

## LE PIIA EXPLIQUÉ, Secteurs 2A et 2B De la Plage

Cette zone couvre deux secteurs séparés par le Domaine Fossambault. Le premier (2A) est délimité par le lac Saint-Joseph, les parcelles de la rue des Dériveurs, la rue Gingras, et les parcelles de rue du Quai et comprend également les rues des Voiliers et des Catamarans. Le second secteur (2B) comprend les parcelles le long de la rue de l'Anse-Bellevue.

Les secteurs de la Plage correspondent aux premiers lotissements résidentiels du début du 20<sup>e</sup> siècle qui étaient destinés à la villégiature sur le territoire de Fossambault. Cinq rues ont été tracées perpendiculairement au lac près du site qui était autrefois occupé par l'Hôtel du Lac-Saint-Joseph, incendié en 1928, puis la plage publique du Lac-Saint-Joseph.

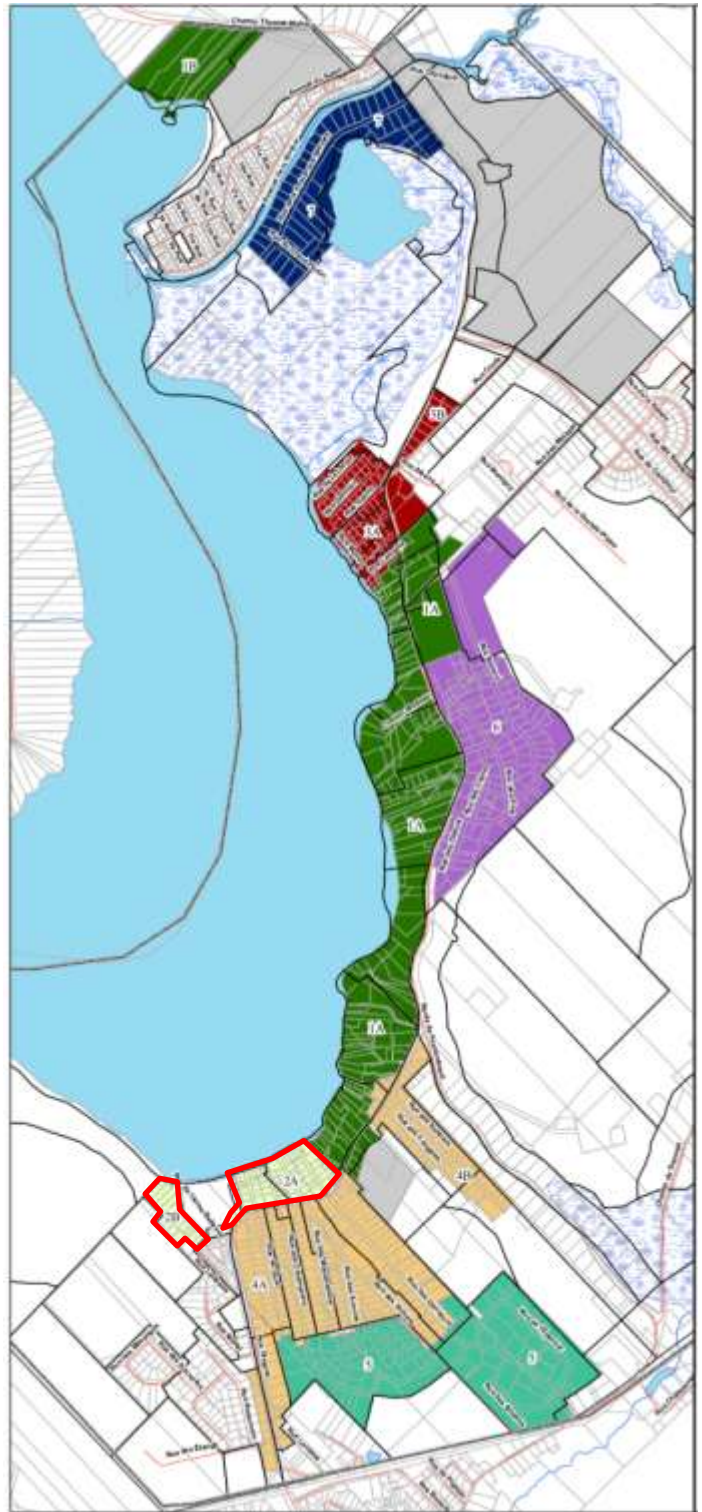
Le caractère de villégiature de ce secteur est toujours perceptible bien que plusieurs maisons d'origine aient été transformées ou remplacées par des résidences permanentes. Il en résulte un paysage architectural plutôt hétéroclite. Malgré la petitesse des lots, le couvert arboricole est bien présent. Le terrain est relativement plat et la nappe phréatique est peu profonde.

