

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

DOMAINE DE L'HORIZON BOISÉ
Développement résidentiel et de villégiature

BAIE-SAINT-PAUL, CHARLEVOIX

PLAN D'INTÉGRATION ET
D'IMPLANTATION ARCHITECTURALE
(PIIA)

Préparé par : Horizon G.R.M. Inc.

Version du 17 mars 2010



Domaine de l'Horizon Boisé / PIA

Table des Matières

Introduction	3
1. Critères relatifs à l'implantation	4
1.1 Hauteur	4
1.2 Aire de construction	4
1.3 Aire de conservation	5
1.4 Implantation par rapport à la topographie	5
1.5 Implantation des bâtiments secondaires	6
2. Critères relatifs à l'aménagement des terrains	7
2.1 Aménagement du terrain	7
2.2 Aménagement paysager	8
2.3 Clôtures	8
2.4 Murets de soutènement	8
3. Critères relatifs à l'architecture	9
3.1 Toitures	9
3.2 Matériaux et couleurs permis	9
3.3 Fenestration	10
3.4 Cheminées	10
3.5 Ornementation	11
3.6 Bâtiments secondaires	11
3.7 Affichage, éclairage et signalisation	12

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

Introduction

Les promoteurs du Domaine de l'Horizon Boisé, la firme Horizon G.R.M. Inc., sont animés par une volonté d'intégrer le projet au milieu et de respecter les paysages charlevoisiens. Ces valeurs sont donc à la base de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le Domaine de l'Horizon Boisé fait partie de la montagne et de sa forêt, il ne sera pas muer en espace défriché. Nous espérons fortement que les futurs propriétaires sauront respecter ces valeurs et se les approprier. Il importe que les futurs résidents soient sensibles au contenu de ce PIIA et qu'ils mettent tous les efforts et l'ouverture d'esprit nécessaires à la réalisation de ce projet de développement résidentiel et de villégiature. Ils pourront alors profiter d'une propriété confortable et distinctive qui verra sa valeur augmenter significativement dans le temps, tout en profitant du milieu naturel exceptionnel dans lequel elle sera située.

Ce PIIA contient des critères de performance répartis en trois grandes catégories, soient les critères relatifs à :

- l'implantation;
- l'aménagement;
- à l'architecture.

Ces critères se veulent suffisamment souples pour accommoder les exigences et les préférences de chacun. Ils ne doivent pas être perçus comme des barrières et des obstacles, mais plutôt comme une opportunité de se doter d'une propriété respectueuse de son milieu dans un développement résidentiel bien intégré. De plus, les propriétaires apprécieront sans doute l'augmentation de la valeur de leur propriété conséquente au respect de ces critères par tous les résidents.

Les propriétaires qui feront l'acquisition d'un terrain devront soumettre à un comité formé par le promoteur les plans d'implantation, d'aménagement et d'architecture pour approbation. Ces plans devront s'inspirer des critères présentés dans ce PIIA et rencontrés la réglementation municipale de la Ville de Baie-Saint-Paul.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

1. Critères relatifs à l'implantation

Ces critères ont pour objectif de guider les propriétaires dans la localisation de leur résidence sur le terrain. Les terrains étant très grands et plusieurs facteurs devant être pris en compte, l'implantation devient un défi en soi. Parmi les facteurs à considérer à ce chapitre, on note la position de la rue, les vues et la répartition de la végétation. Les critères qui suivent définissent les grandes lignes en cette matière, néanmoins une analyse plus approfondie sera nécessaire afin de tirer le meilleur parti possible de la situation de chaque terrain.

1.1 Hauteur

Les hauteurs maximales et minimales permises par rapport au niveau moyen du sol au pourtour de la résidence sont celles qui sont définies au règlement de zonage.

1.2 Aire de construction

L'aire de construction est la portion du terrain qui sera dédiée à recevoir les bâtiments et devra être identifiée clairement sur le plan d'aménagement. Cette aire devra être déterminée en fonction de la topographie, des vues et de la végétation. L'aire de construction aura avantage à être située dans une partie du terrain où la pente est relativement faible, afin de faciliter la construction et d'éviter le déboisement dans les zones plus pentues, ce qui pourrait entraîner l'érosion des sols. L'abattage des arbres qui nuisent à la construction, aux aires de vie extérieures et aux installations usuelles est permis.

