

2013

Ville de Baie-Comeau

Développement durable et urbanisme

DEVIS DE CONSTRUCTION

DÉVELOPPEMENT AMÉDÉE

Table des matières

Généralités.....	3
Pour la protection du milieu et de votre investissement.....	3
Critères de design et normes de construction.....	4
L'implantation.....	4
L'architecture des habitations.....	5
Choix des matériaux et couleurs.....	5
Matériaux prisés en revêtement extérieur.....	6
Matériaux prisés en revêtement extérieur en façade pour un minimum de 60 %.....	6
Fenêtres.....	6
Toitures, saillies et cheminées.....	6
Matériaux de recouvrement de toiture acceptés.....	7
Aménagement paysager des terrains.....	7
Intégration du bâtiment complémentaire.....	8
Disparité entre le règlement et le projet soumis.....	8
Dispositions diverses.....	9
Fondations.....	9
Matériaux d'isolation.....	9
Géothermie.....	9
Climatisation et réfrigération.....	9
Toilettes à faible débit.....	9
Récupérateur d'eau de pluie.....	10
Étiquette WaterSense.....	10
Aires de stationnement.....	10
Annexes.....	11
Annexe 1 – Arbres rustiques à la région.....	11
Annexe 2 – Arbres indigènes.....	12
Glossaire.....	13

Généralités

Le projet de développement résidentiel Amédée est situé à la croisée de la rivière Amédée et de la rivière Petit Bras, au sud du boulevard Pierre-Ouellet, à quelques minutes à pied ou à vélo du pôle commercial principal de la ville de Baie-Comeau.

Le site offre un potentiel de développement résidentiel exceptionnel, dans un environnement naturel de type mixte forestier et pâturage, au pied duquel coulent deux rivières. C'est le type de site recherché par les amateurs de grands espaces et de tranquillité. Sa situation privilégiée offre la jouissance des avantages de la nature et de la proximité des services urbains.

La zone commerciale, à quelques minutes vers l'ouest, donne accès à tous les services habituellement dispensés dans les centres urbains. Les services professionnels et bancaires, les magasins d'alimentation, les quincailleries, les pharmacies, les magasins de vêtements et les services de santé sont immédiatement disponibles.

L'attrait principal du site réside cependant dans sa proximité à la nature par ses sentiers pédestres, la piste cyclable et les rivières sur lesquelles on peut s'aventurer en canot ou en kayak ou bien en motoneige ou en ski de fond durant les mois d'hiver. D'ailleurs, les qualités géographiques de la région ont en effet été reconnues par l'UNESCO qui lui a décerné le titre de « Réserve mondiale de la biosphère Manicouagan-Uapishka ».

Pour la protection du milieu et de votre investissement

Soucieux de conserver les atouts pittoresques naturels du site et afin de promouvoir la qualité de vie des futurs résidents, la Ville de Baie-Comeau prévoit des normes d'implantation et d'architecture visant à encadrer le développement harmonieux de l'espace dans le respect de l'environnement et des propriétés voisines.

La souplesse de ces normes permettra d'encourager la créativité architecturale, élément essentiel à l'établissement d'une personnalité propre et distinctive du mode de vie de chaque propriétaire. La nécessité de se conformer aux règles minimales évitera tout développement anarchique et mal adapté pouvant dénaturer le site et, conséquemment, la valeur des propriétés. Chaque acheteur aura la latitude quant au choix de son concepteur et du constructeur de son projet. Cependant, il est à noter que tous les plans devront être soumis et recevoir l'approbation de la Ville de Baie-Comeau par une recommandation positive du comité consultatif d'urbanisme.

De façon à régir adéquatement cet encadrement, le conseil municipal a confié à la Société d'expansion de Baie-Comeau et au Service de l'urbanisme, avec l'apport des citoyens intéressés, le mandat de rédiger les présentes normes.

Les citoyens ont eu l'opportunité de faire connaître leurs préoccupations et les éléments à considérer pour ce nouveau secteur lors d'un processus de consultation publique, composé d'une séance d'information et d'une séance de consultation spécifiquement dédiées au développement Amédée. Une rencontre plus particulière a eu lieu mardi le 22 janvier 2013, dont il a été question de révision des dispositions sur les aspects architecturaux. Aussi, le Comité consultatif d'urbanisme donnera son opinion sur la qualité des projets présentés par les acheteurs.

