

GUIDE ARCHITECTURAL



TABLE DES MATIÈRES

- Introduction..... page
3
- Définitions..... page
3
- Aménagement et cadre bâti des propriétés..... page
3
 - 1. Thématique du projet Les Pentès de la Haute-Rive..... page
3
 - 2. Implantation du bâtiment principal..... page
4
 - 3. Volumétrie du bâtiment principal..... page
4
 - 4. Traitement des détails architecturaux..... page
4
 - 5. Portes et fenêtres..... page
5
 - 6. Détails de finition..... page
5
 - 7. Aménagement extérieur..... page
5
- Documents à fournir pour vérification des critères..... page
6

INTRODUCTION

Le projet de développement *Les Pentes de la Haute-Rive* constitue un projet unique qui s'intègre parfaitement aux éléments naturels et paysagers du site (contiguë au Golf Venise, vues panoramiques, pentes douces, etc.). Ces dernières ont conditionné la planification du tracé des rues, le choix quant au lotissement, ainsi qu'à la densité et à l'implantation des bâtiments. Une attention particulière sera également portée sur une production architecturale recherchée afin de respecter la qualité de l'ensemble du projet.

Le concept d'implantation et d'aménagement préconisé, vise particulièrement à se conformer à la réglementation municipale en vigueur et à faire respecter les objectifs et principes instaurés.

DÉFINITIONS

Avant plan

Élément partiellement ou entièrement couvert, faisant saillie par rapport à la façade de bâtiment et n'étant pas considéré comme pièce habitable. (Galerie couverte, pergola, porche, avant-toit...).

Bâtiment principal

Bâtiment utilisé comme habitation ou faisant l'objet principal de l'usage du terrain. Le garage doit obligatoirement être attaché au bâtiment principal.

Bâtiment secondaire

Tout bâtiment indépendant du bâtiment principal, tels que la remise, le hangar, etc.

Écran végétal

Aménagement paysagé composé de végétaux, formant un écran sur les lignes du lot et servant à dissimuler des composantes mécaniques ou autres.

Hauteur de bâtiment

L'écart entre la partie la plus haute du toit et le niveau moyen du sol situé au pourtour du bâtiment.

Marge de recul

Distance entre la partie la plus saillante d'une façade de bâtiment et la ligne de lot. Les escaliers extérieurs menant au premier étage, les galeries, balcons, perrons, corniches, cheminées. Les fenêtres en baie ne sont pas considérées comme partie saillante.

Marge de recul avant

Distance minimale entre la ligne avant du terrain et le mur avant du bâtiment. Dans le cas de terrains délimités par plus d'une voie de circulation, le mur ayant la porte d'entrée principale sera considéré comme étant le mur avant du bâtiment.

Niveau moyen du sol

La moyenne des niveaux moyens du sol le long de chaque mur extérieur d'un bâtiment; calculé sans nécessairement tenir compte des dépressions localisées pour porte piéton, porte de garage et margelle.

AMÉNAGEMENT ET CADRE BÂTI DES PROPRIÉTÉS

1. THÉMATIQUE DU PROJET *LES pentes de la Haute-Rive*

Le projet *Les Pentes de la Haute-Rive* jouit d'un site exceptionnel et unique avec ses vues panoramiques sur le verdoyant Club de Golf Venise, le magnifique Lac Magog ainsi que le Mont Orford. Le promoteur désire donc assurer une qualité architecturale reflétant l'unicité du site, par des bâtiments qui se distinguent.

- a) Favoriser une volumétrie et une architecture recherchée (découpage des ouvertures du bâtiment, etc.) ainsi qu'un traitement de qualité des façades des bâtiments;

- b) Voir à ce que les matériaux, la texture, ainsi que la gamme de couleurs employée, créent un ensemble visuel harmonisé et mettent en valeur le cadre bâti existant, sans empêcher l'originalité et l'esprit de création architecturale;
- c) Éviter des écarts trop prononcés de volumétrie avec les bâtiments avoisinants;
- d) Rehausser les constructions par l'aménagement de balcons et de terrasses intégrés au milieu naturel et à la topographie de son terrain. Voir à ce que son aménagement paysager favorise l'intégrité visuelle du projet et s'intègre aux espaces verts existants;
- e) S'assurer que l'éclairage extérieur n'incommode pas les emplacements avoisinants;

2. IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

a) Construction sur le lot :

Le bâtiment doit être érigé dans le respect des marges de recul en vigueur. Le garage doit obligatoirement être attaché à la maison.

