Guide d'insertion architecturale & urbaine

Quartier résidentiel Baie de Valois

Ville de Pointe-Claire

TABLE DES MATIÈRES

Le quartier Valois **2**

Les phases de formation du quartier **3**

- Le territoire agricole avant 1870
- La villégiature, entre 1870 et 1920
- Le lotissement, entre 1920 et 1950
- La consolidation du quartier après 1950

Les caractéristiques du quartier **7**

- Paysage végétal et bâti
- La division des parcelles
- L'implantation des bâtiments

Les typologies résidentielles **10**

- Chalet de villégiature
- Maison Four Square
- Maison Arts & Crafts à bardeaux
- Maison Arts & Crafts à pignons
- Maisonnette d'après-guerre
- Maison 'Split-Level'
- Maison 'Cottage'

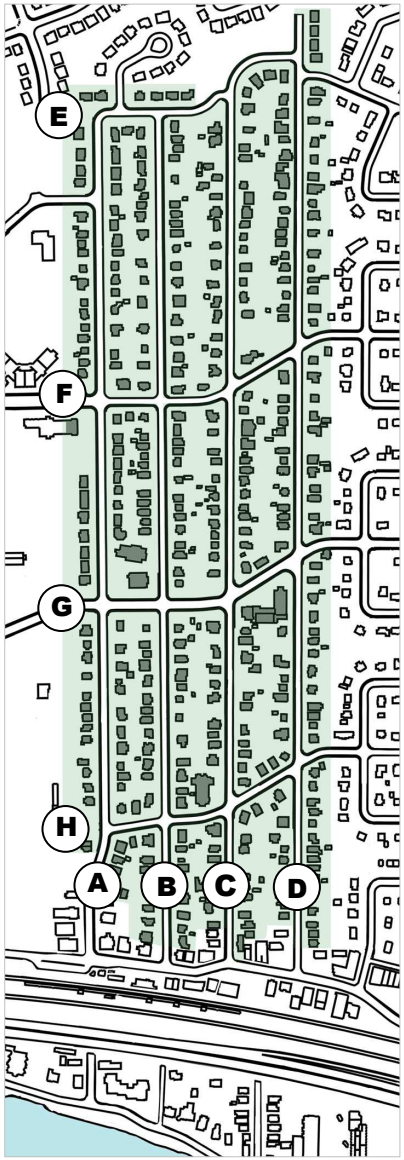
Rénover sa maison **18**

Agrandir sa maison **20**

Construire sa maison **23**

Aménager sa parcelle **24**

Bibliographie **25**



Le quartier Valois est situé à trois kilomètres à l'est du noyau villageois de Pointe-Claire. Il occupe un plateau, au nord des voies ferrées, marqué par une légère dénivellation vers le fleuve aux abords de la baie de Valois du Lac Saint-Louis.

L'ensemble comprend l'avenue de la Baie-de-Valois (A), l'avenue Prince-Edward (B), les avenues Queen (C) et King (D), et quatre voies transversales : la avenue Woolmer (E), l'avenue Summerhill (F), l'avenue Belmont (G) et l'avenue Mount-Pleasant (H). Sa proximité au fleuve et à la gare a favorisé la mise en place de ce quartier au début du 20ème siècle et l'établissement de son caractère champêtre. En général, cette spécificité, fortement appréciée des résidents, a été bien préservée.

L'objectif principal de ce guide est d'assurer que les projets de modification ou d'agrandissement des résidences existantes ou la construction de nouveaux bâtiments s'intègrent bien aux caractéristiques architecturales et paysagères du quartier Valois. Ce guide vise à sensibiliser les propriétaires et les citoyens aux qualités architecturales et urbaines du secteur. Il sert aussi à faciliter l'évaluation des projets déposés au Service d'urbanisme de la ville de Pointe-Claire en illustrant les bonnes pratiques d'intervention sur un secteur patrimonial ancien assujetti au règlement du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

La première partie de ce guide étudie l'évolution historique du quartier Valois sur une période de plus d'une centaine d'années en décrivant les phases de formation de son cadre bâti. Les caractéristiques paysagères et architecturales sont ensuite décrites et illustrées.

