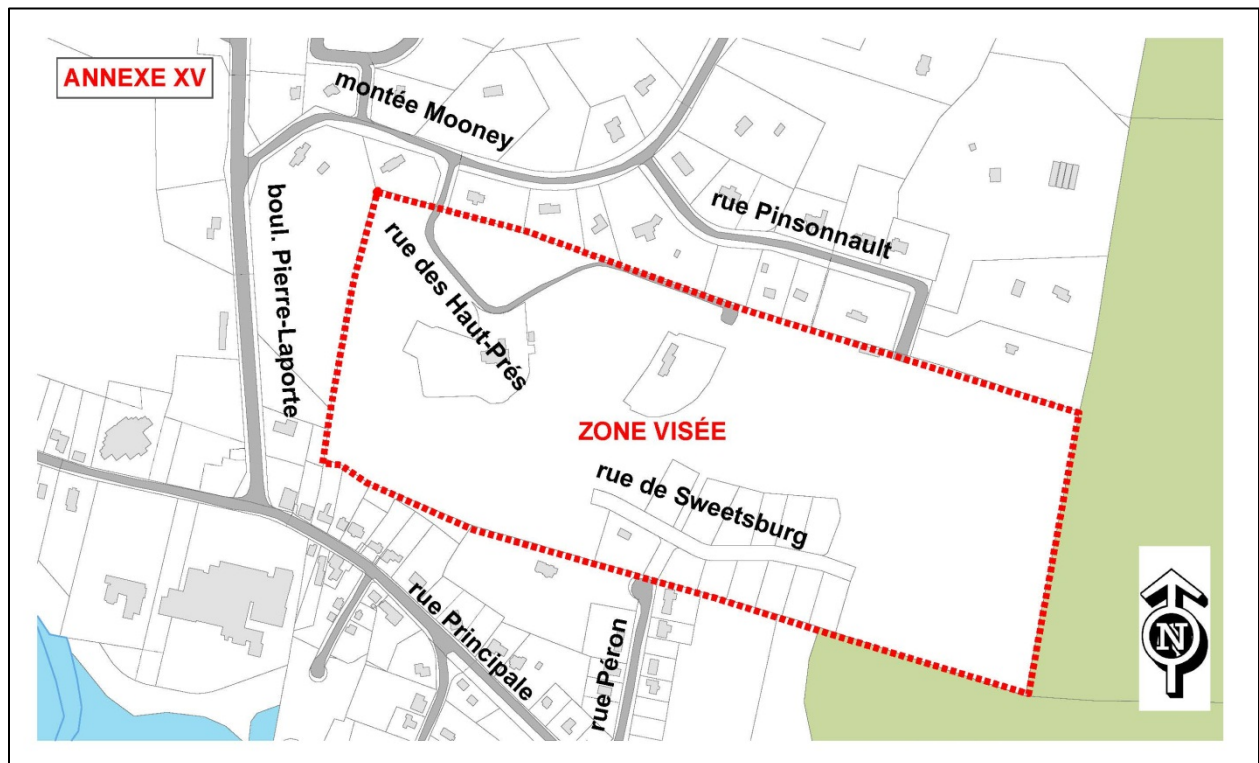


ANNEXE XV

ZONE VISÉE : Les Hauteurs de Sweetsburg (rues des Hauts-Prés, de Sweetsburg, de Missisquoi, Fridolin-Meunier et Edouard-Guité)

Secteur résidentiel d'architecture distinctive de style champêtre de villégiature et d'une vue panoramique

La zone visée correspond à un secteur résidentiel avec une localisation privilégiée par son panorama. Elle est délimitée au nord par la limite arrière des lots sud de la rue Pinsonnault et de la montée Mooney, au sud par la limite arrière nord des lots de la rue Principale, à l'est par le lot situé en zone agricole portant le numéro 4 610 556 du cadastre du Québec et à l'ouest par la limite arrière des lots est du boulevard Pierre-Laporte, comme montré ci-après sur le plan de zonage en vigueur.



INTRODUCTION

Développer un projet résidentiel de qualité en misant sur une implantation harmonieuse des bâtiments, une mise en valeur des points de vue et une architecture distinctive de style champêtre de villégiature, le tout en respectant les caractéristiques naturelles du site en assurant la protection du paysage, du couvert boisé, des sommets de montagne, des terrains à pente variée et des espaces avec une valeur écologique. Les objectifs et critères à atteindre sont les suivants :

A) AU NIVEAU DU LOTISSEMENT

1. Objectifs et critères applicables au lotissement

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- prendre en considération les éléments du milieu naturel et bâti environnant dans l'opération du lotissement.