Critères de design et normes de construction

L'implantation

Comme mentionné précédemment, l'objectif du présent document est de privilégier des constructions chaleureuses et accueillantes qui s'intègrent et prennent racine dans leur environnement. Elles seront adaptées au relief du terrain et tireront le meilleur parti de la vue et de l'ensoleillement.

Les nouvelles résidences s'inscrivent dans un ensemble dont les superficies d'implantation sont similaires à celles des bâtiments environnants.

Afin de diminuer l'impact et l'emprise des constructions sur le boisé et le terrain, le regroupement de l'ensemble des constructions dans une aire limitée est à privilégier afin de préserver les arbres.

Les plans au sol seront **asymétriques**. Ceux formant un **polygone** régulier sont prohibés. La façade principale sera parallèle à la voie publique. La marge de recul en cour avant devra être d'au moins 6 mètres, sans toutefois excéder 9 mètres.

La **topographie** du développement Amédée pouvant être complexe, la relation entre le sol et les planchers sera traitée de façon particulière pour chaque projet. Le bâtiment sera conçu de façon à ce que le niveau des accès soit situé à un maximum de 610 mm (24 pouces) du sol donnant sur une rue.

L'empreinte du bâtiment au sol sera respectivement d'un minimum de 85 mètres carrés pour les résidences d'un étage et d'un minimum de 65 mètres carrés pour les résidences de deux étages. Ces dernières devront avoir une superficie habitable totale pour tous les planchers de 120 mètres carrés. Ce calcul exclue, notamment :

- Le bâtiment complémentaire;
- La superficie du garage attenant;
- Le sous-sol, sauf si son **volume** est dégagé d'au moins 60 % du sol;
- Les terrasses, balcons, galeries, vérandas 3 saisons, solariums et **pavillons**.

Il sera de la responsabilité du propriétaire de soumettre à la Municipalité les plans indiquant la localisation du bâtiment sur le terrain.

L'architecture des habitations

Afin de préserver au projet une unité d'ensemble tout en permettant une diversité architecturale, chaque propriétaire veillera à l'homogénéité des interventions comme le choix des dimensions et des matériaux afin que le tout s'harmonise avec les constructions voisines. Dans le but de nous assurer de la qualité et de la cohérence de l'ensemble, nous avons choisi de proposer aux futurs résidents une architecture contemporaine, faisant appel à des matériaux naturels bien adaptés à nos conditions climatiques et qui s'ajustent aux choix du propriétaire et du site.

Les résidences sur les terrains numérotés de 18 à 27 auront deux étages visibles de la rue. La hauteur minimale des bâtiments principaux sera d'au moins 8 mètres (26 pieds) et d'au plus 11 mètres (36 pieds). La hauteur est calculée à partir du dessus des fondations jusqu'au faite du toit. Pour les autres résidences, la règle établie intitulée « symétrie des hauteurs » dans le règlement de zonage s'applique.

- Sur les terrains en pente, elle sera mesurée au niveau de l'alignement horizontal moyen du sol au périmètre du bâtiment jusqu'au faite de la toiture.
- Les éléments ajoutés à la toiture ne font pas partie du calcul de la hauteur.
- Le bâtiment devra présenter au moins 1 ½ étage de hauteur du côté de la plus petite marge latérale.

Les balcons, galeries, vérandas, solariums et terrasses devront s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment et ne pourront s'étendre sur plus de 33 % de la largeur de la façade, et l'empiétement dans la marge avant ne pourra excéder plus de 2 mètres.

Choix des matériaux et couleurs

Les matériaux privilégiés comme parement extérieur des bâtiments seront le lambris ou déclin de bois teint en usine, le fibrociment, la brique, la pierre, la pierre architecturale, ainsi que la planche synthétique (Canoxel ou Smart Lap). Le polychlorure de vinyle est autorisé sur les murs autres que celui de la façade. De plus, il sera interdit de peindre la brique ou la pierre.