En conclusion, des recommandations sont faites quant à la façon de rénover ou d'agrandir les maisons du quartier tout en préservant leurs caractéristiques architecturales et urbaines. Des principes de conception pour la construction de nouvelles maisons et pour l'aménagement des terrains sont également des thèmes abordés dans ce guide.

Plan de 1850 montrant le cadastre agricole d'une partie de l'ouest de l'île

Chapelle de la famille Valois
Archives, Ville de Pointe-Claire

Plage aux abords du lac Saint-Louis
Archives, Ville de Pointe-Claire

Phase 1

Avant 1870 : le territoire agricole

Au 18ème siècle, à l'est du noyau villageois, la côte de la Pointe-Claire regroupe un ensemble de terres agricoles, longues et étroites, disposées perpendiculairement aux rives du fleuve (A). Les maisons de ferme sont construites le long d'un chemin riverain sinueux longeant les rives du lac Saint-Louis.

L'une des terres ayant front sur la Grande Anse du lac Saint-Louis appartient à Michel-François Valois (1801-1869), un médecin de Pointe-Claire. En 1870, la famille Valois possède trois terres regroupées pour former le lot 57 du cadastre de la paroisse, correspondant aux limites de l'actuel quartier Valois (en jaune). Ces terres sont coupées par les voies du chemin de fer du Grand Tronc qui relie Montréal à l'ouest de l'île, dès 1856 (B).

Les maisons, les dépendances et la chapelle de la famille Valois occupent des lots situés à proximité des rives de la Grande Anse, en bordure des avenues de la Baie-de-Valois et Godin (C).

Le chemin Lakeshore et les maisons construites devant la baie (Atlas Goad, 1912)

La première gare et l'hôtel Château Saint-Louis
Archives, Ville de Pointe-Claire

Le Valois Boating Club
Archives, Ville de Pointe-Claire

Caractère champêtre du chemin Lakeshore au début du siècle
Archives, Ville de Pointe-Claire

Phase 2

Entre 1870 et 1920 : la villégiature

En 1870, une première gare est ouverte au sud des voies ferrées (A), ce qui favorise l'accès des villégiateurs au lac Saint-Louis et à ses plages durant l'été. En 1876, la portion de la terre des Valois située entre la voie ferrée et la rive du lac, est subdivisée pour y accueillir des chalets et des résidences secondaires pour des familles aisées (B). Les citadins bénéficient d'un trajet de vingt-cinq minutes en train pour gagner les plages de la baie de Valois (Grande Anse).

Un club nautique, le Valois Boating Club, est inauguré en 1882 afin d'offrir diverses activités récréatives telle la voile. En 1887, on prévoit de lotir la partie de la terre des Valois située au nord de la voie ferrée mais l'arrivée de la ligne du Canadien Pacifique freine cet élan en créant une nouvelle barrière (C).

Au tout début des années 1900, l'hôtel Château Saint-Louis, érigé à proximité de la gare, devient un lieu de villégiature prisé. Cet hôtel de trois étages couronné d'un toit à forte pente et entouré d'une grande galerie est aujourd'hui disparu mais il est visible sur le plan de l'Atlas Goad datant de 1912 (D) ainsi que sur une carte postale de l'époque.

