



Ville de
MONT-TREMBLANT
Service de l'urbanisme

PIIA-31 – MINIMAISON

Votre projet se situe dans une partie de notre territoire où le règlement (2008)-106 de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique. Ce règlement vise à harmoniser les implantations et l'apparence extérieure des bâtiments et des affiches de certaines parties du territoire que la Ville de Mont-Tremblant considère comme importantes à conserver.

Dans le but de vous guider, vous trouverez ci-joint une grille d'analyse tirée directement du règlement du PIIA. Cette dernière est divisée en différents thèmes et pour chacun d'eux il y a des objectifs à atteindre. Idéalement, mais non obligatoirement, votre projet devra rencontrer tous les objectifs qui y sont énoncés.

Il est certain que votre projet risque d'être approuvé s'il rencontre l'ensemble des objectifs plutôt que quelques uns. C'est pourquoi nous vous invitons à analyser vous-même votre projet avec la grille d'analyse dans le but de savoir si oui ou non il a des chances d'être accepté par la Ville.

Votre projet sera présenté lors d'une réunion mensuelle des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) où siègent trois élus et quatre citoyens. Lors de cette réunion, votre projet sera analysé en vertu de la grille d'analyse que vous avez et une recommandation sera transmise pour la prochaine assemblée du conseil municipal. Le conseil municipal accepte généralement la recommandation du CCU mais il peut arriver qu'il soit d'avis contraire. Dans certains cas, dans le but d'améliorer le produit, le conseil pourrait accepter votre projet sous certaines conditions et même demander des garanties financières.

Lors du dépôt de votre demande, un inspecteur sera attiré à votre dossier et nous vous invitons à communiquer avec ce dernier pour connaître son cheminement dans les diverses étapes.

CRITÈRES ET GRILLE D'ÉVALUATION

Objectifs généraux :

1. assurer que les bâtiments possèdent une architecture qui s'intègre à la topographie du site;
2. posséder une architecture propre aux Laurentides en utilisant des matériaux nobles;
3. conserver une intimité entre les maisons en créant des espaces privés à l'aide de végétation ou d'éléments architecturaux;
4. assurer une architecture plus importante et variée pour les façades donnant sur le terrain de soccer et/ou l'allée d'accès;
5. encadrer les nouvelles implantations ainsi que les travaux de rénovation et d'agrandissement de manière à assurer une intégration harmonieuse avec le milieu bâti existant.

