

LE PIIA EXPLIQUÉ, Secteurs 3A et 3B

Lakeview

Cette couvre deux secteurs séparés par la route de Fossambault. Le secteur 3A est délimité par le lac Saint-Joseph, la route de Fossambault et les parcelles bordant les rues de la Lande et Lamothe. Le secteur comprend donc, en plus des rues déjà nommées, les rues Germain, Gauvin, Ontaritz et Morin. Par ailleurs, le secteur 3B comprend une dizaine de parcelles d'un îlot triangulaire délimité par la route de Fossambault et la rue Coote au nord-est du site.

Le secteur Lakeview est un site de villégiature apparu au début du 20^e siècle sur lequel on trouvait l'hôtel Lakeview House, incendié en 1961, et plusieurs petits chalets qui avaient accès à une plage. Au fil des ans, ce lotissement s'est densifié et transformé et plusieurs rues ont été tracées perpendiculairement au lac Saint-Joseph. Il en résulte un petit quartier à la trame serrée, formé de parcelles de dimensions réduites et de bâtiments hétéroclites issus de différentes périodes dont l'implantation semble désorganisée.

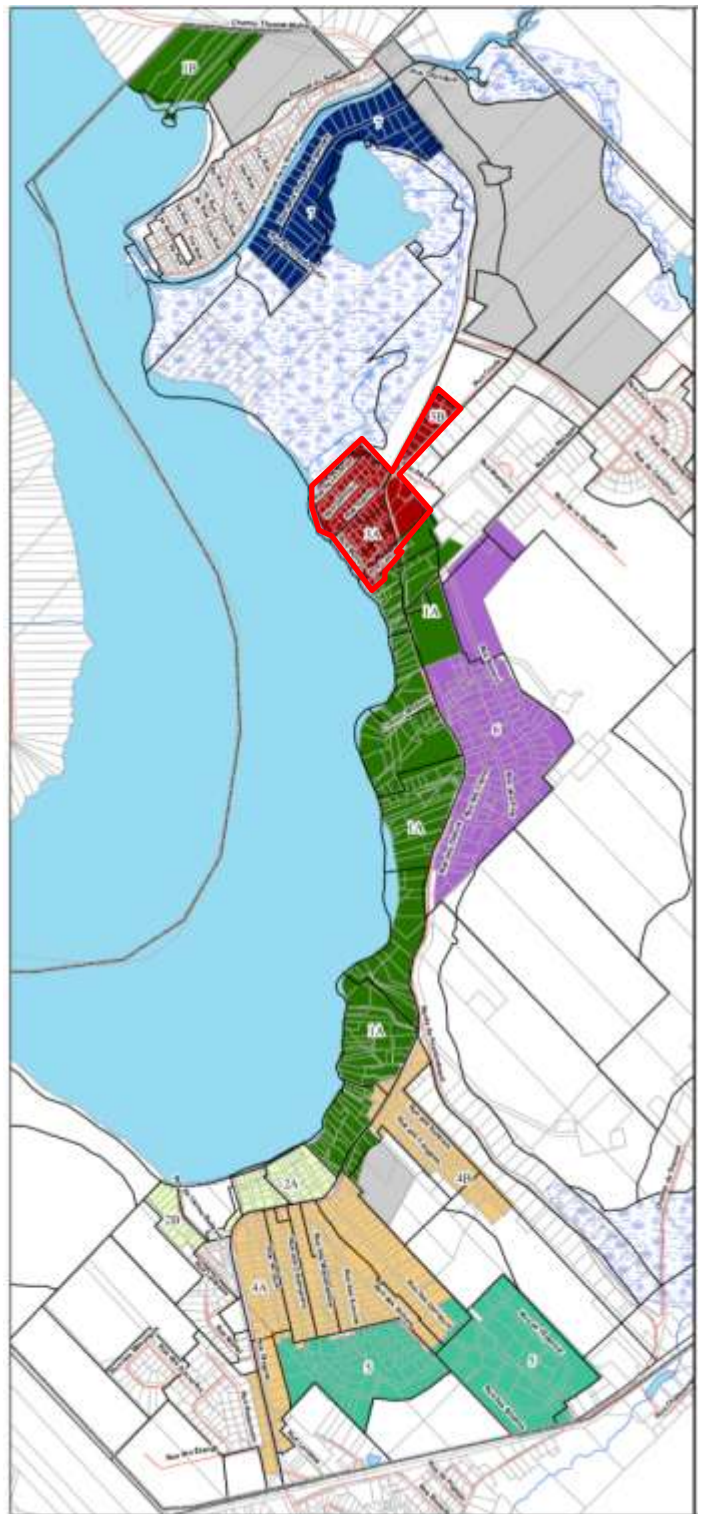
Le lotissement du secteur est composé de parcelles plus ou moins régulières de petites dimensions destinées à recevoir des chalets et résidences estivales. Les lots situés en bordure du lac sont orientés vers ce dernier et non face à la rue.

Le bâtiment de base du secteur 3A, de petits chalets, comporte généralement 1½ 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. Dans le secteur 3B, les chalets comportent généralement un étage avec toiture à faible pente et leur volume est orienté perpendiculairement à la voie publique. L'alignement de plusieurs chalets de ce type crée un ensemble homogène.

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.



Dans le secteur 3A, les aménagements sont de type banlieue : pelouses, haies, bosquets d'arbres. Les terrains sont rarement délimités par des clôtures. Dans le secteur 3B, la conservation de grands pins favorise la préservation du caractère de villégiature.

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 urbain (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.