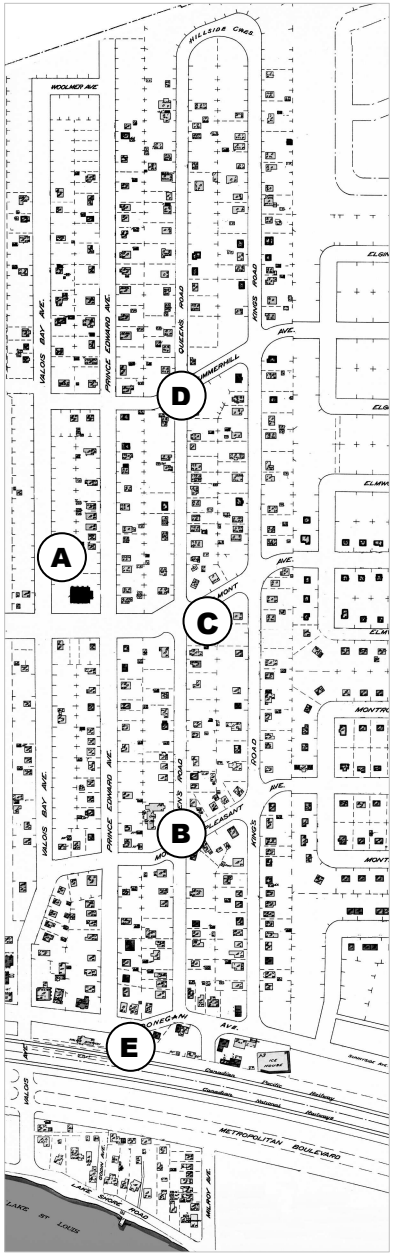
En 1912, la compagnie Valois Bay Heights subdivise la terre des Valois, située au nord des voies ferrées, en lots constructibles. Ce premier lotissement correspond aux avenues King et Queen. Une quinzaine de petits chalets ou de plus grandes maisons cubiques y sont construites. Les nouveaux résidents profitent du cadre champêtre de cette grande baie protégée du lac Saint-Louis.

Première Church of the Resurrection (B)

Église Unie Valois (C)

Maison logeant la 1ére bibliothèque (D)

Gare construite en 1927 (E)



Plan du quartier en 1951

Phase 3

Entre 1920 et 1950 : Le lotissement

Au cours des années 1920, le développement s'accélère et un véritable quartier résidentiel prend forme. La mise en place de trajets journaliers de trains de passagers, entre la gare Valois et le centre-ville de Montréal, permet à de nombreux citadins d'envisager l'installation permanente dans ce quartier. C'est dans ce contexte que sont tracées, en 1922, les avenues de la Baie-de-Valois et Prince-Edward. Entre 1922 et 1929, une cinquantaine de maisons sont construites et l'architecture de plusieurs d'entre-elles est influencée par le mouvement Arts & Crafts qui reprend certaines caractéristiques des maisons de campagne médiévales anglaises. Le Valois Country Club qui occupait un quai de la baie à cette époque, démontre cette influence.

Plusieurs institutions sont également construites afin de répondre aux besoins croissants de la population. En 1926, on ouvre l'école Valois-Park (A) ainsi que le temple anglican Church of the Resurrection (B) et en 1929, l'église Unie Valois (C). Une première bibliothèque occupe une maison située à l'angle des avenues Summerhill et Queen (D). En 1927, la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique construit une nouvelle gare, cette fois du côté nord des voies ferrées (E). À la fin de la Seconde Guerre mondiale, plusieurs maisons ainsi que l'hôtel Château Saint-Louis sont démolis en vue de l'aménagement de l'autoroute 20 au sud de la voie ferrée. En 1950, la plupart des parcelles au sud et à l'est du quartier Valois sont construites.

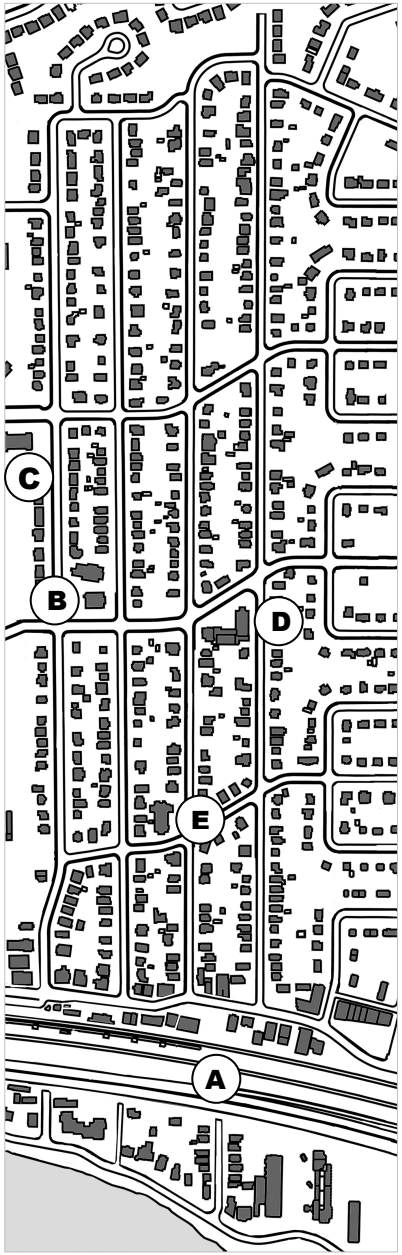
Le Valois Country Club, *Archives, Ville de Pointe-Claire*