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
239.31 - IMPLANTATION	
1. <i>implanter les bâtiments de façon à optimiser une privauté entre eux tout en s'adaptant à la topographie existante, objectif pour lequel les critères sont :</i>	
a) favoriser des implantations visant à créer des cours arrière intéressantes tout en profitant d'un haut taux d'ensoleillement pour les pièces de séjour;	
b) les constructions sont implantées aux endroits où la topographie est la plus facile;	
c) lorsque possible, l'aménagement d'allées d'accès en commun est encouragé de façon à conserver la topographie naturelle du site;	
d) orienter les bâtiments de façon à ce que les plus belles façades donnent sur le terrain de soccer et l'allée d'accès.	
239.32 - ARCHITECTURE	
1. <i>développer une architecture de qualité supérieure mettant en valeur les minimaisons, objectif pour lequel les critères sont :</i>	
a) l'architecture du bâtiment recherche une harmonie dans sa composition et s'inspire des principes directeurs découlant des milieux traditionnels présents sur le territoire (architecture des Laurentides);	
b) la composition architecturale permet de mettre en valeur les composantes structurales du bâtiment, une lecture claire de son développement en termes de gabarit et de distribution d'étages et assure la modulation des plans verticaux pour éviter la monotonie par l'utilisation d'avancées, de retraits, de superposition, d'alternance de plan ou de changement d'angle;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
c) le traitement architectural assure la modulation des plans verticaux et horizontaux pour chacune des façades du bâtiment. Cette modulation doit tenir compte d'un rapport entre la hauteur et la longueur de la façade afin d'éviter l'uniformité des façades;	
d) l'articulation de la façade permet de souligner l'entrée principale;	
e) l'ornementation, par des éléments comme des marquises, des linteaux, des arches, des bandeaux, des couronnements ou tout autre élément, permet de souligner la trame structurale du bâtiment;	
f) l'utilisation de matériaux sobres, authentiques et nobles et non réfléchissants (par exemple : pierre, clins de bois ou de bois massif, etc.) est privilégiée;	
g) des pentes de toits fortes et d'orientations variables, éviter les bâtiments à toits plats ou à faible pente;	
h) les murs de fondation sont peu apparents, des fenêtres possèdent des carrelages et les portes-fenêtres sont évitées;	
i) la hauteur des bâtiments n'obstrue pas les différents panoramas (percées visuelles);	
j) les bâtiments étant les plus visibles présentent un traitement architectural sur toutes les façades;	
k) les façades des constructions implantées de part et d'autre des allées d'accès recherchent une harmonie sur les points suivants : hauteur, composition architecturale, matériaux de revêtement extérieur, couleurs, style, toiture, etc.;	
l) l'ornementation architecturale et les matériaux s'harmonisent au contexte naturel du lieu;	
m) les matériaux suivants sont utilisés pour les toitures en pente : cuivre, bardeaux d'asphalte, cèdre, ainsi que les matériaux émaillés;	
n) pour les façades donnant sur le terrain de soccer ou l'allée d'accès, les portes-jardins sont privilégiées par rapport aux portes-patio;	
o) l'agencement des constructions recherche une intégration harmonieuse entre la composition architecturale, les matériaux de revêtement extérieur, les couleurs, les styles et les toitures;	
2. harmoniser l'apparence de tout bâtiment accessoire avec le caractère du bâtiment principal et avec les caractéristiques d'ensemble du secteur, objectif pour lequel les critères sont :	
a) la construction, la rénovation ou la réparation d'un bâtiment accessoire visible de la voie publique s'effectue dans le respect du caractère architectural du bâtiment principal;	

b) les constructions accessoires partagent les composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel elles sont associées;	
c) les matériaux de revêtement des constructions accessoires s'harmonisent aux matériaux de revêtement du bâtiment principal;	
3. assurer l'intégration harmonieuse des travaux d'entretien, de réparation, de rénovation et d'agrandissement ou ajouts aux bâtiments existants, objectif pour lequel les critères sont :	
a) les travaux contribuent à la mise en valeur architecturale du bâtiment;	
b) les travaux n'altèrent pas le caractère ou la volumétrie du bâtiment principal;	
c) les rythmes et proportions dans la devanture du bâtiment sont préservés (unité et régularité);	
d) les matériaux de revêtement des travaux s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal;	
e) dans le cas où les travaux comptent pour plus de 50 % de la façade existante, la façade existante est traitée de façon à reprendre les éléments architecturaux de la partie agrandie.	
239.33 - COLORIS	
1. privilégier un agencement de couleurs élaboré en respectant les trois principales composantes architecturales des bâtiments, objectif pour lequel le critère est :	
a) la palette de couleurs privilégie un agencement harmonieux entre le corps principal du bâtiment, les entablements, cadres, fenêtres et portes, le toit;	
2. conserver l'apparence des matériaux de revêtement extérieur de type naturel (bois, pierre, brique, etc.) lorsqu'ils composent avec le corps principal du bâtiment, objectif pour lequel les critères sont :	
a) l'utilisation d'un enduit vise à préserver l'aspect naturel des matériaux;	
b) les surfaces peintes sont limitées aux détails ornementaux tels que les encadrements, les entablements, les corniches, etc.;	
3. privilégier le choix de couleurs correspondant aux couleurs naturelles et de l'environnement, objectif pour lequel les critères sont :	
a) les couleurs choisies correspondent aux couleurs naturelles empruntées à la terre, soit les tons de brun, de la couleur tan et des tons de rouge en représentation du sol, les tons de vert en représentation de la végétation;	
b) les teintes des matériaux de revêtement sont d'apparence sobre et s'intègrent au milieu naturel;	
c) les couleurs de tout matériau de revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel;	