Étant donné la dimension restreinte et la configuration régulière des parcelles, les bâtiments sont implantés au centre des lots avec un alignement plutôt régulier. Le coefficient d'occupation du sol est élevé et les marges avant, latérales et arrière sont souvent réduites au minimum. Lorsqu'il y a des bâtiments secondaires, ils sont restreints et situés en arrière-cour.

Le bâtiment type de base, de petits chalets, comporte généralement 1 ½ étage. En raison des agrandissements et des remplacements de bâtiments, plusieurs maisons atteignent la hauteur de 2 étages, ce qui constitue la limite acceptable compte tenu de la proximité des bâtiments de la rue et les uns par rapport aux autres. Règle générale, les volumétries sont compactes et comportent peu de décrochés.

Outre les maisons situées en bordure de la plage, les maisons ne possèdent pas de vues directes sur le lac. Les ouvertures sont donc positionnées sur l'ensemble des façades avec un souci d'ordonnancement plus marqué sur la façade principale où l'on retrouve parfois des vérandas entièrement vitrées.

Pour les bâtiments plus anciens, le caractère de villégiature du milieu est généralement respecté par l'emploi de matériaux naturels : pierre pour le soubassement et les cheminées, murs extérieurs revêtus de bois (bardeaux de cèdre ou planches horizontales), ouvertures, saillies et décors en bois. Pour le bâti plus récent, les revêtements sont composés de matériaux légers de substitution (amiante-ciment, aluminium, vinyle, etc.). On retrouve rarement plus de deux matériaux différents sur un même bâtiment. De même, les couleurs respectent le caractère patrimonial : blanc ou couleur pâle pour les murs, accents de couleur contrastante pour les portes et fenêtres, les encadrements d'ouvertures, les éléments de décor et la toiture. On retrouve aussi souvent l'inverse, soit des murs de couleurs avec les éléments architecturaux peints en blanc.



Les volumes sont généralement munis de galeries et de vérandas qui sont typiques de l'architecture de villégiature. L'ornementation des maisons de villégiature est réduite à sa plus simple expression : encadrements autour des ouvertures, planches cornières, garde-corps décoratifs qui sont souvent soulignés par des couleurs contrastantes.

On retrouve peu de bâtiments secondaires sur les propriétés vu la petitesse des lots. Il y a peu de garages attachés aux maisons.

## CRITÈRES SPÉCIFIQUES

### 1° L'aménagement du terrain:

- a) Respecte la topographie naturelle du site, limitant les travaux de remblai et de déblai;
- b) Évite les aménagements à caractère urbains (plantes non indigènes, grandes pelouses, etc.) en privilégiant, dans la mesure du possible, la conservation du site à l'état naturel;
- c) Met en place des aménagements paysagers et des matériaux qui s'apparentent à une couverture végétale naturelle, notamment avec la plantation d'espèces indigènes;
- d) Privilégie l'emploi d'écrans végétaux plutôt que les clôtures afin de préserver le caractère naturel de lieux.

### 2° L'implantation du bâti:

- a) Assure un alignement des façades des nouveaux bâtiments et du bâti existant;
- b) Préserve les percées visuelles d'intérêt vers le lac Saint-Joseph à partir de la voie publique.

### 3° L'architecture :

- a) Pour le bâtiment principal, le projet :
  - Utilise un gabarit qui s'apparente à celui des bâtiments existants, particulièrement à propos de la hauteur;
  - Limite la largeur de la façade afin d'éviter la formation d'un « mur bâti » sur les façades des terrains de dimension restreinte;
  - Harmonise la relation entre le coefficient d'occupation du sol (COS) du bâti, les marges avant, arrière et latérales et la hauteur afin d'éviter une trop large empreinte au sol du bâti sur le lot qui en impose par rapport aux implantations voisines;
  - Prévoit, dans le style architectural du bâtiment, des éléments de saillies tels perron, galerie, porche, etc.;
  - Réduit le nombre de décrochés et ordonne les ouvertures en façade;
  - Introduit des éléments d'ornementation empreints de sobriété et qui respectent le caractère des lieux;
  - Limite à deux le nombre de matériaux de revêtement extérieur (excluant la toiture), privilégie l'utilisation du bois et circonscrit la pierre aux parties basses du bâtiment;
  - Met en valeur, au moyen des matériaux utilisés, le caractère champêtre de ces secteurs, notamment par l'emploi de teintes sobres qui s'intègrent au milieu naturel.
- b) Pour le bâtiment accessoire, le projet :
  - Met en place une architecture qui s'apparente (s'intègre bien) à celle du bâtiment principal;
  - Privilégie des garages détachés du bâtiment principal, en cour arrière, de manière à limiter la formation d'un « mur bâti » en façade du lot;
  - Rappelle, par le choix des matériaux et les teintes, le bâtiment principal.