Ancienne école Valois-Park (B)

Église Saint John Fisher (C)

Ajout à l'église Unie Valois (D)

Church of the Resurrection (E)



Plan du quartier en 2012

Phase 4

Après 1950 **La consolidation du quartier**

À cette époque, l'utilisation généralisée de la voiture comme mode de transport et l'ouverture de l'autoroute 20 favorisent la consolidation du quartier Valois. Cependant, l'emprise de l'autoroute, jumelée à celle du chemin de fer, crée une importante barrière physique entre le quartier et les rives de la baie de Valois (A).

Après la guerre, les instances gouvernementales encouragent l'accession à la propriété résidentielle en garantissant le financement de certains modèles de maisons par le biais de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Ce sont des maisonnettes de petite taille que l'on retrouve ponctuellement dans le quartier. Avec la nouvelle prospérité des années 1960 et l'importance accrue de la voiture dans la vie quotidienne, on construit deux nouveaux types de maisons, plus grandes et dotées de garages automobiles intégrés.

Avec l'accroissement de la population, les églises et les équipements publics du quartier sont agrandis ou reconstruits. Au début des années 1950, l'école Valois-Park, devenue trop petite, est remplacée par un bâtiment plus grand. Ce nouveau bâtiment abrite, depuis 1990, la bibliothèque de Pointe-Claire (B). L'église Saint John Fisher (C) est construite en 1954, l'église Unie Valois (D) est agrandie en 1955 et le temple anglican Church of the Resurrection est remplacé par un bâtiment plus grand, en 1958 (E).

En 2001, le Service de Garde de la Pointe aménage dans un nouveau bâtiment construit directement au nord de la bibliothèque.

Les trottoirs sont aménagés d'un seul côté de la chaussée

Des arbres matures et des haies denses bordent les avenues

Le paysage bâti et végétal

Le quartier Valois est construit au cours d'un processus d'urbanisation s'étalant sur une période de 50 ans, la plupart des maisons ayant été construites entre 1915 et 1965. Bien que les types architecturaux varient, les façades ont généralement entre de 7 à 8 mètres (23 à 27 pieds) de largeur avec une toiture affirmée et une véranda ou galerie en façade.

Les rues du quartier sont disposées selon une trame orthogonale avec des voies nord-sud parallèles et rectilignes (de la Baie-de-Valois, Prince-Edward, Queen et King) et des voies est-ouest au tracé plus sinueux (Woolmer, Summerhill, Belmont et Mount-Pleasant). Les trottoirs sont généralement situés d'un seul côté de la chaussée, ce qui confère au secteur un caractère plus rural et verdoyant.

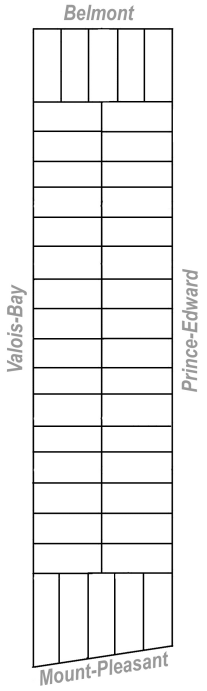
L'aménagement paysager du quartier se caractérise par une abondance de végétation. On y trouve de grands arbres matures, d'essences variées, datant du début du 20ème siècle. Bien qu'il n'y ait pas de plantations systématiques d'alignement d'arbres dans l'emprise publique, les lots privés comportent généralement plusieurs arbres en marge avant. Des haies touffues ou des clôtures en bois marquent souvent les limites latérales des parcelles et parfois, elles délimitent l'ensemble d'une propriété.