Voir l'annexe *Grille de spécifications – Arrondissements Deauville*

3. VOLUMÉTRIE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

a) Dimension des façades :

- Dimension minimale de la façade : 9 m;
- Dimension maximale sans décroché : 7 m;
- Dimension minimale du décroché (profondeur) : 1 m.

b) Hauteur du bâtiment:

- Favoriser les plein pieds (ré-de jardin)
- Nombre d'étages maximum : 2, (accepté sur certains terrains);
- Hauteur maximal du bâtiment : 12 m.

c) Pente de toit du bâtiment principal :

- Si la toiture est en pente, la pente minimale du toit principal du bâtiment doit être de 8:12 et plus;(peu varié selon le plan)
- Si les toits secondaires sont en pente (galerie, véranda, fenêtre en baie...), ils doivent avoir une pente minimale de 3:12 et plus. (peu varié selon le plan)

d) Superficie minimale du bâtiment :

- Bâtiment: Superficie minimale au sol de 80 m².

4. TRAITEMENT DES DÉTAILS ARCHITECTURAUX

- a) Retenir des matériaux sobres (pierre, brique et bois) et de couleurs s'intégrant au milieu naturel. Un mélange de ces matériaux pourra être accepté. La façade constitue une partie de la résidence visible à tous, c'est pourquoi elle doit être traitée avec soin;
- b) La couleur de tout matériau ne doit pas être une couleur vive, mais doit être d'une teinte s'intégrant visuellement à l'environnement naturel et bâti;
- c) Matériaux de revêtement extérieur :
Les matériaux suivants sont les seuls permis pour la toiture :
 - Bardeaux d'asphalte couleur foncé;

- Tôle d'acier pré peint de couleur : gris foncé, noir ou brun commercial;
 - Tuiles d'ardoise naturelle.
- d) Les matériaux suivants sont les seuls permis pour le revêtement du bâtiment :
- Planches de bois (sauf bois traité non teint), installées horizontalement ou verticalement;
 - Bardeaux de cèdre;
 - Pierre naturelle;
 - Fibrociment;
 - Pierre artificielle à surface non-éclatée;
 - Brique foncée dans les tons de rouge, brun et gris charbon;
 - Acier pré peint de couleur.

5. PORTES ET FENÊTRES

- a) Les murs aveugles sont interdits pour le bâtiment principal;
- b) Favoriser les cadrages extérieurs de couleur pour les portes et fenêtres.

6. DÉTAILS DE FINITION EXTÉRIEURE

- a) Les seuls matériaux permis sont ceux spécifiés pour les façades, par contre:
- Les soffites en aluminium sont permis;
 - Les cheminées devront être recouvertes avec les matériaux permis pour les revêtements muraux extérieurs, sauf si elle a un traitement architectural;
 - Les cheminées en pierre naturelle sont permises;
 - Aucune sortie de ventilation (ex. hotte de poêle, foyer au gaz, sécheuse, etc.) sur les murs extérieurs ayant façade sur la rue.

7. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- a) Minimiser les modifications à la topographie du site et mettre en valeur les pentes et dépressions naturelles. Favoriser la conservation optimale des espaces verts;
- b) Ne pas favoriser les clôtures comme moyen de délimiter son terrain. Aucune clôture de métal ou de treillis. Les arbustes d'un maximum de 3 mètres sont acceptés comme clôture naturelle. (Ne pas obstruer les vues panoramiques des voisins). Les clôtures en bois de perches sont acceptées;
- c) Plantation d'arbres et d'arbustes d'une hauteur maximale de 3 m (Ne pas obstruer les vues panoramiques des voisins);
- d) Tous les systèmes mécaniques; bonbonnes de gaz, réservoir, thermopompe et appareils divers, se doivent d'être camouflés par un aménagement paysagé ou un abri;
- e) Les bacs à déchets, de recyclage et de compost, ne doivent pas être rangés en façade de la maison;
- f) L'éclairage extérieur devra être orienté vers le sol et à l'intérieur des limites de la propriété;

- g) Minimiser toute modification à l'écoulement naturel des eaux;
- h) Les murs de soutènement ne peuvent être construits avec des blocs de béton.