L'acier émaillé sera accepté forcément comme élément d'étanchéité de toiture, tels solins, fascia, sous-fascia, etc. Il pourra être utilisé pour accentuer des ouvertures ou comme matériau de transition pour séparer certains volumes.

Il est permis d'utiliser jusqu'à trois matériaux de revêtement mural extérieur. Dans le cas où plusieurs matériaux sont combinés, l'un d'eux doit dominer les autres dans une proportion d'au moins 60 % lorsqu'il y a deux matériaux, et dans une proportion d'au moins 50 % lorsqu'il y a trois matériaux.

Matériaux prisés en revêtement extérieur

- Lambris de bois teint
- Déclin de bois
- Fibrociment
- Brique
- Planche synthétique (Canoxel ou Smart Lap)

Matériaux prisés en revêtement extérieur en façade pour un minimum de 60 %

- Pierre
- Déclin de fibrociment ou équivalent
- Brique

Les couleurs suggérées pour le parement extérieur seront choisies dans une gamme s'harmonisant avec l'environnement forestier. Les couleurs neutres seront privilégiées, principalement celle s'approchant le plus possible de la couleur du bois naturel. Les autres couleurs pourront toutefois être acceptées, en petites quantités, afin d'accentuer certains éléments décoratifs.

Les propriétaires verront à terminer le parement extérieur de leur résidence à l'intérieur de la première année après l'émission du permis.

Fenêtres

Les fenêtres seront de types à guillotine ou à battant. Les fenêtres coulissantes horizontales sont interdites. Les fenêtres au sous-sol sont interdites en façade, mais permises en cour latérale et en cour arrière.

Les murs situés sur un lot de coin seront fenestrés afin d'éviter que des murs sans ouverture donnent directement sur la rue.

Toitures, saillies et cheminées

La toiture du bâtiment principal doit avoir un minimum de trois murs pignons ou composé de quatre versants.

Les formes de toits suivantes sont prohibées pour le corps du bâtiment principal :

- les toits plats;
- les toits en appentis;
- les toitures courbes (sauf pour les éléments ne faisant pas partie du **volume** principal).

Matériaux de recouvrement de toiture acceptés

- Bardeau de cèdre scié ou fendu
- Tôle à **baguettes** ou à la **canadienne**
- Bardeau d'asphalte architectural

La ventilation des toitures devra se faire par des ventilateurs faîtiers ou des aérateurs d'entretoit. L'évent d'égout principal ne devra pas être visible de la rue.

Le bois et la tôle colorée sont à privilégier pour les larmiers et les soffites au lieu de la tôle d'aluminium prépeinte.

Les cheminées préfabriquées en tubulaire d'acier inoxydable devront être recouvertes d'un matériau autorisé.

Le compteur électrique devra être situé en cour latérale, du côté du stationnement. Les thermopompes devront être situées en cour arrière.

Aménagement paysager des terrains

En raison des caractéristiques du site, l'aménagement des terrains fera l'objet d'une attention particulière. Le plan d'aménagement du terrain devra faire partie intégrante du projet de construction soumis à la Municipalité pour approbation. L'accent sera mis sur l'intégration du bâtiment à son environnement. Les propriétaires prendront des mesures pour réduire le ruissellement des eaux de pluie et l'érosion sur leur terrain, notamment avec la plantation d'arbres, la limitation des surfaces imperméables et la maîtrise des eaux de surface au pourtour de la fondation. Il y aura un délai d'un an pour la finition de l'aménagement paysager et de l'aménagement des stationnements. Le délai commencera une fois le pavage et les bordures de la rue terminés. Les entrées aménagées de matériaux temporaires (pierre 0 ¾, toile, etc.) sont prohibées. Finalement, le remblai en cour arrière devra être limité au minimum et seulement aux fins de nivellement du relief naturel.

En plus d'agrémenter nos maisons et notre communauté, les arbres procurent de nombreux avantages importants. Ainsi, ils accroissent la valeur de notre propriété, l'ombre qu'ils projettent garde la ville au frais l'été et leur regroupement permet de faire obstacle aux vents cinglants et de limiter les amoncellements de neige l'hiver.