Haie continue bordant le trottoir de l’avenue de la Baie-de-Valois

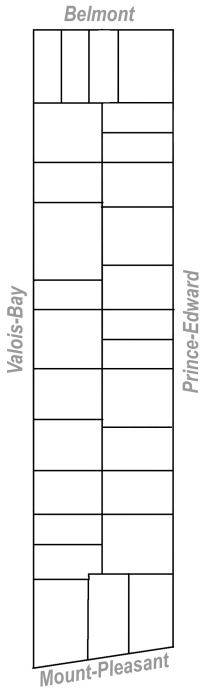
Succession d’arbres plantés en marge avant sur l’avenue Prince-Edward

Deux arbres feuillus matures devant une propriété de l’avenue de la Baie-de-Valois

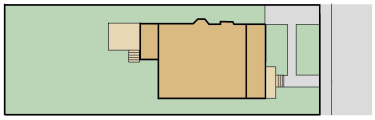
Alternance d’arbres imposants et de haies de cèdre le long de l’avenue King



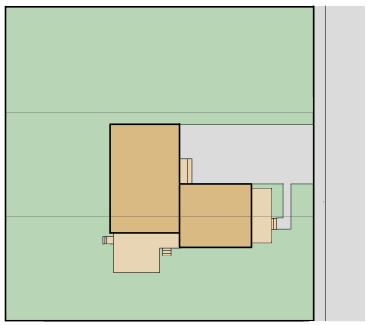
Lotissement de 1921



Les parcelles en 2012



Maison sur un lot de 40 pieds



Maison sur un lot de 120 pieds

La division des parcelles

Le lotissement du quartier s'est fait à partir des premières rues tracées perpendiculairement au fleuve. Les parcelles originales, créées en 1912 de part et d'autre des avenues King et Queen, et en 1921, de part et d'autre des avenues de la Baie-de-Valois et Prince-Edward, mesurent généralement de 12 à 14 mètres de largeur (40 à 45 pieds). Toutefois, au fil des ans, plusieurs parcelles sont jumelées de manière à former des terrains plus larges, mesurant 18, 24 et plus rarement, 30 et 36 mètres (60, 80, 100 et 120 pieds). Par exemple, un terrain de 18 mètres (60 pieds) est constitué à partir d'une parcelle de 12 mètres (40 pieds) auquel on a accolé un demi lot de 6 mètres (20 pieds). Il arrive aussi que trois parcelles soient acquises par un même propriétaire afin de former un terrain d'une largeur de 36 mètres (120 pieds).

Le lotissement d'un îlot délimité par les avenues de la Baie-de-Valois et Prince-Edward, illustré ci-contre, montre bien les changements apportés aux parcelles de 1912 jusqu'en 2012. Le regroupement des lots étroits par leurs premiers propriétaires a fait de ce secteur un quartier moins densément construit que prévu et doté d'un paysage plus généreux.

L'implantation des bâtiments

La plupart des maisons du quartier Valois ont une volumétrie étroite et profonde correspondant aux proportions des parcelles originales du lotissement de 1912 (12 mètres ou 40 pieds de largeur par 30 mètres ou 100 pieds de profondeur). Ce module de base agit comme élément organisateur de l'espace du quartier.

Lorsqu'un terrain est constitué de deux ou de trois lots jumelés, comme le montre le schéma ci-contre (36 mètres ou 120 pieds de largeur), le bâtiment n'est pas implanté au centre de la propriété mais sur l'un des côtés de manière à créer une grande cour latérale.

Les maisons du quartier sont toutes isolées les unes des autres. Seules trois paires de maisons sont jumelées, formant un seul volume bâti comme celles-ci à l'angle des avenues Mount-Pleasant et Prince-Edward

Les maisons du quartier sont regroupées par catégories qui partagent des traits communs au niveau de leur volumétrie générale, de la géométrie de leur toiture, de la forme de leurs ouvertures et de leurs matériaux de revêtement. Ces catégories de bâtiments, nommées typologies, reflètent les techniques et le contexte socio-économique spécifique de leur époque de construction.