d) les teintes des matériaux de revêtement extérieur et des toitures sont d'apparence naturelle et assurent un agencement similaire du ton des couleurs utilisées dans un ensemble de bâtiments;	
e) le crépi de ciment recouvrant les fondations apparentes est d'une couleur neutre respectant la couleur naturelle du ciment;	
4. concevoir l'extérieur du bâtiment principal de manière à ce que la couleur dominante de celui-ci ordonne l'agencement des couleurs complémentaires utilisées, objectif pour lequel les critères sont :	
a) la couleur dominante occupe le corps principal du bâtiment alors que les couleurs complémentaires peuvent occuper les détails ornementaux tels que les encadrements, les entablements, les corniches, etc.;	
b) la couleur dominante du bâtiment principal est celle occupant la plus grande superficie du revêtement extérieur du bâtiment principal. L'identification de la couleur dominante, effectuée en fonction du matériau de revêtement extérieur utilisé ou du contexte d'insertion du bâtiment, permet de déterminer un agencement de couleurs complémentaires possibles;	
c) l'agencement de couleurs projeté pour le bâtiment comprend un maximum de 4 couleurs, dont une couleur dominante s'harmonisant avec 1, 2 ou 3 couleurs complémentaires;	
5. favoriser le choix d'une gamme de couleurs s'intégrant aux bâtiments principaux situés sur les terrains adjacents au bâtiment existant ou projeté, objectif pour lequel le critère est :	
a) en considération des couleurs des bâtiments situés sur les terrains adjacents, on privilégie le choix de la couleur dominante du bâtiment visé parmi les couleurs de la même gamme que les bâtiments situés sur les terrains adjacents si ces derniers respectent les critères et objectifs du présent PIIA;	
6. harmoniser le choix des couleurs des constructions accessoires avec celui du bâtiment principal visé, objectif pour lequel le critère est :	
a) en considération des couleurs du bâtiment principal, on privilégie le choix de la couleur dominante de la construction accessoire parmi les couleurs de la même gamme que celle du bâtiment principal.	
239.34 - PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	
1. privilégier un concept d'aménagement de qualité qui intègre les caractéristiques topographiques du terrain, objectif pour lequel les critères sont :	
a) l'aménagement du terrain respecte la topographie naturelle du site, limitant ainsi les travaux de remblai et de déblai importants;	
b) le concept d'aménagement tient compte de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement qui est dans la mesure du possible, maintenu dans son état naturel;	

c) les arbres existants de qualité sont protégés et intégrés à l'aménagement, et ce, particulièrement dans les cours avant et latérales;	
d) une bande paysagère est conservée à l'état naturel et renforcée, si justifiée, en bordure des endroits à forte pente afin d'assurer la stabilité du terrain et des ouvrages réalisés à proximité de ces endroits;	
e) une bande d'arbres entre les allées d'accès et les maisons est créée afin d'augmenter les espaces verts.	
2. prévoir un concept d'aménagement paysager qui favorise l'intimité visuelle du projet, intègre les espaces verts existants et respecte les composantes paysagères du secteur, objectif pour lequel les critères sont :	
a) le choix de vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères permet de mettre en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement, et dans la mesure du possible, la végétation existante est intégrée au concept d'aménagement paysager;	
b) la végétation mature existante est conservée et intégrée au concept d'aménagement;	
c) en l'absence de végétation existante, un aménagement paysager est réalisé afin d'assurer une certaine intimité tout en privilégiant des espèces indigènes;	
d) des mesures sont prévues afin de protéger les arbres existants lors des travaux de construction, s'il y a lieu;	
e) la cour avant fait l'objet d'un traitement paysager, chaque espace est exploité et aménagé. Les cours avant de petite dimension sont aménagés de pavés (minéral) et mobilier urbain, tandis que les cours avant de plus grandes dimensions sont gazonnées ou pavées, possèdent du mobilier urbain et un aménagement paysager;	
f) les cours latérales de grande dimension sont aménagées de façon à créer une continuité dans le traitement paysager par l'encadrement des vides (par exemple : clôture architecturale, muret, aménagement paysager dense ou mobilier urbain);	
g) les clôtures utilisées dans l'aménagement sont de types décoratifs et s'harmonisent avec les caractéristiques du bâtiment principal ou patrimonial en employant des matériaux tels que le fer forgé, les murets de pierre ou de maçonnerie et le bois peint ou tout autre matériau ayant une apparence similaire;	
h) les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication, situés sur toit ou au sol, ne sont pas visibles des voies de circulation adjacentes;	

