

LE PIIA EXPLIQUÉ, Secteurs 4A et 4B Des Avenues

Cette zone couvre deux secteurs séparés. Le premier (4A) est délimité par la rue Gingras, les parcelles de la rue des Dériveurs et les limites des zones 25-H, 26-H et 27-H. Le second secteur (4B) comprend les parcelles le long de la rue des Sentiers, des Fougères et Gingras. Ces deux zones englobent ainsi les rues Gingras, du Quai, des Catamarans, des Moussaillons, des Avirons, des Voiliers, des Dériveurs, des Fougères et des Sentiers.

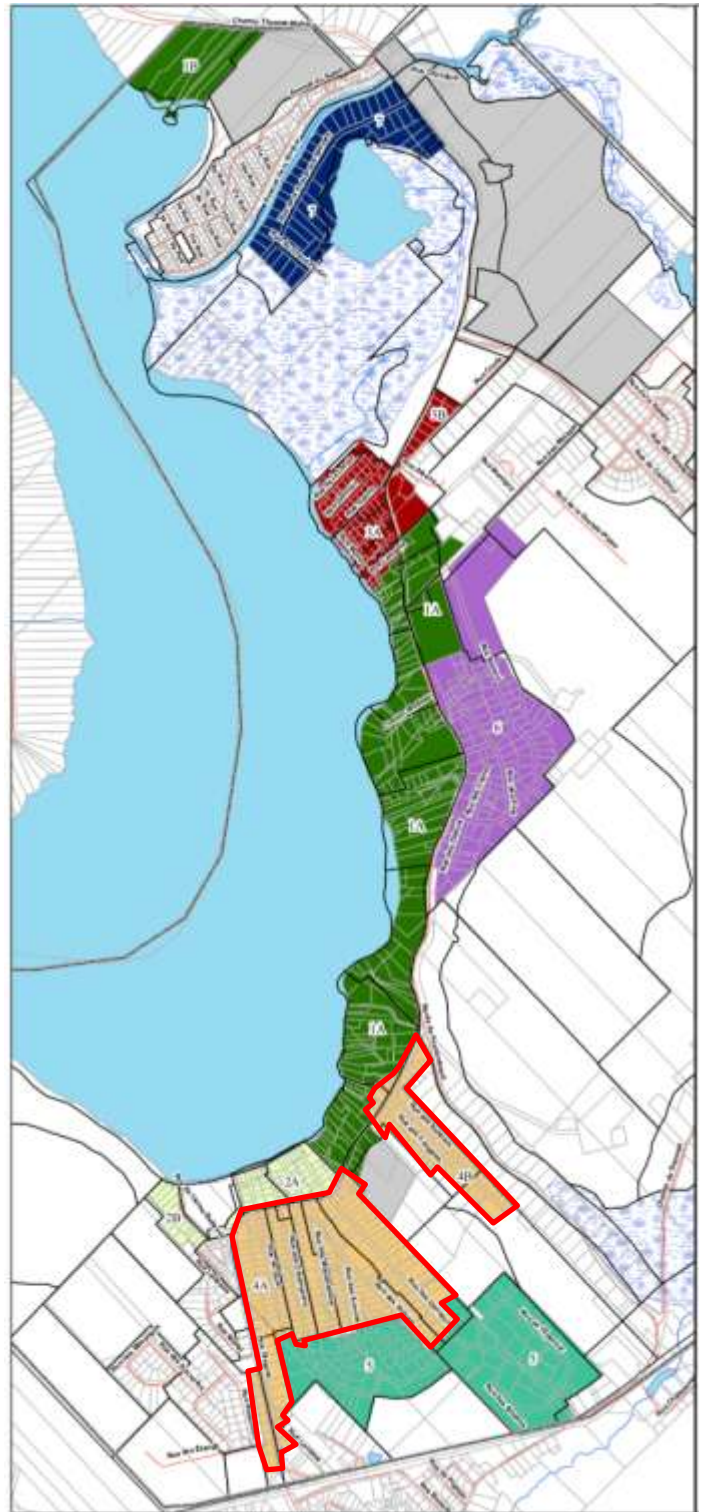
Le secteur Les Avenues fait référence aux différentes avenues qui ont été tracées à partir des années 1930, en prolongement des rues ouvertes précédemment au nord de la rue Gingras sur le bord du lac. Il s'agit d'un développement planifié avec une trame urbaine et un parcellaire régulier destiné à recevoir des maisons et chalets de villégiature. Vue la longue période sur laquelle s'est étalé ce développement, on retrouve une architecture issue de différentes époques, d'où l'hétérogénéité générale qui s'en dégage. Malgré la petitesse des lots, le couvert arboricole est bien présent.

