

# TERACEA

CAP - À - L'AIGLE

## **Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

**Réalisé par :**

**Florent Moser  
Alain Rajotte**

## **Introduction :**

---

Pour assurer l'insertion harmonieuse des constructions dans le site des Terrasses Cap-à-l'Aigle, un concept de maison naturelle et des critères d'aménagement et d'intégration architecturale ont été soigneusement élaborés. Ces critères serviront à guider les propriétaires des terrains dans la conception de leur projet de construction.

Afin d'assurer l'unité globale du projet, le promoteur devra approuver les plans d'architecture ainsi que le plan d'implantation de la futur maison. Le promoteur portera une attention particulière au positionnement des installations sanitaire.

Responsable : Florent Moser  
Téléphone : (514) 707-9653  
Courriel : florent.moser@demonfort.ca

---

## **Concept de maison naturelle :**

La maison naturelle ne doit pas s'imposer, mais doit s'intégrer à son site tout en étant orientée de façon à tirer le meilleur parti des conditions d'ensoleillement, de lumière, de ventilation et privilégier les matériaux locaux. Voici certaines suggestions présentées par Dominic Bradbury (*Maisons naturelles contemporaines*, Éditions Thames and Hudson SARL, Paris 2011) qui pourront vous aider à réaliser un projet en harmonie avec la nature.

- A) Prenez le temps avec votre architecte, de vous familiariser avec le site : étudier son insertion dans le paysage, le microclimat, son exposition par rapport au soleil ou aux vents dominants.
- B) Adaptez-vous au contexte : essayez d'intégrer votre construction dans le paysage en tenant compte de la configuration du terrain ; ne cherchez pas à niveler le site à tout prix ; ne lui imposez pas un objet étranger.
- C) Respectez la végétation existante tant que possible. Soyez prêt à planter ou replanter des arbres et des arbustes une fois le chantier terminé.
- D) Réfléchissez soigneusement à l'implantation de la maison pour tirer le meilleur parti de la lumière et profiter au mieux du décor naturel.
- E) Essayez de limiter l'impact de la maison sur le paysage en utilisant des matériaux naturels et locaux ; demandez-vous s'il est possible de créer un toit végétalisé ou d'ensevelir une partie du bâtiment.
- F) Respectez l'intimité des voisins et la vôtre et cherchez à réduire toute intrusion, visuelle ou autres, sur les propriétés attenantes.

Exigez de l'architecture qu'elle nous apporte de la beauté, de l'originalité et une présence réconfortante. N'oubliez pas que l'architecture d'une maison influe sur la santé et l'état d'esprit de ses habitants.

## **Critères d'aménagement :**

### **Permis de construction :**

- Tout propriétaire devra obtenir un permis de construction auprès de la ville de La Malbaie avant de commencer une construction.
- Les maisons devront respecter le PIIA de la ville de la Malbaie et obtenir un permis pour l'installation sanitaire.

### **Couvert forestier :**

- Le propriétaire pourra seulement couper les arbres pour réaliser le chemin d'accès, l'implantation des constructions, les aires de stationnement et l'installation sanitaire.
- Lorsque la construction sera terminée le propriétaire pourra aménager des percés visuelles pour favoriser sa vue en procédant par coupes sélectives et émondages.
- Les talus de fortes pentes (30 % et plus) ne doivent pas être déboisés.
- À l'exception du déboisement nécessaire à la réalisation de l'accès, une bande boisée d'un minimum de 5 mètres doit être conservée à la limite du pourtour des terrains.

### **Stabilité des pentes :**

- Les talus de fortes pentes (30 % et plus) ne doivent pas être déboisés.
- Dans le cas où les remblais, les déblais et le décapage de surface deviennent nécessaire, la restauration du couvert végétal doit être exécutée immédiatement après les travaux où pendant la première période propice aux plantations ou ensemencement.

### **Accès et stationnement :**

- Les promoteurs déterminent d'avance pour chaque terrain la localisation des entrées charretières.
- Le tracé des allées devra suivre autant que possible les courbes de niveaux sans excéder 14 % de pente.
- Si la pente du terrain est trop prononcée pour aménager une allée d'accès, le stationnement pourra être aménagé près de la rue.