Le critère suggéré pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- privilégier des lots de grandes dimensions adaptés aux éléments naturels et à la topographie du site.

B) AU NIVEAU DE L'IMPLANTATION

1. Objectifs et critères applicables à l'implantation des constructions

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble harmonieux à l'échelle de quartier et que le tout soit intégré aux caractéristiques naturelles du secteur.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- le concept d'aménagement doit être développé autour d'une thématique commune à l'ensemble du site ou de la rue;
- l'implantation des bâtiments doit respecter la topographie naturelle du site de sorte à minimiser les remblais / déblais et d'éviter l'augmentation superflue des dénivellations entre chacun des terrains;
- l'implantation des bâtiments doit se faire de sorte à éviter la monotonie des alignements sur rue, à cet effet des décalages d'implantation et d'articulations des façades de bâtiments sont à privilégier;
- nonobstant le dernier critère, l'implantation des bâtiments doit se faire de sorte à privilégier les points de vue et à respecter, dans la mesure du possible, les points de vue de chacun;
- l'implantation d'un bâtiment s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes faibles à nulles, ensuite sur des pentes plus fortes;
- l'implantation du bâtiment s'effectue, dans la mesure du possible, à l'endroit sur le terrain où le couvert boisé est de moindre valeur;
- la localisation du ou des bâtiments sur le site est planifiée de manière à minimiser son impact visuel tout en privilégiant les vues panoramiques du lac Davignon et des collines et monts environnants de Dunham et de Sutton;
- les constructions nécessitant des grandes surfaces sur un même niveau (piscine, terrains de tennis, etc.) sont évitées dans les secteurs de pentes moyennes et fortes. Ses installations devront être aménagées sur différents paliers.

C) AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE

1. Objectifs et critères applicables à l'architecture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- assurer le maintien d'un langage architectural cohérent ou de qualité pour l'ensemble du quartier visé;
- favoriser une architecture en évitant les compositions monotones ou extérieures au style recherché;

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs :

- l'impact de hauteur des bâtiments dans une pente forte est minimisé au niveau de la rue en privilégiant un rez-de-jardin vivant par des ouvertures;
- prévoir des constructions de qualité supérieure en portant une attention à l'architecture, aux matériaux et aux détails de conception;
- un style champêtre de villégiature est à privilégier et les toits plats ne sont pas recommandés, le parti architectural devrait s'inspirer des modèles joints à cet annexe;
- le respect du parti architectural ne doit pas avoir pour effet une série de bâtiments identiques sur des terrains adjacents. À ce titre, des variantes importantes dans les modèles voisins sont souhaitables tels que : modulation de décrochés, variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs ;
- l'architecture des constructions s'inspire des constructions voisines afin d'éviter un tout non cohérent;
- les interventions favorisent les éléments en saillies et les éléments architecturaux décoratifs harmonieux au style recherché. Ces derniers sont considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture en recevant un traitement intégré avec le corps principal du bâtiment;
- un effort de design et de recherche architecturale est investi dans la conception du projet, favorisant une architecture originale, de qualité et adaptée au milieu d'insertion;

Concepts d'architecture recherchés



ATELIER A. BELLAVANCE

Le Baléare
Cowansville, Québec

LES HAUTEURS DE
SWEETSBURG
SWEETSBURG HEIGHTS



ATELIER A. BELLAVANCE

Le Camargue
Cowansville, Québec

LES HAUTEURS DE
SWEETSBURG
SWEETSBURG HEIGHTS



ATELIER A. BELLAVANCE

Le Percheron

Cowansville, Québec

LES HAUTEURS DE
SWEETSBURG
SWEETSBURG HEIGHTS

2. Objectifs et critères applicables au traitement des façades des bâtiments

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet relativement aux façades dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur pour l'ensemble du quartier;
- favoriser un traitement distinctif des entrées principales des bâtiments et des éléments ornementaux.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- des ouvertures (portes et fenêtres) devraient être prévues sur toutes les élévations afin d'éviter des murs aveugles;
- prévoir un assortiment de couleur et de matériaux de revêtement spécifique à l'ensemble du projet de sorte à apporter une signature propre au projet ou d'éviter un écart défavorable;
- tous les revêtements extérieurs et éléments ornementaux sont harmonisés entre eux, ils sont à caractère noble ou de qualité et proscrivent, entre autres, le vinyle;
- toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec des matériaux cohérents et le même niveau de détail architectural;
- les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- la couleur des portes de garage diminue leur impact visuel ou s'harmonise avec les autres ouvertures ou matériaux;
- l'accès principal au bâtiment doit se démarquer par l'agencement des matériaux et leur composition architecturale ainsi que leur niveau de détail;
- les éléments accessoires tels les escaliers extérieurs, marquises, balcons, etc. sont de même facture que le bâtiment, et ce, de façon à créer un ensemble architectural cohérent et harmonieux;

