



QUARTIER PANORAMA

Espace vie

Votre maison
de rêve

vous attend

Cahier de normes architecturales | Phase 2

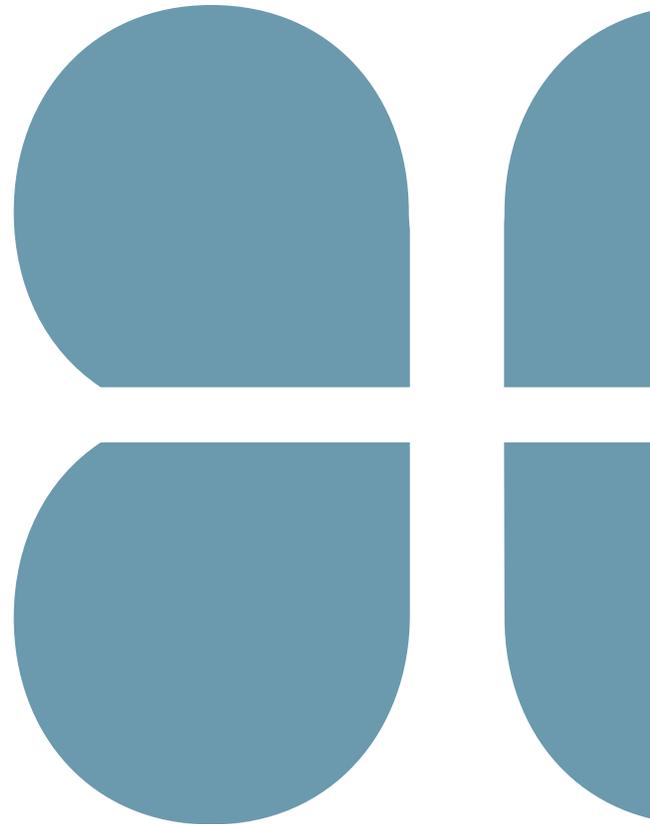


QUARTIER PANORAMA

Espace vie

Table des matières

1.0	Philosophie	3
2.0	Critères d'implantation	4
3.0	Éléments et détails architecturaux.....	5
4.0	Aménagement paysager	9
5.0	Période d'achèvement des travaux et procédures pour travaux de construction	10
6.0	Procédures d'approbation	11
7.0	Permis municipaux	12
8.0	Documents à fournir.....	13



L'objectif général est de s'assurer de la protection du milieu naturel du site et de l'harmonisation du cadre bâti au fur et à mesure que le projet résidentiel **QUARTIER PANORAMA/espace vie Phase 2** se développera.

1.0 Philosophie

1.1 Introduction

1.1.1 Piedmont fait partie d'une des plus belles régions des Laurentides. Situé à proximité du Village de Saint-Sauveur, des pistes de ski, de l'autoroute 15, ce site d'une beauté exceptionnelle offre une vue imprenable sur les hautes Laurentides. Un havre de paix perché à flanc de montagne.

1.2 Objectifs

- 1.2.1 - Assurer un développement harmonieux tout en respectant le caractère environnemental unique du site. Conserver l'unité architecturale.
- Assurer la protection du milieu naturel et adapter l'architecture de chaque bâtiment avec son environnement existant : topographie, vue(s), attraits, etc.
- Conserver l'unité architecturale de chaque bâtiment dans ses diverses composantes.
- Assurer via l'architecture de chacun des bâtiments, un style intemporel, épuré empreint de modernité.
- Utiliser des matériaux naturels : bois, pierre, métal dans des coloris et finis rappelant ceux de la nature environnante: champignon, grège, brun, gris, charbon, etc.

1.3 Historique

1.3.1 Le promoteur juge essentiel de préserver des caractéristiques bien définies. Il a fréquenté ce lieu au fil des années. Il a à cœur d'y préserver la qualité environnementale de ce lieu et d'assurer une homogénéité architecturale, le tout au bénéfice de ses futurs résidents.

