Écodomaine
Des Forges

Programme d'Intégration Architecturale et Environnementale(P.I.A.E)

PLUS QU'UNE MAISON
UN DOMAINE ÉCOÉNERGÉTIQUE
Version 2.5 – Avril 2024

Le terrain et/ou la maison dont vous faites l'acquisition fait partie du quartier ÉCODOMAINE DES FORGES qui est un développement immobilier intégré prônant le développement durable. Il amène une solution intelligente et sensible aux problèmes liés aux changements climatiques et à l'urbanisation massive et uniformisée.

Le terrain dont vous faites l'acquisition est une partie du terrain avoisinant le lac des Forges alimenté par le ruisseau du Lavoir, dans le secteur des Vieilles Forges à Trois-Rivières. Dans ce boisé de plus de soixante-douze (72) acres, une portion importante du milieu naturel a été mise en conservation protégée afin de minimiser les impacts du développement résidentiel. Vous bénéficierez aussi de la piste cyclable qui traverse le Projet menant d'un côté vers le centre-ville de Trois-Rivières et de l'autre, vers Shawinigan.

Afin de protéger l'environnement et la quiétude dans lequel vous venez vous établir, ce programme d'intégration architecturale et environnementale (P.I.A.E.) régit l'ensemble du développement et de son exploitation. Elle se veut un outil d'orientation et d'encadrement des futures constructions et aménagements du Projet ÉCODOMAINE DES FORGES. Toutes les constructions et aménagements extérieurs y seront soumis, garantissant une qualité, une conformité, une harmonisation globale ainsi que la quiétude des résidents, tout en apportant une plus-value à chaque propriété.

Le respect de l'environnement étant au cœur même du projet, nous mettrons des efforts constants pour que les résidents de ce projet puissent tous contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des membres de cet Écodomaine.

Le Promoteur de l'ÉCODOMAINE DES FORGES :
Un facilitateur

Afin de sécuriser, d'optimiser et d'assurer chacun des projets de construction de ce domaine éco énergétique, l'équipe de l'ÉCODOMAINE DES FORGES pourra vous proposer les ressources nécessaires, selon vos besoins, tout au long du processus de votre projet de construction. L'équipe pourra vous fournir des outils simplifiant la gestion de votre projet.

Le promoteur verra à guider l'uniformité et l'harmonisation des habitations selon des critères objectifs préétablis. L'équipe agira à titre d'agent de ressource pour l'acheteur.

Bien que l'équipe de l'ÉCODOMAINE DES FORGES s'implique avec cœur à la réussite de l'ensemble de ce projet novateur, elle ne peut se porter garant de chacune des phases et éléments subséquents, outre les travaux en cours. Le résident désirant apporter des modifications a son projet, autant sur la résidence que sur son lot, devra appliquer la version du P.I.A.E qui sera alors en vigueur lors de la réalisation des travaux. Le tout dans le souci d'efficacité et de réalisation du concept de vie global qui demeure la priorité dans le contexte économique et social du moment.

L'acheteur devra remettre la construction de son habitation à Habitations du 21e siècle qui est le seul constructeur autorisé à agir sur le site à moins d'avis contraire du promoteur Écodomaine Des Forges.

Charte de construction et d'harmonisation

Dans l'ensemble du développement, les normes architecturales et environnementales suivantes sont définies pour que les habitations s'intègrent dans le projet global et sont complémentaires aux normes et règlements de zonage municipaux. Le but étant de promouvoir les bonnes pratiques et d'adopter des pratiques durables.

1. Le projet présenté pour un terrain de l'Écodomaine des Forges, l'habitation ainsi que l'aménagement, doit répondre aux éléments énumérés dans la présente charte incluant les documents joints en annexe ainsi qu'à la réglementation municipale en vigueur pour la zone concernée.

2. Le style architectural de la résidence à construire doit avoir une forte tendance contemporaine et/ou moderne.

3. Réduire l'implantation constructible au sol du lot afin d'assurer le respect de l'empreinte environnementale ainsi que l'intégration dans le projet. (voir réglementation municipale pour le minimum requis)

4. Les habitations évolutives sont fortement recommandées puisqu'en répondant aux besoins actuels des propriétaires, elles pourront être adaptées aux besoins changeants au fil des ans favorisant le contexte de durabilité du bâtiment.