3. aménager les espaces de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel, objectif pour lequel les critères sont :	
a) les aires de stationnement sont localisées prioritairement à l'arrière des bâtiments, sinon en cour latérale et sont peu visibles. Elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats (par exemple : îlots de verdure, talus plantés d'arbres et d'arbustes, etc.);	
b) les espaces de stationnement sont bien drainés et évitent toute forme d'érosion;	
c) la plantation d'arbres feuillus denses ou conifères est privilégiée le long des murs sans ouverture des bâtiments et dans les aires d'isolement de stationnement;	
d) l'éclairage des lieux assure la sécurité et s'intègre à l'aménagement paysager et à l'architecture du bâtiment tout en respectant les principes de la protection du ciel nocturne;	
e) planifier les aménagements paysagers de manière à les protéger des véhicules;	
4. favoriser la conservation de la végétation naturelle en bordure de l'allée d'accès, objectif pour lequel les critères sont :	
a) l'aménagement du terrain tient compte de la végétation naturelle particulièrement celle entre la route et les aménagements prévus;	
b) en cas de plantation, les plantes indigènes sont privilégiées;	
c) dans le cas de plantation de pins rouges, l'aménagement proposé favorise une diversité d'arbres.	
239.35 - ÉCLAIRAGE	
1. privilégier un éclairage rustique et convivial contribuant au caractère et à l'ambiance du lieu, objectif pour lequel les critères sont :	
a) un éclairage d'ambiance à faible intensité est privilégié;	
b) l'éclairage permet de garantir la sécurité.	
239.36 - DÉMOLITION DE BÂTIMENT	
1. prévoir l'aménagement du terrain de façon à réintégrer le terrain vacant dans la trame de la rue, objectif pour lequel les critères sont :	
a) créer un aménagement paysager sobre et adapté de sorte que le terrain retrouve rapidement son état naturel d'origine;	
b) la topographie du terrain favorise l'aspect naturel et ne crée pas de problème de drainage aux terrains voisins;	
c) l'apparence générale du terrain tend à rejoindre son état d'origine avant sa construction;	
d) toute trace d'occupation est enlevée afin de laisser croire que le terrain a toujours été vacant;	

e) le gazon est à éviter, les graminées, fleurs sauvages, arbres et autres espèces indigènes sont favorisés afin de créer un aménagement naturel.	
239.37 - DÉMOLITION PARTIELLE D'UN BÂTIMENT	
1. <i>l'altération du bâtiment ne change en rien ses caractéristiques architecturales ni la volumétrie caractéristique de son style, objectif pour lequel les critères sont :</i>	
a) la ou les nouvelles façades s'intègrent parfaitement au style du reste du bâtiment;	
b) pour la ou les nouvelles façades, l'ajout d'ouvertures, d'éléments architecturaux qui existent sur les autres façades est fortement favorisé;	
c) les modifications à la volumétrie du bâtiment ne changent en rien le respect du style architectural;	
d) l'insertion de nouveaux matériaux vise une intégration harmonieuse de la composition architecturale, de l'ornementation, des matériaux de revêtement extérieur, des couleurs, des styles, des toitures ou de tout autre élément architectural caractéristique du bâtiment existant;	
e) l'aménagement paysager est adapté à la nouvelle implantation du bâtiment. ».	