### **Aménagement paysager :**

- Un maximum de végétation existante doit être conservé.
- Le gazonnement doit être limité.
- L'utilisation d'espèces végétales déjà présentes sur le site ainsi que des plantations qui s'intègrent à la végétation naturelle doivent être favorisées.
- Des plantations symétriques telles que des haies ne sont pas autorisées.
- L'utilisation systématique de clôtures ou de murs n'est pas encouragée. Les

- clôtures ou les murs seront tolérées à plus de 5 mètres des limites de propriété.
- Utilisez un éclairage doux et peu élevé dont les reflets ne débordent pas aux alentours.
  - L'aménagement paysager doit s'intégrer le plus possible au milieu environnant.

### **Respect de la topographie :**

- Tenant compte des pentes des terrains, afin de bien intégrer la maison au paysage, il est conseillé de construire des maisons avec un étage côté haut et deux étages côté bas.
- Évitez de niveler le terrain en faisant des gros déblais et remblais pour installer votre maison.
- Les maisons devront préférablement être positionnées dans le niveau moyen du terrain afin de limiter leur impact sur les voisins.

### **Perspectives visuelles :**

- Sur certains terrains, le promoteur va déterminer l'implantation des constructions afin de s'assurer que des bâtiments n'entrent pas dans le champ visuel d'autres bâtiments.
- Favorisez des constructions dont la volumétrie s'intègre au milieu environnant.
- Évitez de localiser des maisons sur les points hauts des terrains.

### **Orientation :**

- L'orientation et la fenestration des bâtiments ainsi que la localisation des aires d'agrément doivent être planifiés de manière à permettre aux résidents de percevoir la vue panoramique.
- Afin de profiter au maximum de l'ensoleillement nous recommandons une orientation sud-ouest.

## **Critères d'intégration architecturale :**

### **Volumétrie :**

- Les Terrasses Cap-à-l'Aigle prônent une architecture naturelle contemporaine avec une volumétrie qui ne s'impose pas au site mais qui se fond dans le décor.
- Il n'y a pas de limite dans la volumétrie que peut prendre une maison. L'architecte est libre de présenter son concept dans la mesure où la volumétrie de son projet respecte le milieu environnant et le voisinage.
- L'implantation de la maison est à la base de la volumétrie praticable sur le terrain.
- Évitez de réutiliser et d'essayer d'intégrer des plans de maisons pour des terrains plats sur un terrain pentu comme celui des Terrasses Cap-à-l'Aigle.

### **Revêtement extérieur :**

- Nous priorisons les revêtements extérieurs naturels comme le bois et la pierre, car il s'intègre facilement à l'environnement boisé des Terrasses Cap-à-l'Aigle.
- Nous laissons libre jeu à l'architecte de présenter le revêtement extérieur de son choix dans la mesure où l'habitation se fond dans son décor.
- Évitez les revêtements extérieurs synthétiques tels que le plastique.
- Ne jamais travailler avec des imitations de bois et de pierre.

### **Fenêtres :**

- Il faut maximiser la fenestration vers la vue panoramique.
- Limitez les fenêtres vers les voisins pour favoriser l'intimité.
- Nous préférons les fenêtres en aluminium pour leur ligne contemporaine.
- Les fenêtres blanches en PVC ne sont pas acceptées.

### **Toiture :**

- Les pentes prononcées sur le site font en sorte qu'il est possible de voir les toits des maisons. Il est primordial de tenir compte de ce facteur et de penser au paysage global du projet lorsque vous choisirez le matériel pour le toit de votre maison.
- Il est permis de faire des toits plats. Afin de dissimuler ces toits dans le paysage, nous favorisons l'utilisation de membrane foncée.
- N'hésitez pas à réaliser des toits verts. Cette technique permet d'isoler la maison et offre un magnifique coup d'œil.
- Aucun type de toit n'est prohibé. Il faut s'assurer d'intégrer le toit à l'architecture de la maison et porter une attention particulière à son intégration dans l'environnement et le voisinage.