5. Privilégier pour la construction des matériaux sains, ne dégageant pas de vapeurs toxiques. Certains matériaux doivent être tolérés, vu les avancées technologiques et les avantages qu'ils apportent à certains détails de la construction. Une consultation auprès de l'équipe de l'écodomaine des Forges permettra d'y trouver des alternatives, si tel était le cas.

6. L'implantation, l'orientation et la fenestration doivent être réalisées de façon à optimiser la bioclimatique des habitations (énergie solaire passive, inertie thermique des matériaux et du sol et de la circulation naturelle de l'air). Des précisions sont disponibles auprès du promoteur.

7. La résidence doit s'insérer en harmonie avec la nature. Aussi, toutes les parties de la fondation en béton excédent 24 pouces hors-sol doivent être recouvertes d'un produit de finition.

8. Le bâtiment principal avec le revêtement extérieur terminé doit être complété dans un délai de 24 mois suivant la signature du contrat d'achat du terrain. Certaines exceptions pourront être étudiées dans l'hypothèse de l'achat de plusieurs terrains.

9. L'architecture d'un autre bâtiment sur le terrain doit s'harmoniser à celle du bâtiment principal.

10. Le plan d'architecture de la résidence et des bâtiments secondaires ainsi que le plan d'implantation doivent être fournis au promoteur pour approbation 30 jours avant la demande de permis de construction à la ville de Trois-Rivières et ce à l'intérieur d'un délai de 12 mois maximum après l'achat du terrain. Ces plans doivent comprendre la liste descriptive des matériaux extérieurs ainsi que les couleurs proposées.

    Le plan d'architecture complet à remettre au promoteur doit inclure :
    - Un plan d'implantation incluant le plan de ruissellement dirigé.
    - Un plan d'aménagement du terrain prévu (maison, remise, espace détente, aménagement paysager, zone non-perturbée)
    - Le plan des 4 façades du bâtiment avec les types de revêtements et couleurs choisies
    - Le plan complet de fondation, du rez-de-chaussée et de l'étage
    - Coupe et détails de mur, plancher et toiture démontrant le type de construction et d'isolation utilisée.
    - Une vue extérieure en trois dimensions et en couleur de toutes les façades du bâtiment

    *Une version préliminaire peut-être transmise au promoteur pour une étude préliminaire selon vos besoins ou interrogations.

11. Il est évident que le résident peut faire certifier sa résidence par l'évaluation LEED ou Novo-climat en vigueur. Ce choix ne permet pas au résident de se soustraire des présentes exigences du P.I.A.E. et de son annexe. Le résident devra alors gérer sa certification lui-même et à ses frais. Avoir cette discussion avec le constructeur avant le projet. Le promoteur ne pourra en aucun cas être tenu responsable d'une certification non obtenue par le résident.

Déboisement, reboisement et aménagement paysager

L'entrepreneur doit s'assurer de conserver le milieu à l'état le plus naturel possible. Les travaux doivent être effectués en favorisant un aménagement écologique des sites.

1. L'acheteur doit apporter un soin particulier au déboisement du lot. Le déboisement doit être limité en fonction de l'aménagement prévu au courant de la première année d'occupation et aux zones de circulation conformément au plan d'aménagement du terrain soumis pour approbation au promoteur.

2. Un reboisement d'un terrain acheté déboisé est obligatoire. Le terrain devra être majoritairement reboisé à l'aide de feuillus du côté sud pour favoriser l'utilisation du principe du solaire-passif.

3. Un reboisement éventuel des parties dégagées pour la construction devra être réalisé par l'acheteur si requis.

4. Aucun autre arbre ne devra être enlevé sauf si celui-ci est malade ou nuisible à ceux d'alentour. Dans le cas où vous devriez retirer un arbre, nous suggérons fortement de le remplacer par un autre.

5. Plantes indigènes et couvre-sols ensemencés sont privilégiés partout au lieu des pelouses conventionnelles (gazons). En effet, en lien avec la règlementation municipale pour ce secteur, la pelouse en plaques conventionnel est interdite sur les terrains.

