© la Shed Architecture

CHAPITRE 14 |

UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES (UHAD)

CHAPITRE 14 | UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES (UHAD)

SECTION 14.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14.1.1 | DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un P.I.I.A est requise préalablement à une demande pour :

1° La construction ou l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire détachée (UHAD);

2° L'agrandissement d'une unité d'habitation accessoire détachée (UHAD);

3° La rénovation d'une unité d'habitation accessoire détachée (UHAD) impliquant des transformations majeures (remplacement d'un type de revêtement extérieur, modification structurale telle que le changement à la forme d'un toit, etc.);

14.1.2 | ZONES VISÉES

Une intervention visée par le présent chapitre est située dans toute zone du territoire de la ville de Carignan.

14.1.3 | INTENTION

Les unités d'habitation accessoires détachées sont issues d'une vision émergente de consolidation et de densification douce de nos quartiers résidentiels existants. La mise en place de ce type d'habitation permet également d'améliorer la diversité et l'accessibilité des logements ainsi que de favoriser la cohabitation intergénérationnelle. L'intention du P.I.I.A. est d'encadrer la mise en place des unités d'habitation accessoires détachées (UHAD) en considérant le cadre bâti existant.

14.1.4 | OBJECTIF GÉNÉRAL

Une intervention assujettie au présent chapitre devrait répondre à l'objectif général suivant :

» Assurer une intégration cohérente des unités d'habitation accessoires détachées (UHAD) dans le respect du cadre bâti existant.

© California Department of Housing and Community Development

SECTION 14.2 - OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX PAR THÉMATIQUE

14.2.1 | OBJECTIF ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION

OBJECTIF :

» Assurer une insertion harmonieuse du projet dans le cadre bâti environnant.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

1° Les bâtiments sont implantés de façon à créer un ensemble visuel cohérent;

2° L'UHAD est implanté de façon à permettre une utilisation optimale du terrain;

3° La superficie d'implantation de l'UHAD permet de conserver une proportion suffisante d'espaces résiduels et d'espaces verts;

4° La superficie d'implantation de l'UHAD permet d'obtenir un logement avec un aménagement intérieur viable pour ses occupants;

5° L'implantation de l'UHAD doit être établi de façon harmonieuse et optimale avec le domaine public, particulièrement dans le cas d'un terrain d'angle;

6° L'intégration de bâtiments de haute hauteur veille à son intégration harmonieuse vis-à-vis des bâtiments adjacents par l'entremise de généreuses marges de recul;

7° Favoriser l'intégration structurale de bâtiments accessoires tels que remises, garage ou cabine de piscine, et ce afin de limiter le nombre de bâtiments accessoires et optimiser les surfaces non-construites.

14.2.2 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE

OBJECTIF :

» Assurer une architecture de qualité et une intégration harmonieuse avec le cadre bâti environnant.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

1° La volumétrie de l'UHAD est proportionnelle au volume du bâtiment principal et des bâtiments principaux environnants, et ce afin de créer un ensemble cohérent de bâtiments;

2° La volumétrie permet de conserver le caractère accessoire de l'UHAD;

3° Une transition cohérente entre les hauteurs est assurée. À cet effet, les composantes architecturales du bâtiment permettent de minimiser l'impression de massivité du bâtiment, notamment par l'ajout de décrochés, de jeux de volumes, de jeux de matériaux de revêtement ainsi que de détails architecturaux;

4° Le style de l'UHAD s'harmonise avec celui du bâtiment principal, notamment en reprenant certaines de ses caractéristiques architecturales comme la forme de son toit, sa fenestration, ses revêtements extérieurs, etc., sans toutefois limiter l'innovation du concept architectural de l'UHAD;

5° Le projet propose une architecture de qualité en comportant des composantes architecturales permettant d'agrémenter l'architecture;

6° Les bâtiments cubiques sont évités par l'utilisation de composantes architecturales telles que des modulations dans les façades (décrochés, ajout de balcons ou galeries, fenestration variée, jeux de matériaux de revêtement, etc.), un toit à pignons ou encore une implantation articulée;

7° Un agrandissement ou une rénovation d'une UHAD existante améliore la qualité architecturale de celle-ci, en faisant en sorte de respecter un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant, le bâtiment principal et les autres bâtiments avoisinants;

8° Le style d'un agrandissement est harmonisé au style du bâtiment existant et du bâtiment principal. Un seul style architectural par bâtiment est favorisé;

9° Lors de travaux d'agrandissement ou de rénovations, l'utilisation de matériaux compatibles au bâtiment existant en termes de couleur, de texture, de forme et d'échelle est privilégiée.

4° INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE L'UHAD

Le style de l'unité d'habitation accessoire détachée s'harmonise avec celui du bâtiment principal, notamment en reprenant sa toiture à deux versants, la présence d'un pignon sur la façade principale, la forme des fenêtres et le revêtement extérieur.

14.2.3 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

OBJECTIF :

» Favoriser des aménagements conviviaux et cohérents avec le contexte environnant.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

1° La végétation mature existante est en autant que possible conservée;

2° Des mesures compensatoires sont prévues pour toute superficie végétalisée occupée par l'UHAD et ses aménagement extérieurs, par exemple la plantation d'arbres ou l'aménagement d'un stationnement en pavé perméable;

3° L'allée d'accès et le stationnement d'une UHAD doit être établi de façon harmonieuse et optimale avec le domaine public, particulièrement dans le cas d'un terrain d'angle;

4° Les espaces de stationnement ont des dimensions raisonnables afin de permettre la conservation d'un maximum d'espaces végétalisés. À cet effet, l'UHAD devrait se limiter à une seule case de stationnement, jumelée avec le stationnement de la résidence principale;

5° Les entrées charretières, les allées d'accès et les stationnements sont situés le long d'une limite latérale du terrain, et idéalement du côté opposé à un espace de stationnement existant, et ce afin d'optimiser les possibilités d'utilisation de l'emprise publique;

6° L'organisation spatiale des cours doit être conçu de façon à être caractéristique d'une propriété unifamiliale, mais doit aussi favoriser des aires d'agréments à la fois partagés et privés. L'aménagement doit aussi faciliter les déplacements entre l'UHAD et le bâtiment principal;

7° Des mesures sont prévues afin d'assurer l'intimité des occupants de l'UHAD et celle des propriétés voisines, notamment par une implantation optimale des balcons ou autres aires d'agrément et par la mise en place de haies, de clôtures ou de murets d'intimité;

8° Favoriser une localisation stratégique des équipements mécaniques afin d'en réduire les nuisances visuelles et sonores, notamment vis-à-vis des propriétés voisines;

9° Pour un bâtiment de plus grand gabarit, des aménagements paysagers réduisent l'impact visuel du bâtiment vis-à-vis des propriétés voisines.

ORGANISATION SPATIALE DES COURS