3. Objectifs et critères applicables à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions

Voici les objectifs que doit rencontrer tout projet de construction relativement à la volumétrie et à la hauteur de la toiture des constructions dans le secteur visé :

- assurer une harmonisation du volume et de la hauteur de la toiture pour l'ensemble du quartier;

- permettre l'insertion harmonieuse du volume et de la hauteur de la toiture dans l'environnement bâti et naturel lors de la construction, l'agrandissement ou rénovation d'un bâtiment.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte des objectifs sont :

- la volumétrie des bâtiments doit respecter les points de vue de chacun;
- les toits de tout bâtiment doit avoir un nombre de versants correspondant au style architectural recherché;
- la volumétrie du bâtiment, la forme et les pentes de la toiture forment un ensemble harmonieux;
- une similitude est perceptible entre le profil de la toiture des bâtiments accessoires intégrés et de celle des bâtiments principaux ou correspond au style recherché.
- la volumétrie, le gabarit et le style architectural du bâtiment principal se veulent conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels;
- la hauteur des bâtiments est établie de façon à ne pas altérer la perception panoramique du milieu;

D) AU NIVEAU DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

1. Objectifs et critères applicables à l'aménagement des espaces extérieurs

Voici l'objectif que doit rencontrer tout projet dans le secteur visé :

- concevoir des aménagements extérieurs de qualité favorisant la convivialité des lieux;
- maintenir une importante couverture forestière;
- conserver l'aspect naturel des terrains;
- réaliser l'aménagement des aires de stationnement et des accès de façon à respecter le relief naturel du terrain et à diminuer l'impact sur le paysage des aménagements;
- favoriser des aménagements paysagers qui permettent de réduire le ruissellement des eaux de surface et les problèmes qu'ils engendrent;
- favoriser des équipements d'éclairage contribuant à la préservation du ciel nocturne estival.

Les critères suggérés pour évaluer l'atteinte de l'objectif :

- réduire la superficie des surfaces imperméables des aménagements extérieurs tels les allées d'accès, stationnements, etc.;
- le déboisement des terrains ne devrait se faire que pour les fins utiles tels les bâtiments, stationnements et aire de détente. Le reste de la propriété devrait rester à l'état naturel et la conservation des arbres matures sains existants est recommandée;
- l'éclairage extérieur est sobre et ne devrait être utilisé que pour des questions d'accès et de sécurité, la direction de l'éclairage ne doit pas empiéter sur les propriétés voisines;
- les clôtures devraient être harmonisées entre elles et de type architectural distinctif et de qualité;
- les boisés sont conservés dans les secteurs de pentes fortes et très fortes, toute perte étant réduite à un minimum;
- le déboisement à proximité des limites latérales et arrière d'un terrain est minimisé;
- assurer un couvert végétal uniforme dans l'ensemble du secteur, tout terrain mis à nu fait l'objet de plantation d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales sur au plus de la moitié de sa superficie (excluant l'emprise au sol du bâtiment principal) avec des concentrations de plantation qui redonne un aspect naturel au milieu;
- nonobstant le critère précédent, la nouvelle plantation n'aura pas pour effet de restreindre la vue panoramique des voisins immédiats;
- les essences indigènes sont favorisées dans le choix des espèces à planter;
- le branchement au réseau électrique est planifié en fonction de la conservation maximale du couvert forestier. Le branchement aérosouterrain est favorisé lorsque la desserte électrique publique est en aérien avant-lot;
- la surélévation des terrains est évitée dans la mesure du possible;
- l'utilisation de murets ou de murs de soutènement est limitée ou prévue uniquement afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et limiter le déboisement, un aménagement paysager est souhaité pour diminuer son impact;

Annexe XV

- toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du terrain;
- lors de toute activité de déblais-remblais, les travaux sont privilégiés en favorisant l'intégration d'un milieu naturel cohérent;
- la localisation des allées d'accès véhiculaires et des aires de stationnement minimise les remblais-déblais et l'impact sur le paysage et le ruissellement en privilégiant des pentes faibles, des allées sinueuses sont préférées aux allées rectilignes, lorsque longues.