6. Les infrastructures municipales ont été calculées sans l'apport d'eau des terrains des résidences, donc dans cette optique tous les terrains doivent être conçu pour capter 100% des eaux de ruissellement afin qu'elles s'infiltrent sur place incluant l'allée de stationnement. L'eau de ruissellement ne doit pas aller vers la rue ou vos voisins. Voir des exemples d'aménagement disponibles auprès du promoteur.

7. Les matériaux utilisés pour la construction de murets de soutènement et pour les autres composantes de l'aménagement paysager seront d'apparence naturelle et vous devrez privilégier des matériaux écologiques et durables. Les bois traités chimiquement sont prohibés.

8. Tout projet de clôture à être érigée sur le terrain devra respecter la norme sur les composantes de l'aménagement paysager. Les écrans visuels massifs sont à éviter; s'il y en a, ces écrans visuels doivent s'intégrer à l'aménagement paysager. Les haies sont à privilégier aux clôtures et leur hauteur ne doit pas nuire à l'ensoleillement des terrains avoisinants.

Piscines et spas

Pour la quiétude des résidents, les équipements mécaniques doivent être conçus, installés et entretenus de façon à maintenir en tout temps un niveau sonore raisonnable respectant les 40 décibels et moins. Les produits de traitement toxiques et dommageables pour l'environnement sont proscrits.

Équipement

Tout équipement extérieur, comme par exemple un réservoir à gaz propane ou un appareil de climatisation doit être contigu à l'arrière ou aux côtés du bâtiment principal et dans la zone propre à la construction. Ces mêmes équipements doivent être conçus, installés et entretenus de façon à maintenir en tout temps un niveau sonore raisonnable, respectant les 40 décibels et moins a 4Mètres de distance de l'appareil. L'huile à chauffage n'est pas permise.

Éclairage extérieur

L'éclairage extérieur sur le bâtiment devra être dirigé en tout temps vers le sol ou utiliser un dispositif empêchant la lumière de se diriger vers le ciel. Cela dans le but d'éliminer au maximum la pollution lumineuse.

Engins motorisés

De manière à conserver la quiétude à l'intérieur de l'Écodomaine des Forges, l'usage et la circulation des engins motorisés tels que motoneiges, véhicules tout terrain (VTT), motocross et tondeuses à essence sont interdits dans le domaine.
Pour les autres petits équipements (souffleuse à neige, scie mécanique, laveuse à pression…) veuillez préconiser des équipements ayant un niveau sonore le plus bas possible. Les résidents pourront utiliser une tondeuse électrique pour l'entretien de leur terrain. La tondeuse manuelle est fortement recommandée.

*Les résidents sont invités à suivre le **Programme SANS TRACE - Canada** : National et international. Ce programme vise à sensibiliser les adeptes du plein air quant à leur impact sur la nature lorsqu'ils pratiquent leurs activités récréatives ainsi qu'aux techniques qui permettent de prévenir et de réduire de tels impacts. **SANS TRACE - Canada** se veut un programme éducatif et éthique, et non pas un ensemble de règlements. Il s'applique aujourd'hui dans les Parcs Canada.*

DÉCLARATION

Tous les propriétaires résidents s'engagent à respecter les lignes directrices énoncées dans ce Programme d'Intégration Architectural et Environnemental du Projet.

Chaque acquéreur devra ainsi soumettre ses plans d'architecture et d'aménagement de terrain à l'équipe de l'ÉCODOMAINE DES FORGES afin d'obtenir l'approbation de son projet d'habitation et ce dans les délais prescrits par le promoteur.

Advenant des situations et des cas exceptionnels, le promoteur se réserve le droit d'exiger des modifications ou d'accepter que certains projets n'appliquent pas en totalité les normes fixées par ce document. Les demandes d'exemptions devront être acheminées par écrit au promoteur. Une déclaration de fin des travaux devra être transmise par écrit au promoteur pour l'analyse de la conformité. Le promoteur aura alors 90 jours pour compléter l'analyse.

Je, soussigné(e), ai pris connaissance de ce document, suis en accord avec ses énoncés et m'engage à les respecter.

Signé à Trois-Rivières, ce __ jour de _____ 20___

_____
Représentant ÉCODOMAINE DES FORGES

_____
Propriétaire

_____
Propriétaire