IMPORTANT

DOCUMENTS À FOURNIR POUR L'ACCEPTATION DU PROJET DE RÉSIDENCE

1. Chaque propriétaire devra fournir les documents requis au promoteur pour l'étude de leurs plans, afin de s'assurer que chacun des critères de design soit respecté.
2. **Documents à fournir pour le cadre bâti :**
 - a) **Un plan d'implantation par un arpenteur indiquant :**
 - L'emplacement du bâtiment avec les principales cotes par rapport aux lignes de propriétés;
 - Le tracé de l'entrée charretière, ses dimensions et les matériaux utilisés;
 - L'emplacement des systèmes mécaniques sur le terrain (voir point 7-d);
 - L'emplacement et la configuration du stationnement à l'échelle avec les principales dimensions;
 - L'emplacement des murs de soutènement s'il y a lieu, et les matériaux utilisés.
3. **Plans des bâtiments comprenant :**
 - Photos 3D en couleurs des élévations requises;
 - Plan des élévations à l'échelle avec les principales dimensions;
 - Les matériaux de revêtements extérieurs avec échantillons, si requis;
 - Les types de fenêtres et portes;
 - Les spécifications sur le traitement des détails architecturaux (corniches, cheminée, colonnes extérieures, etc.);
 - Les pentes de toits.

Tout propriétaire d'un terrain sur le projet résidentiel *Les Pente de la Haute-Rive* devra faire approuver, par le promoteur, son plan d'implantation, de construction de sa résidence et d'aménagement de son lot afin d'obtenir son permis de construction.

Signé à _____ ce _____.

Offre d'achat no _____.

Nom de l'acheteur : _____

ANNEXE

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DEAUVILLE

SPÉCIFICATIONS			ZONES										
GROUPES	USAGES	RM	RM	VILL	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS
		1 ^{RM}	2 ^{RM}	1 ^{VILL}	1 ^{CS}	2 ^{CS}	3 ^{CS}	4 ^{CS}	5 ^{CS}	6 ^{CS}	7 ^{CS}	8 ^{CS}	9 ^{CS}
"RE" RÉSIDENTIE 1000 À 1999	unifamiliale isolée(A), jumelée(B), rangée(C)			A, B									
	bifamiliale isolée(A), jumelée(B), rangée(C)												
	trifamiliale												
	multifamiliale												
"C" COMMERCE 2000 À 3999	maison mobile	X	X										
	commerce de détail				X	X	X	X	X	X	X	X	X
	commerce de gros												
	commerce de service				X	X	X	X	X	X	X	X	X
"I" INDUSTRIE 4000 À 4999	com. de détail + service contraignant				X	X	X	X	X	X	X	X	X
	commerce mixte, logement au 2 ^e étage				X	X	X	X	X	X	X	X	X
"P" PUBLIC(5000 À 5999)	industrie légère												
"A" AGRICULTURE 6000 À 6999	industrie lourde												
	public												
"RT" RÉCRÉOTOURIS- TIQUE (7000 À 7999)	agriculture limitée												
	agriculture												
"VILL" VILLÉGIATURE 8000 À 8999	récréotouristique												
				X									
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS					3103	3103	3103	3103	3103	3103	3103	3103	3103
					3105	3105	3105	3105	3105	3105	3105	3105	3105
					3106	3106	3106	3106	3106	3106	3106	3106	3106
					3107	3107	3107	3107	3107	3107	3107	3107	3107
					3206	3206	3206	3206	3206	3206	3206	3206	3206
					3304	3304	3304	3304	3304	3304	3304	3304	3304
					3403	3403	3403	3403	3403	3403	3403	3403	3403
					3624	3624	3624	3624	3624	3624	3624	3624	3624
USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS					2107	3621				3601			3659**
										3602			
NORMES GÉNÉRALES	logement au sous-sol												
	Usages complémentaires à un logement				X	X	X	X	X	X	X	X	X
	plan d'ensemble exigé												
NORMES D'IMPLANTATIONS	nb. max. d'étages hors-sol unifamilial	1	1										
	nb. max. d'étages hors-sol bifamilial												
	nb. max. d'étages hors-sol trifamilial												
	nb. max. d'étages hors-sol multifamilial												
	nb. max. d'étages hors-sol autres			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	marge de recul avant minimum	6.1	10	6.1	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	marge de recul arrière minimum	3	3	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	marge de recul latérale minimum	2	2	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5
somme des marges de recul latérales	6	6	2										
% d'occupation au sol	33	33	33	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
NOTES:													
					* Les abris d'auto sont permis à 1 m de la ligne ** (sans entreposage extérieur)								
N. B. Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement de zonage no. 317				Note : Le numéro en exposant réfère au numéro de référence dans la liste des modifications à la grille de spécifications									