De plus, les feuilles des arbres interceptent les précipitations de pluie et contribuent à réduire et à ralentir le ruissellement des eaux, sans compter que les arbres assurent à la faune une source d'alimentation et un habitat. Bref, les arbres sont essentiels à la qualité de vie de nos quartiers. La forêt devra être protégée là où elle existe. Si des arbres devaient être coupés pour dégager l'emplacement des constructions, ils seraient remplacés par de nouvelles plantations afin de conserver le caractère boisé du site (voir annexe 1). Le projet maximise la conservation du couvert forestier et le respect d'une distance minimale entre la maison et les arbres. Un minimum d'un arbre d'au moins 8 pieds sera obligatoire en façade.

Les murs de soutènement, en bois ou en pierre naturelle, devront respecter le plus possible le relief naturel du site. En aucun cas, la hauteur des murs de soutènement ne dépassera 1,5 mètre de hauteur. Il sera obligatoire de délimiter l'arrière lot à la limite de la propriété. Seules les clôtures végétales (haies de cèdre ou autres arbustes) et les clôtures ajourées ornementales (excluant les clôtures en mailles de chaîne enduit de vinyle et les clôtures en déclin de vinyle) d'une hauteur minimale d'un mètre seront acceptées pour délimiter les propriétés.

Il sera de la responsabilité du propriétaire de soumettre à la Municipalité les plans indiquant l'aménagement proposé du site et du boisé, le recouvrement de sol et les plantations, le tout s'intégrant avec l'environnement.

Intégration du bâtiment complémentaire

L'architecture du bâtiment complémentaire doit s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment principal. La toiture du bâtiment complémentaire doit avoir une composition et une inclinaison correspondant à celle du bâtiment principal. Son parement extérieur sera de même qualité et dans la même gamme de couleurs que celui du bâtiment principal. Un seul bâtiment accessoire sera permis en cour arrière.

Dans le cas de garages attenants ou intégrés, les portes de garage en façade sont permises et devront être d'une largeur minimale de 3,04 mètres sans excéder 4,88 mètres. Le garage peut être déphasé de la façade d'au plus deux mètres vers l'avant ou vers l'arrière. Les véhicules de loisirs ou d'entretien comme les motoneiges, les souffleuses, les tondeuses, etc. seront rangés à l'intérieur d'un garage ou d'un bâtiment de rangement lorsqu'ils ne seront pas utilisés.

Disparité entre le règlement et le projet soumis

Malgré les dispositions ci-dessus mentionnées, un projet qui d'intègre pour la majorité de ces caractéristiques architecturales pourrait être accepté même s'il subsiste quelques dérogations au projet d'ensemble. Dans ce cas, le projet de résidence devra être soumis accompagné d'un avis par un professionnel en conception de bâtiment basé sur le plan et le devis. Le Comité consultatif d'urbanisme devra émettre une recommandation positive pour l'acceptation du projet. Le comité se réserve aussi un droit de refus sur le projet soumis.

Dispositions diverses

Fondations

La construction d'une maison sur un sol argileux est une pratique courante. Cependant, puisque les sols argileux peuvent être fortement compressibles, il est important de prendre les précautions nécessaires pour limiter les risques d'affaissement des fondations. La technique à utiliser devrait être étudiée et choisie avec votre entrepreneur en fondation.

Il est donc nécessaire de vérifier les conditions du sol au moment de la construction et de prendre les mesures appropriées pour éviter ou limiter les dommages structuraux qui risquent de se produire.

Un ingénieur géotechnicien, un ingénieur mécanicien des sols ou un ingénieur de structures peut vous aider à concevoir des ouvrages pour parer aux effets de la contraction du sol dans la zone visée.

Matériaux d'isolation

Les nouvelles normes d'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels proposées par le ministère du Développement durable pour réviser le Code de construction du Québec s'appliquent (exigences : Novoclimat devient la base minimale à dépasser). Tous types de matériaux d'isolation sont autorisés pour autant qu'ils soient recouverts d'un matériau de revêtement extérieur autorisé et que la norme d'isolation en vigueur soit atteinte pour les murs extérieurs et pour le toit des bâtiments principaux.