Les bâtiments résidentiels du quartier Valois sont des variantes de sept typologies architecturales. Lors de la période de villégiature, on construit des ***chalets*** de volumétrie simple ayant une toiture à deux versants de pente moyenne avec une véranda en façade. On construit également des maisons de deux étages formant un volume cubique recouvert d'une toiture pavillonnaire, la maison dite ***Four Square***. Avec l'essor du lotissement de 1920 à 1950, le mouvement Arts & Crafts se fait sentir dans les maisons dotées de grandes toitures expressives recouvertes de ***bardeaux*** qui se déploient jusqu'au dessus de la véranda. On devine aussi l'influence anglaise des maisons à ***pignons*** multiples à pentes fortes. Après la Seconde Guerre mondiale, on construit plutôt des ***maisonnettes*** aux volumes simples ainsi que des ***Split-level*** et des ***Cottage***, des maisons plus grandes ayant un garage automobile intégré à leurs volumes distinctifs. Voici les sept typologies recensées :

Entre 1870 et 1920

- Chalet de villégiature
- Maison Four Square

Entre 1920 et 1950

- Maison Arts & Crafts à bardeaux
- Maison Arts & Crafts à pignons

Entre 1950 et 1970

- Maisonnette d'après-guerre
- Maison 'Split-Level'
- Maison 'Cottage'

96, avenue Prince-Edward

75, avenue King

76, avenue Queen

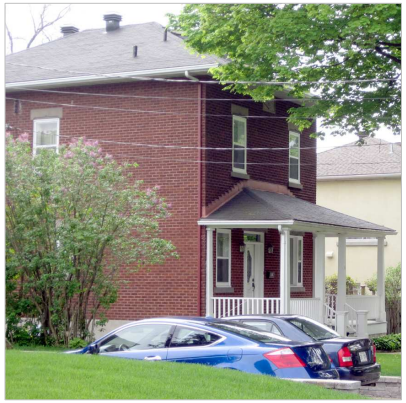
29, avenue de la Baie-de-Valois

CHALET de villégiature

À la fin du 19ème siècle, la mécanisation du travail et l'apparition de machines spécialisées pour la coupe de bois révolutionnent le domaine de la construction. La standardisation des matériaux et la conception de plans à des fins de vente en masse offrent à un large public des matériaux à faible coût et un mode de construction simple. Les premiers chalets, souvent construits par leurs propriétaires, ont une expression volumétrique ainsi qu'une ornementation épurées.

Caractéristiques

- Volume rectangulaire allongé
- Toiture généralement à deux pans
- Pentes de toit moyennes, avec ou sans lucarnes rampantes
- Un étage avec un demi niveau sous les combles
- Grande galerie ou véranda avant
- Fenêtres aux proportions verticales
- Parement de clin
- Toiture en bardeaux d'asphalte
- Façade de 7 à 8 mètres de largeur (25 à 27 pieds)



5, avenue Prince-Edward

7, avenue King

58, avenue Prince-Edward

146, avenue de la Baie-de-Valois

Maison FOUR SQUARE

Ce type d'habitation est conçu aux États-Unis en 1891 par Frank Kidder, architecte de Denver. Cette maison connaît un grand succès sur le territoire québécois car elle offre une superficie d'habitation très généreuse par rapport à celle de la maison chalet. Son plan carré est disposé sur deux étages de pleine hauteur car la structure pyramidale rigide de la toiture repose sur les quatre murs extérieurs du bâtiment. Une ou plusieurs lucarnes éclairent l'espace sous les combles. Vers 1900, ce type de maison est construit comme résidence d'été pour de nombreux marchands montréalais qui viennent profiter des attraits de la baie de Valois. Des maisons de ce type sont construites dans le quartier jusqu'aux années 1950.

Caractéristiques

- Volume cubique défini par un plan carré
- Toit pyramidal à quatre versants de pente moyenne
- Deux étages de pleine hauteur reposant sur un vide sanitaire
- Combles avec lucarne(s)
- Véranda ou galerie sur la façade avant
- Fenêtres aux proportions verticales
- Parement unitaire de brique ou de clin
- Toiture en bardeaux d'asphalte
- Façade de 7 à 8 mètres de largeur (25 à 27 pieds)

85, avenue Mount-Pleasant

35-37, avenue de la Baie-de-Valois

117, avenue King

43, avenue Queen

Maison Arts & Crafts à BARDEAUX

Le mouvement Arts & Crafts est fondé au 19ème siècle par des théoriciens, architectes et créateurs qui remettent en question l'industrialisation du domaine de la construction. Ils prônent la création artisanale ainsi que l'harmonisation de la production humaine avec le monde naturel. La maison de type Arts & Crafts dite à bardeaux ou 'shingle style' s'inspire de la chaumière médiévale anglaise avec ses grandes toitures imposantes, à croupes ou à lucarnes rampantes, qui surplombent une généreuse galerie ou véranda avant.