- Les constructions devront être érigées dans l'aire de construction.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

-
- L'abattage des arbres est permis dans la mesure où ces derniers nuisent à la construction, aux aires de vie extérieures et aux installations usuelles.

1.3 Aire de conservation

L'aire de conservation correspond à la portion du terrain qui n'est pas dans l'aire de construction. Cette partie du terrain devra être laissée le plus possible à son état naturel et devra être identifiée sur les plans d'aménagement. Cette aire de conservation a pour fonction d'assurer la préservation du paysage, de maintenir la stabilité des sols et d'éviter l'érosion, de préserver l'équilibre écologique du milieu et de maintenir un filtre qui procurera une bonne intimité aux résidants et qui fera obstacle aux vents. Ainsi, l'abattage des arbres n'est pas permis dans cette zone, à moins que ce ne soit pour dégager des percées visuelles ou pour dégager des sentiers ou des allées de circulation. Les propriétaires qui le désirent pourront procéder à un certain nettoyage du terrain afin d'assurer la régénération par des espèces de meilleures qualité et dans un souci du respect du Code de l'arbre de la Ville de Baie-Saint-Paul.

- L'abattage des arbres dans l'aire de conservation devra être limité
- L'abattage des arbres est permis pour dégager des percées visuelles, des sentiers, des allées de circulation ou des aires d'agrément
- Les arbres arrivés à maturité (mûrs) devront être marqués et préservés le plus possible. Les arbres mûrs à couper devront être identifiés aux documents déposés au Comité d'approbation.

1.4 Implantation par rapport à la topographie

Le Domaine de l'Horizon Boisé se veut en étroite relation avec l'environnement naturel existant. Afin de respecter cette prémisse, il importe de minimiser les interventions sur le site. Ainsi, une implantation qui s'adapte à la topographie existante prime sur des opérations délicates et coûteuses de remblais et de déblais.

- L'implantation devra s'adapter à la topographie du terrain sur lequel elle sera construite.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

1.5 Implantation des bâtiments secondaires

Le Domaine de l'Horizon Boisé suggère un mode de vie ouvert sur l'extérieur, où l'on passe beaucoup de temps dehors, de nombreuses résidences seront chauffées au bois et on allumera des feux de foyer. Il est donc bon de prévoir la construction d'espaces de rangement pour remiser le bois de chauffage et les équipements extérieurs. Ces bâtiments secondaires devront être localisés dans l'aire de construction, à un endroit qui s'harmonise bien avec l'aménagement du site. Les bâtiments secondaires pourront être détachés ou intégrés à la résidence, en autant qu'ils soient en harmonie et que le résultat soit intéressant.

- Les bâtiments secondaires devront être localisés dans l'aire de construction
- Les bâtiments secondaires pourront être détachés ou intégrés.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

2. Critères relatifs à l'aménagement des terrains

Il est souhaité que le site conserve son caractère de montagne boisée. Ainsi, il importe de préserver la végétation et la topographie naturelles. Cependant, les futurs résidents désireront sans doute, et cela se comprend, bénéficier des vues époustouflantes sur la Ville de Baie-St.-Paul, le fleuve et les montagnes qu'offrent plusieurs terrains. Il sera alors nécessaire d'éclaircir quelque peu la végétation par un élagage ou une coupe sélective.

2.1 Aménagement du terrain

Afin de préserver le plus possible l'environnement naturel qui sera sans doute recherché par les futurs résidents du Domaine de l'Horizon Boisé, l'aménagement du terrain devra être le plus léger et le plus minimaliste possible. La présence de l'aire de conservation (voir critère 1.3) sur chaque terrain sert, entre autres, à assurer cet objectif. Ainsi, les aménagements dans cette zone seront réduits au minimum et surtout, devront se fondre au milieu environnant. Pour ce qui est de l'aire de déboisement partiel et de l'aire de construction, l'aménagement du terrain pourra se faire de façon plus marquée, tout en respectant toujours l'esprit naturel du milieu.