1.4 Caractéristiques d'implantation

1.4.1 Chaque nouvelle résidence s'intégrera harmonieusement au cadre naturel et au futur cadre bâti. Les objectifs et critères du présent guide permettront de maintenir une architecture de haute qualité, d'exploiter les vues à partir des terrains, assurer un bon ensoleillement et réduire l'impact environnemental et visuel des bâtiments sur le paysage naturel.

2.0 Critères d'implantation

2.1 Superficies des lots

2.1.1 Les superficies pour chacun des lots se retrouvent sur le plan préparé par l'arpenteur géomètre.

2.2 Zones de construction

2.2.1 L'acheteur devra respecter les normes d'implantation de la municipalité.

2.3 Emprise au sol minimale et maximale

2.3.1 L'ensemble des surfaces brutes des planchers (rez-de-chaussée et étage) par rapport au lot, est limité à 20%. La superficie de plancher comprend les planchers du bâtiment mesurés à la paroi extérieure des murs, incluant les vérandas couvertes et les garages. Sont exclus, les perrons, les terrasses, les balcons, les marches et les corniches.

2.3.2 La superficie habitable minimale du bâtiment est de 140 m² (± 1 507 pi²), excluant les vérandas couvertes et les garages. Sont exclus les perrons, les terrasses, les balcons, les marches, les corniches et les bâtiments accessoires.

2.4 Services d'utilités publiques

2.4.1 Les rues publiques seront pavées selon les exigences de la ville. Leur entretien sera donc assuré par la municipalité (nettoyage, réparation, déneigement, etc.).

2.4.2 Eau potable & égout sanitaire : Il n'y a pas de réseaux municipaux pour ces services. Chaque propriétaire verra à l'installation de ses installations septiques et de son puits artésien, le tout conforme aux normes provinciales et municipales. Ils devront apparaître pour fin d'approbation par le promoteur, sur le plan d'implantation proposé.

2.4.3 Téléphone & câble : Lignes aériennes dans l'emprise de la rue et/ou en arrière lot pour certains lots. Les antennes paraboliques sont prohibées.

2.4.4 Électricité : Hydro-Québec, lignes aériennes dans l'emprise de la rue et/ou en arrière lot pour certains lots.

2.4.5 Tous les raccordements à partir de la maison aux services d'utilités publiques relèvent de la responsabilité de l'acheteur et seront entièrement à ses frais. De plus, ces mêmes raccordements devront obligatoirement être souterrains.

3.0 Éléments et détails architecturaux

3.1 Volumétrie des bâtiments

- 3.1.1 Le bâtiment devra respecter les normes municipales quant au nombre d'étage soit deux (2) maximum.
- 3.1.2 La volumétrie des bâtiments devra être articulée.
- 3.1.3 Chaque lot ne peut comporter qu'une seule résidence unifamiliale détachée.
- 3.1.4 Le garage peut être attaché ou détaché. Un seul bâtiment ou construction accessoire est autorisé par lot, et ce dans la cour arrière seulement.
- 3.1.5 Un bâtiment rectangulaire sans variation de forme ou toute structure éclatée, sans unité ne sera pas accepté.

3.2 Traitement architectural des façades

- 3.2.1 Les murs doivent être articulés; ils ne doivent pas comporter de sections ininterrompues de plus de 9 m (29'-6"). Dans le cas échéant, un décroché de 1 m (3'-3") minimum sera exigé par longueur de 9 m (29'-6").
- 3.2.2 L'ajout de balcons, fenêtres en saillie, porte-à-faux, etc. est fortement recommandé afin d'articuler les façades.
- 3.2.3 Toutes les façades du bâtiment devront être attrayantes. Tout mur aveugle sera refusé.
- 3.2.4 L'ajout d'éléments structuraux apparents : colonnes, poutres, etc. est fortement encouragé.

