Nombre d'étages : **1 ET 2 ÉTAGES**
- Marge de recul : **6 MÈTRES**
- Type de maisons : **UNIFAMILIAL**

3. SPÉCIFICATIONS DE BASE SELON LE TYPE DE MAISONS

• 2 ÉTAGES

- Toit à quatre versants et/ou monopente. (Aussi applicable au plain-pied)
- Toit plat accepté pour certains éléments représentant une superficie mineure seulement. (Aussi applicable au plain-pied)
- Si les monopentes sont sélectionnées, des parties de toits plats plus vastes pourraient être acceptées. (Aussi applicable au plain-pied)
- Les pentes doivent se situer de 4-6/12.
- Le maximum de hauteur à partir du dessus de la fondation est de 30 pieds.



- **PLAIN-PIED**

- Plafond à 9 pieds minimum.
- Minimum de 1 350 p² de plancher habitable (excluant les garages).
- Hauteur minimum de 23 pieds (maximum 28 pieds) à partir du dessus de la fondation.
- Pentes de toits entre 4-8/12.

4. CRITÈRES

- **PRINCIPES GÉNÉRAUX**

- Favoriser l'utilisation d'un langage architectural sobre et contemporain.
- Favoriser l'utilisation des principes de design suivants : l'équilibre, le rythme, la proportion, l'échelle, l'harmonie, l'unité et la variété.

- **IMPLANTATION**

- Localiser l'entrée charretière au nord ou à l'est (sauf pour le lot n° 15-16 au choix).
- Le dessus de la fondation principale doit se situer à 900 mm au plus du niveau du trottoir.
- Un garage simple ou double attaché à la maison, situé du même côté que l'entrée charretière, est obligatoire.
- Les cabanons doivent être positionnés à l'arrière des terrains et sont assujettis aux mêmes règles que la maison en termes de style et de matériaux.
- Les tourelles sont prohibées.
- Les lignes aérosouterraines, de l'arrière du lot à la résidence, sont fortement recommandées afin d'assurer l'uniformité du quartier, sans fils apparents des rues et de la copropriété au centre.
- Les propriétaires auront un maximum de 5 ans à partir de l'obtention du permis de construction pour recouvrir l'entrée en façade de la rue avec un pavé de béton ou d'asphalte (cailloux ou terre prohibés).

- **TOITURE**

- Aucun pignon en façade n'est accepté.
- Les fausses lucarnes et avancés de toiture inutiles sont prohibés.
- Utiliser des couleurs sobres et/ou teintes naturelles.
- Les couleurs éclatantes sont prohibées.

- **MATÉRIAUX**

- Utiliser un minimum de deux matériaux de bonne qualité répartis uniformément sur la façade et les deux côtés.
Liste : pierre, brique, vrai bois, fibrociment, Canexel



- Un minimum de 20 % doit être de la pierre ou de la brique.
- **Si utilisés**, les matériaux d'insertion répartis uniformément sur la façade et les deux côtés devront représenter au plus 30 %.
Liste : imitation de bois, panneau d'aluminium
- Revêtement de vinyle prohibé.
- Une fois de plus, les couleurs sobres et teintes naturelles sont de mise.

• FENÊTRES

- Utiliser des fenêtres de formes épurées et de bonne proportion.
- Sont prohibés : les demi-ronds et ellipses, l'octogone, le rond et l'œil de bœuf, les carrelages intégrés ou amovibles et les guillotines.
- Les fenêtres en baie ou en arc (bay ou bow) sont acceptées sur le mur arrière seulement.
- L'imitation de meneau appliqué ou intégré doit avoir un minimum de 1 ¾ po.
- Les fenêtres blanches et de couleurs éclatantes sont interdites.
- Les teintes de gris, de brun et le noir (couleur sobre et naturelle) sont acceptées.

• ORNEMENTATION

- Utiliser des designs de garde-corps et de poteaux de galerie sobres s'agençant avec les revêtements.
- **Si nécessaire**, utiliser des encadrements de fenêtres minimalistes de même teinte que la fenêtre.
- Les éléments d'ornementation réinterprétée suivants sont interdits : fausse corniche, fausse clé de voûte, faux volets, colonne d'inspiration grecque ou romaine et statut d'animal.
- Afin de retrouver une uniformité avec les lumières de rues ainsi que celles de la copropriété, nous suggérons des lumières LED de 3 000-3 500 K (milieu entre le blanc chaud et le blanc froid). **Les globes de couleur sont interdits.**
- Un effort pour agencer les sorties d'échangeur d'air, hotte, sécheuse, balayeuse avec les murs extérieurs est suggéré.

Le plan devra avoir été approuvé (droit de regard) par Château-Vac inc. préalablement à la demande de permis de construction à la Ville de Sainte-Marie. Une esquisse devra donc être soumise. Des échantillons de matériaux pourraient être demandés. Le plan sera jugé dans son ensemble afin de rencontrer les objectifs du PIIA. Des recommandations pourront être émises, obligatoires et/ou facultatives.