En outre, la topographie du site devra être respectée. L'idée n'est pas d'adapter le terrain aux résidences et leurs occupants mais plutôt d'adapter ces derniers au terrain.

- L'aménagement du terrain devra respecter le caractère naturel du lieu
- Le couvert végétal pourra être travaillé en accord avec les spécifications de l'aire de construction et de l'aire de conservation
- La topographie naturelle devra être préservée.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

2.2 Aménagement paysager

Les aménagements paysagers réalisés dans le Domaine de l'Horizon Boisé devront respecter le milieu naturel environnant et s'y intégrer de telle sorte qu'il sera difficile de séparer le naturel de l'artificiel. Afin de préserver l'équilibre écologique du milieu, les plantes, arbres et arbustes qui seront plantés devraient être des espèces indigènes, c'est-à-dire déjà présentes sur le site ou dans le milieu immédiat. Ainsi, le bouleau blanc, le peuplier faux-tremble et le pin gris sont des espèces abondantes sur le site et beaucoup plus intéressantes qu'un arbre décoratif dans ce milieu. Les fougères ainsi que les couvre-sols peuvent également créer des aménagements paysagers fort intéressants et remplacer le traditionnel gazon, qui est à proscrire dans le Domaine de l'Horizon Boisé.

- Les aménagements paysagers devront se fondre au milieu naturel et être de type sous-bois
- Les plantations utiliser seront principalement des espèces indigènes
- Le gazon est à proscrire, les plantes couvre-sols sont suggérées.

2.3 Clôtures

Les terrains situés dans le Domaine de l'Horizon Boisé seront grands et boisés. De plus, les terrains seront isolés les uns des autres par une bande de végétation intouchée, faisant partie de l'aire de conservation. Ainsi, il n'y a pas vraiment de pertinence à délimiter son terrain par une clôture. Cependant, un propriétaire qui tiendrait à délimiter son terrain ou une partie de celui-ci pourrait utiliser une barrière végétale, comme une haie de buissons par exemple.

- Les propriétaires qui voudront délimiter leur terrain pourront utiliser une barrière végétale.

2.4 Murets de soutènement

Dans l'éventualité où un muret de soutènement devrait être érigé, s'il est apparent ou mitoyen, devrait être réalisé avec des éléments naturels.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

3. Critères relatifs à l'architecture

L'architecture est sans doute le point le plus intéressant de ce projet. En effet, les points de vue divergents et les préférences de chacun sont difficiles à colliger dans un développement distinctif et harmonieux où les bâtiments se répondent l'un à l'autre. La façon dont les critères architecturaux ont été élaborés vise avant tout une bonne qualité dans la réalisation et les matériaux, afin de créer des résidences de valeur qui perdureront à travers le temps.

3.1 Toitures

La forme des toitures des résidences du Domaine de l'Horizon Boisé est inspirée de l'architecture traditionnelle de Charlevoix. On retrouvera principalement deux typologies de toiture, soit la toiture à deux versants traditionnelle et la toiture à un seul versant, rappelant l'appentis qui était opposé au corps du bâti principal. Le toit plat pourra également être accepté, celui-ci permettant de créer des toitures terrasses sur lesquelles la végétation pourra même prendre place. La pente de toit maximale sera de 12 :12.

3.2 Matériaux et couleurs permis

Les matériaux qui sont permis dans le Domaine de l'Horizon Boisé sont des matériaux nobles et naturels, à l'image de leur milieu, soit le bois et la pierre. Le bois sera utilisé comme matériau principal, et la pierre comme matériau accent. Toutefois, certains produits d'imitation ne nécessitant aucun entretien, comme le fibrociment ou le Canexel, pourront être utilisés en remplacement du bois. Pour ce qui est des toitures, elles seront recouvertes de bardeaux d'asphalte, de tôle à la canadienne, tôle pincée, tôle profilée en acier émaillée ou de tôle à baguette.