3.3 Hauteur minimale et maximale

- 3.3.1 La hauteur **maximale** de la pente moyenne du toit par rapport au niveau moyen du sol est de 9 m ($\pm 29'-6''$).
- 3.3.2 Une différence de hauteur trop prononcée entre chacune des résidences est à éviter. Des facteurs tel que : la topographie de certains terrains ainsi que la typologie de la résidence : plain-pied ou deux (2) étages seront pris en considération.

3.4 Matériaux de revêtement extérieur

- 3.4.1 Privilégier l'utilisation de matériaux nobles ou rappelant ceux-ci : la pierre, la brique, le bois, le cuivre, etc. Le revêtement complètement en brique est défendu.
- 3.4.2 Le parement en bois de type à clin, bardeau, planches et couvre-joints (« board & batten ») sont acceptés seulement et d'une largeur de 150 cm ($\pm 6''$) minimum. Les revêtements de bois peuvent être installés à l'horizontal ou à la vertical. Le vinyle, l'aluminium, l'enduit acrylique et le revêtement de type « CANEXEL » sont prohibés.
- 3.4.3 La pierre naturelle ou reconstituée est préconisée.
- 3.4.4 Un maximum de trois (3) types de revêtement extérieur est autorisé : excluant les fenêtres, incluant la toiture principale. Les forts contrastes entre les matériaux sont fortement déconseillés.

- 3.4.5 Tout changement de matériau devra se faire dans un coin intérieur de changement de direction des murs.
- 3.4.6 Un panneau d'échantillon de tous les matériaux extérieurs devra être soumis pour approbation au promoteur.
- 3.4.7 Les cheminées doivent être recouvertes avec les mêmes matériaux que la maison : parement à clin, bardeaux, planches verticales, pierre naturelle ou reconstituée.
- 3.4.8 Les événements requis pour les cheminées au gaz ou autres doivent être camouflés et peints de la même couleur que le revêtement sur lequel il se trouve.
- 3.4.9 Les bâtiments accessoires devront reprendre deux (2) ou plusieurs des revêtements du bâtiment principal.
- 3.4.10 Tout mur de fondation apparent de plus de 0,61 m (2'-0") devra être recouvert du même matériau que celui qui le surmonte.
- 3.4.11 Les murs de fondation apparents devront être recouverts de crépis de ciment ou d'enduit acrylique.

3.5 Toiture

- 3.5.1 Le toit peut être à deux (2) ou quatre (4) versants. Les toitures principales et lucarnes devront avoir une pente d'au moins 6V :12H. Les toitures des perrons, baies vitrées, galeries et toitures secondaires pourront avoir une pente plus faible sans être inférieure à 4V :12H. Les toits plats sont défendus.
- 3.5.2 Des éléments tels que : lucarnes, pignons, campaniles, cheminées contribueront à créer des volumétries de toiture des plus intéressantes.
- 3.5.3 Les avant-toits des toitures principales doivent avoir une projection d'un minimum de 0,45 m (1'-6") de la paroi du revêtement extérieur sauf pour les pignons. Les toitures des perrons, baies vitrées, galeries, lucarnes et toitures secondaires pourront avoir un débord minimal de 0,305 m (1'-0").
- 3.5.4 L'utilisation de bardeaux d'asphalte à relief (25 ans et +) est exigée.
- 3.5.5 Des clôtures à neige ou des arrêts de glace doivent être prévues sur les toitures de revêtement métallique aux portes d'accès.
- 3.5.6 Les couleurs des revêtements de toiture doivent s'intégrer à l'environnement naturel : brun, taupe, gris chaud, cèdre vieilli, charbon, etc. Les variantes de vert, bleu, gris froid ou les couleurs trop pâles sont prohibées.
- 3.5.7 Les fascias et les soffites peuvent être en aluminium ou en bois, mais de la même couleur. Ils doivent s'harmoniser au concept du bâtiment.
- 3.5.8 Les gouttières peuvent être en aluminium de couleur s'harmonisant aux revêtements sur lesquels elles se trouvent ou être en cuivre.