Géothermie

Les systèmes de géothermie sont autorisés. Toutefois, il est interdit d'installer un système de géothermie utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de la ville. Les systèmes ouverts (circuits ouverts à eau) sont prohibés.

Climatisation et réfrigération

Il est interdit d'installer un système de climatisation ou de réfrigération utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de la ville. Les systèmes ouverts (circuits ouverts à eau) sont prohibés.

Toilettes à faible débit

Une toilette dans un nouveau bâtiment ou lors de travaux de modification ou de rénovation impliquant son remplacement doit fournir un débit d'eau d'au plus 6 litres par chasse d'eau.

Récupérateur d'eau de pluie

L'installation d'au moins un récupérateur d'eau de pluie provenant de la toiture du bâtiment principal (incluant le bâtiment complémentaire annexé) est requise selon les dispositions suivantes :

- Le récupérateur doit avoir une capacité minimale de 200 litres.
- Le récupérateur ne doit pas être installé en cour avant, à moins d'être entièrement souterrain.
- Le récupérateur doit avoir un robinet standard à sa base.
- Le récupérateur ne doit pas être relié au système d'eau potable du bâtiment.
- Le récupérateur ne doit pas rejeter les eaux pluviales vers le réseau d'égout sanitaire ou pluvial de la ville.

Étiquette WaterSense

La Ville de Baie-Comeau encourage l'adhésion des nouveaux propriétaires au programme WaterSense qui encourage l'économie d'eau potable à travers l'Amérique du Nord. Les propriétaires sont donc invités à rechercher l'étiquette WaterSense afin de trouver des produits certifiés par un organisme indépendant agréé comme étant des appareils à faible consommation d'eau répondant à des critères stricts d'efficacité et de rendement. Déjà plusieurs produits portant l'étiquette WaterSense sont offerts sur le marché nord-américain. Ce programme, dont l'approche est comparable à celle d'Energy Star dans le domaine de l'énergie, est une initiative américaine de l'Environnement Protection Agency (EPA).

Aires de stationnement

Les pavés perméables sont priorisés pour recouvrir les aires de stationnement. Les pavés autobloquants, alvéolés ou les dalles sont les revêtements souhaités. Le béton bitumineux (asphalte) est autorisé. Pour que le stationnement perméable soit efficace, les eaux d'écoulement doivent être absorbées convenablement par le milieu naturel et les eaux excédentaires devront être prises en compte par la rue. Il faut aussi que la surface de base en agrégat soit suffisante. Les aires de stationnement recouvertes de gravier ou de toile sont prohibées.

Les surfaces de stationnement doivent être implantées à droite du bâtiment principal. Une seule aire de stationnement est autorisée par emplacement.

Annexes

Annexe 1 – Arbres rustiques à la région

- Bouleau gris
- Bouleau jaune
- Cerisier tardif
- Chêne rouge
- Épinette rouge
- Érable à sucre
- Érable de Pennsylvanie
- Érable rouge
- Frêne blanc
- Frêne noir
- Frêne rouge
- Noyer cendré
- Orme d'Amérique
- Orme rouge
- Pin blanc
- Tilleul du Canada

Annexe 2 – Arbres indigènes

- Amélanchier
- Aulne rugueux
- Bouleau blanc
- Cerisier de Pennsylvanie
- Cerisier de Virginie
- Épinette blanche
- Épinette noire
- Mélèze laricin
- Pin blanc
- Pin gris
- Pin rouge
- Sapin baumier
- Sorbier d'Amérique
- Thuya occidental

Glossaire

Asymétrie

Disposition irrégulière, éléments non équilibrée d'un ensemble.

Pavillon



Polygone

Carré ou rectangle.

Tôle à baguettes

Leur nom vient du motif particulier de ces jolies toitures, conçues à l'aide de grandes feuilles de métal assemblées entre elles à l'aide de longues baguettes de bois.



Tôle à la canadienne

Composé principalement de feuilles modulaires en tôle galvanisée, en aluminium ou en acier inoxydable.



Topographie

Disposition, relief d'un lieu.



Volume

Masse, quantité globale de quelque chose.