Au niveau des couleurs, les couleurs neutres et naturelles, qui s'agenceront au milieu boisé, sont favorisées. Les couleurs primaires (rouge, jaune, bleu) sont interdites. Quant aux éléments qui ne seront pas en bois ou en pierre, comme les cadres ou le bardeau d'asphalte, des couleurs neutres dans des tons assez foncés devront être utilisées, en harmonie avec les parements.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

- Le matériau de prédilection est le bois combiné avec la pierre naturelle
- Les autres matériaux permis sont la fibre de bois, le fibrociment, le métal, le verre, la pierre reconstituée
- Les couleurs de parement seront plutôt neutres ou naturelles. Les couleurs primaires (rouge, jaune, bleu) sont interdites.

3.3 Fenestration

La fenestration sera un élément très important pour les résidences du Domaine de l'Horizon Boisé. En effet, c'est par l'intermédiaire des ouvertures que les résidents pourront profiter pleinement du paysage environnant. Sans doute, ils voudront maximiser la fenestration du côté de la vue, ce qui est tout à fait compréhensible. Bien que les constructions seront relativement éloignées de la route, la façade orientée vers celle-ci devra posséder un minimum de fenestration de manière à assurer un bon dialogue avec les arrivants. Les fenêtres seront à battants plutôt qu'à guillotine, et la présence de faux meneaux décoratifs rappelant les petits carreaux des anciennes fenêtres n'est pas recommandée.

- Chaque façade de la maison possèdera un minimum de 7% de verre.

3.4 Cheminées

Les cheminées en métal laissées apparentes devront être de bonne qualité et ajouter à la composition architecturale, sans quoi elles devront être recouvertes de pierre, ou d'un autre matériau déjà présent sur l'habitation.

3.5 Ornementation

Dans un souci de simplicité et de contemporanéité, l'ornementation n'est pas encouragée dans le Domaine de l'Horizon Boisé. L'ajout d'éléments dans un simple objectif de décoration nous distrait des qualités intrinsèques du bâtiment et correspond à un style qui n'est plus tellement d'actualité. Cependant, des moulures discrètes aux coins et au pourtour des fenêtres pourront être acceptées.

- L'ornementation n'est pas encouragée
- Des moulures de coins et de fenêtres pourront être acceptées dans la mesure où elles seront discrètes.

3.6 Bâtiments secondaires

La construction de bâtiments secondaires pour ranger le nécessaire d'entretien, l'équipement de sport ou le bois de chauffage est souvent une nécessité. Les bâtiments secondaires permis seront essentiellement les remises, les abris d'auto et les gazebos. Ceux-ci devront respecter les critères architecturaux et être bien intégrés. Les bâtiments secondaires devront s'intégrer à la résidence principale en utilisant des matériaux et des couleurs déjà présents sur cette dernière.

- Les bâtiments secondaires autorisés sont les remises, les abris d'auto et les gazebos
- Les bâtiments secondaires doivent reprendre les matériaux et les couleurs de la résidence principale.

Domaine de l'Horizon Boisé / PIIA

3.7 Affichage, éclairage et signalisation

Puisque les résidences seront construites relativement loin de la rue, le numéro civique devra être installé près de l'entrée charretière. Afin d'assurer une bonne cohérence dans l'affichage et la signalisation, qui simplifiera la recherche d'une résidence, les promoteurs remettront aux propriétaires un poteau et une plaque à l'effigie du domaine sur laquelle sera inscrit leur numéro civique.

Compte tenu du site, il n'est pas pertinent que le promoteur installe un éclairage de rue. En effet, en plus d'être énergivore, un éclairage de rue trop généreux aurait pour effet de créer une pollution lumineuse dérangeante autant pour les animaux que pour les résidents qui désireraient admirer un ciel étoilé. Cependant, un modèle de lampadaire sera précisé aux propriétaires afin d'uniformiser l'éclairage. Ce lampadaire sera fixé au même poteau fourni par le promoteur dont il a été question précédemment.