3.6 Portes et fenêtres

- 3.6.1 Les portes d'entrée doivent être en bois ou en acier pré-peint, et devront être protégées des intempéries par des surplombs de toit ou l'ajout de perrons.
- 3.6.2 Les portes de garage peuvent être en métal pré-peint avec panneaux façon porte-double. Les portes avec de multiples panneaux embossés sont prohibées.
- L'utilisation du bois et/ou l'ajout de fenêtres sont fortement recommandé(s). Elles ne peuvent avoir plus de 9'-0" de hauteur.
- 3.6.3 La ou les porte(s) de garage doivent se trouver impérativement en façade latérale des lots, à 90 degrés ou à angle : 45 degrés et plus par rapport à l'axe de la rue. De plus, elles sont défendues en façade principale secondaire (maison sur un coin de rue comportant deux (2) façades sur rue).
- 3.6.4 Les proportions des fenêtres devront être étudiées avec soin.
- 3.6.5 Les fenêtres de types à battants, auvents et guillotines sont fortement recommandées. Les fenêtres coulissantes sont prohibées sauf pour les sous-sols enfouis de plus de 50%.
- 3.6.6 Le vitrage devra être clair. Le verre givré sera toléré pour assurer l'intimité lorsque requis. Les verres réfléchissants ainsi que colorés ne sont pas autorisés.
- 3.6.7 Les fenêtres et cadres en bois teints ou peints ou en aluminium pré-peint sont autorisés.
- 3.6.8 Le carrelage de même couleur que le cadre de la fenêtre est permis en surface seulement. Les carreaux ne peuvent avoir de dimension de moins que 0,4 m ($\pm 15''$).
- 3.6.9 Toutes les façades devront comporter des fenêtres.
- 3.6.10 La couleur des fenêtres doit s'intégrer à l'environnement naturel : tons de terre, noires, etc., fenêtres foncées.

3.7 Bâtiments accessoires, rangements et contenants à déchets

- 3.7.1 Tous les rangements extérieurs pour le bois de chauffage, les vélos, les skis, les contenants à déchets, etc. doivent être intégrés au bâtiment principal et être totalement opaques.
- 3.7.2 Les garages détachés et les remises à jardin sont acceptés en tant que bâtiments accessoires, mais doivent obligatoirement être situés en cours arrière. Leur implantation ne doit pas excéder de 2% la superficie du terrain et de 20% la superficie de la maison.
- 3.7.3 **Un seul garage** est autorisé (attaché ou détaché) et doit avoir une superficie maximale de 60 m² (±645 pi²); Le comble du toit peut être habité partiellement, 60% maximum de la superficie du garage en dessous.
- 3.7.4 **Une seule remise à jardin** est autorisée et doit avoir une superficie maximale de 15 m² (161 pi²) et une hauteur maximale de 3 m (9'-10");

3.8 Éclairage extérieur

- 3.8.1 Tout éclairage extérieur devra être respectueux du ciel étoilé (« dark sky »), c'est-à-dire ne contribuant pas à la pollution lumineuse par l'utilisation d'appareils d'éclairage dont la source n'est pas visible et dont l'éclairage ne se fait que vers le bas.

4.0 Aménagement paysager

Chaque lot possède ses caractéristiques propres, et les solutions d'aménagement devront en tenir compte et les exploiter. Éviter les aménagements à caractère urbain.