Le lotissement est composé de parcelles plus ou moins régulières de petites dimensions. Les rues Gingras, du Quai, des Catamarans, des Moussaillons, des Avirons sont tracées parallèlement tandis que les rues des Voiliers, des Dériveurs, des Fougères et des Sentiers sont tracées avec un angle qui suit le parcellaire original. À l'endroit où les deux trames se rencontrent, certains lots sont de formes triangulaires ou irrégulières. Sur le bout des îlots, les parcelles sont orientées vers la rue Gingras, le parcours principal du secteur.

Étant donné la dimension restreinte et la configuration régulière des parcelles, les bâtiments sont implantés au centre des lots avec un alignement plutôt régulier. Sur la rue des Dériveurs, la très grande profondeur des lots crée toutefois une discontinuité des alignements des bâtiments. Par ailleurs, là où les parcelles sont irrégulières (ex. rue des Voiliers), les maisons ne sont pas parallèles à la rue. Le coefficient d'occupation du sol est relativement élevé et les marges avant, latérales et arrière sont souvent réduites au minimum. On retrouve peu de bâtiments secondaires sur les propriétés vu la petitesse des lots. Il y a peu de garages attachés aux maisons. Lorsqu'il y a des bâtiments secondaires, ils sont souvent restreints et situés en arrière-cour.

Le type de bâtiment de base, soit de petits chalets, comporte généralement 1 ½ étage. Toutefois, en raison de la présence de bâtiments plus récents, plusieurs maisons atteignent la hauteur de 2 ou de 2 ½ 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. Les ouvertures sont 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, tôle, etc.). On retrouve rarement plus de deux matériaux différents sur un même bâtiment. Les bâtiments sont généralement munis de galeries et de vérandas qui sont typiques de l'architecture de villégiature. L'ornementation



des maisons est réduite à sa plus simple expression : encadrements autour des ouvertures, planches cornières, garde-corps décoratifs qui sont souvent soulignés par des couleurs contrastantes.

Les aménagements sont de type banlieue : pelouses, haies, bosquets d'arbres. Les terrains sont rarement délimités par des clôtures. Les plus grands terrains sont davantage boisés.

CRITÈRES SPÉCIFIQUES

1° L'aménagement du terrain:

- a) Met en place des aménagements paysagers qui respectent le caractère naturel des lieux ;
- b) Privilégie des écrans végétaux plutôt que des clôtures ou autres afin de conserver le caractère naturel;
- c) Limite le recours aux remblais et déblais.

2° L'implantation du bâti:

- a) Privilégie l'alignement des nouvelles façades avec les bâtiments existants

3° L'architecture :

- a) Met en place des nouveaux bâtiments dont le gabarit s'apparente à celui des bâtiments existants particulièrement au niveau de la hauteur;
- b) Dans le cas d'un bâtiment à deux étages, conserve des marges latérales plus généreuses que ce qui est permis afin que le bâtiment s'intègre plus harmonieusement avec le cadre bâti environnant;
- c) 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;
- d) Réduit le nombre de décrochés et ordonne les ouvertures en façade;
- e) Conserve des éléments d'ornementation empreints de sobriété et qui respectent le caractère des lieux;
- f) Limite à deux le nombre de matériaux de revêtement extérieur (excluant la toiture) et privilégie l'utilisation du bois;
- g) Utilise des teintes et des matériaux de revêtement sobres qui s'intègrent au milieu naturel.