4.1 Type d'aménagement

- 4.1.1 Les aménagements devront garder un caractère naturel dans leur design. Un maximum d'arbres et arbustes existants devront être conservés. L'aménagement des cours devra tenir compte de la végétation existante afin de conserver un milieu vert des plus naturels. La plantation d'une haie est permise pour plus d'intimité seulement près des terrasses et/ou patios. Elles ne peuvent être plantée au périmètre du lot afin de le définir ou en continuité de plus de 3 m (9'-10") linéaire.
- 4.1.2 Il est défendu de planter une clôture au périmètre de chacun des lots. Les clôtures sont permises afin de sécuriser une piscine et/ou un spa. Elles devront s'intégrer à l'aménagement paysager, ne pas être opaque. Des clôtures en fer forgé et/ou acier peinturé avec barrotin de couleur foncée ou en verre trempé seront acceptées.
- 4.1.3 En cours avant, les aménagements devront s'harmoniser avec ceux des terrains adjacents afin de conserver l'unité du projet. Les espaces verts et la plantation de conifères doivent dominer l'aire de stationnement afin de le camoufler.

4.2 Accès des véhicules

- 4.2.1 Un (1) accès automobile est autorisé par lot et sa largeur doit être d'un minimum de 3 m (9'-10") et d'un maximum de 6 m (19'-8"). L'allée doit être en pierre décorative, en asphalte ou pavés autobloquants en béton. Ces matériaux devront encore une fois être de couleur foncée dans des tons de terre. Sa conception devra être sinueuse. D'autres matériaux pourront être permis après étude. Les abris de type « Tempo » sont interdits. Il est interdit de garer ou d'entreposer sur le terrain de gros véhicules motorisés, y compris des maisons mobiles, et des embarcations nautiques.

4.3 Composantes d'aménagement des terrains

- 4.3.1 Les murs de soutènement sont permis, mais doivent être faits de maçonnerie décorative, pierre, brique ou blocs de béton décoratif. Leur hauteur ne peut excéder 1 m (3'-3"), le cas échéant le mur devra être approuvé par un ingénieur. Si le mur est fait sous forme de paliers étant donné la topographie existante, chaque palier doit être d'une longueur d'au moins 2 m (6'-7").
- 4.3.2 La construction d'une terrasse est permise à l'intérieur des reculs établis aux plans d'implantation. Elle doit être construite au sol avec un minimum de remblai. Les matériaux devront être similaires au béton et au bloc de béton.
- 4.3.3 Un plan à l'échelle émis par un architecte du paysage ou un paysagiste, incluant tous les détails pertinents, emplacement et essence des plantations, devra être soumis au promoteur avant d'effectuer les travaux pour fin d'approbation.

5.0 Période d'achèvement des travaux et procédures pour travaux de construction

L'extérieur des bâtiments doit être achevé dans les 12 mois suivant le début des travaux de construction ou dès que la température le permettra.

5.1 Période des travaux de construction

- 5.1.1 Le propriétaire, son mandataire ou ses entrepreneurs sur le chantier, maintiendront le terrain propre et ordonné tout au long des travaux de construction du bâtiment.
- 5.1.2 Le propriétaire, son mandataire ou ses entrepreneurs, ne se conduiront en aucun temps de manière à entraver les travaux exécutés pour les services d'utilités publiques.
- 5.1.3 Tout au long des travaux de construction, le propriétaire s'assurera que les chemins d'accès et fossés à l'intérieur ou à l'extérieur dudit terrain soient libres et dégagés de toute matière générée lors de l'excavation, de matériaux de construction, de terre, de sable, de gravier, de boue, de rebuts, de déchets, autres débris et détritits.

5.2 Restrictions commerciales

- 5.2.1 Aucun affichage commercial : entrepreneur général, sous-traitants, etc., n'est permis sans l'approbation écrite du promoteur. Les véhicules commerciaux, de quelque nature que ce soit, ne peuvent être stationnés de façon permanente sur la propriété. La publicité visuelle, sous toutes ses formes est interdite.

6.0 Procédures d'approbation

6.1 Procédures d'approbation

6.1.1 Les promoteurs du projet souhaitent maintenir un contrôle rigoureux de la qualité des résidences qui seront construites sur chacun des lots. Le but est d'assurer un développement harmonieux du secteur et protéger la valeur des constructions.

6.2 Approbation

6.2.1 Le promoteur sera chargé d'étudier les dossiers soumis par l'acheteur, sous forme de dessins préliminaires et de construction par la suite, afin de déterminer si le projet se conforme aux présentes exigences. Un panneau d'échantillons des matériaux extérieurs ainsi qu'une vue en perspective de la façade principale (sur la rue) devra être soumise à l'étape préliminaire. Des recommandations écrites et une grille de suivi seront fournies, afin de déterminer si le projet est approuvé ou refusé. Celles-ci seront émises dans un délai de 10 jours ouvrables suivant la date du dépôt des documents.

QUARTIER PANORAMA se réserve le droit de modifier en tout temps le présent guide. Certains amendements au guide pourront être demandés par le propriétaire et accordés ou refusés au cas par cas par le promoteur, sans obligation aucune. Ces amendements seront inscrits dans les documents d'acceptation finale du projet.

6.3 Limite de responsabilité

6.3.1 Le but premier du promoteur est de s'assurer que le projet présenté respecte les critères architecturaux énoncés dans le présent document, (i.e. l'esthétique du bâtiment).

Le promoteur ne peut donc d'aucune façon être tenu responsable pour tout autre aspect du design incluant mais non limité à:

- La qualité et le contenu des plans soumis;
- Les exigences structurales requises;
- La nature du sol et sa capacité portante;
- Les dommages pouvant être causés au bâtiment suite à des sinistres naturels;
- La conformité du projet par rapport au Code de Construction ou tout(s) autre(s) règlement(s) en vigueur;
- Les erreurs d'arpentage;
- Etc.

Le promoteur ne peut d'aucune façon être tenu responsable du non-respect du guide par un propriétaire de terrain.

7.0 Permis municipaux

Outre le respect du présent guide architectural, il sera de la responsabilité de l'acheteur de s'assurer que toutes les spécifications techniques entourant son projet de construction soient conformes aux codes et règlements de construction en vigueur des paliers municipaux, provinciaux et fédéraux, incluant ceux relatifs à la protection de l'environnement.

Une fois l'approbation du promoteur reçue, l'acheteur pourra procéder à la demande d'obtention des permis et certificats requis auprès de la Municipalité de Piedmont.

7.1 Réglementation municipale d'urbanisme

7.1.1 Il sera de la responsabilité de l'acheteur de s'assurer de sa conformité à la mise à jour de la réglementation municipale et de ses amendements applicables s'il y a lieu.

Le service d'urbanisme de la municipalité de Piedmont procédera à l'analyse de la conformité selon les exigences de la réglementation d'urbanisme en vigueur (lotissement, zonage et construction).

7.2 Certificat de l'arpenteur géomètre

7.2.1 Avant de couler les fondations un certificat d'implantation devra être émis par un arpenteur-géomètre, membre de l'Ordre des Arpenteurs-géomètres du Québec. À la fin des travaux, une copie authentifiée du certificat de localisation devra être remise à la Municipalité ainsi qu'au promoteur.

8.0 Documents à fournir

8.1 Phase préliminaire

	Échelle
- Plan d'implantation & statistiques	1:250
- Plan du sous-sol	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Plan du rez-de-chaussée	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Plan de l'étage (si applicable)	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Élévations extérieures (toutes les façades)	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Coupe de terrain illustrant la rue, la topographie du terrain et la résidence	1:250
- Vue en perspective de la façade principale en couleur	N/A
- Panneau d'échantillons des matériaux extérieurs et légende	N/A

8.2 Phase documents de construction

	Échelle
- Plan d'implantation	1:250
- Plan du sous-sol	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Plan du rez-de-chaussée	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Plan de l'étage (si applicable)	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Élévations extérieures (toutes les façades)	1/8" = 1'-0" ou 1:100 minimum
- Coupes de murs types & détails	indiquée
- Devis sommaire	N/A

8.3 Plans d'aménagement paysager, y compris les éventuels murets.