Caractéristiques

- Volume trapu sous une imposante toiture à débords
- Toiture à deux pans ou à quatre pans
- Toiture en pente avec une large lucarne rampante ou à pignon
- Un plein étage et un autre sous les combles
- Véranda ou galerie en façade, intégrée à la volumétrie d'ensemble
- Colonnes de galerie trapues et galbées
- Fenêtres aux proportions verticales ou carrées
- Parement en stuc, en brique ou en bardeaux de bois
- Toiture en bardeaux
- Façade de 7 à 8 mètres de largeur (25 à 27 pieds)

144, avenue Queen

124 avenue Prince-Edward

60, avenue Queen

69, avenue King

Maison Arts & Crafts à PIGNONS

La maison à pignons est également un type architectural inspiré de l'esthétique médiévale et artisanale du mouvement Arts & Crafts. Contrairement à la maison à bardeaux, avec son plan symétrique et sa toiture enveloppante, celle-ci se caractérise par un plan asymétrique en forme de 'L', et sa toiture qui se découpe en pignons aux pentes prononcées. Généralement, les débords de toiture sont peu profonds.

Caractéristiques

- Volume asymétrique en forme de 'L'
- Toiture à pignons de pentes fortes
- Frontons des pignons parfois ornementés
- Un plein étage et un autre sous les combles
- Entrée soulignée par une marquise, un balcon ou un volume
- Fenêtres aux proportions verticales, souvent regroupées
- Parement de clin de bois, de stuc ou à colombages
- Toiture en bardeaux
- Façade de 7 à 9 mètres de largeur (25 à 30 pieds)

124, avenue King

46, avenue King

26, avenue Prince-Edward

64, avenue Prince-Edward

MAISONNETTE d'après-guerre

Après la Seconde Guerre mondiale, le gouvernement fédéral instaure un programme visant à permettre aux Canadiens à revenus modestes de devenir propriétaire d'une maison unifamiliale. La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) joue le rôle de prêteur hypothécaire et dresse des normes de construction à respecter afin d'obtenir le financement nécessaire. Les catalogues de maisons pavillonnaires publiés entre 1946 et 1974 par la SCHL ont grandement influencé le développement des banlieues pavillonnaires de l'époque. Les entrepreneurs construisent des petites maisons de forme rectangulaire ou carrée d'un seul étage avec les chambres à coucher aménagées sous les combles de la toiture à deux pans. Parfois la maisonnette comporte deux étages, la forme de la toiture permettant de simuler l'étage supérieur sous les combles.

Caractéristiques

- Volumétrie carrée ou rectangulaire de petites dimensions
- Toitures à deux pans ou à fausse mansarde
- Un plein étage et un autre sous les combles
- Fondations et escaliers d'accès à l'entrée en béton
- Certaines fenêtres aux proportions horizontales
- Parement de brique d'argile ou de clin
- Toiture en bardeaux d'asphalte
- Façade de 7 à 8 mètres de largeur (25 à 27 pieds)

23, avenue Woolmer

96, avenue de la Baie-de-Valois

97, avenue de la Baie-de-Valois

159, avenue de la Baie-de-Valois

Maison 'SPLIT-LEVEL'

Au cours des années 1950 et 1960, les familles de classe moyenne sont plus aisées et possèdent une ou deux voitures. La maison 'Split-level' est un nouveau type d'habitation devenu très populaire aux États-Unis et au Canada Il s'agit d'une variante d'un modèle de maison datant de 1935, le '*Homestead*' du catalogue *Modern Homes* tiré du *Sears & Roebuck planbook.* Cette maison est composée de deux volumes d'habitation distincts reliés par un escalier central. Le premier volume comporte le hall d'entrée, la salle familiale et la cuisine, construits sur un sous-sol excavé ou non. Le second volume, de deux étages, comporte un garage de plain-pied et des chambres à l'étage.

Caractéristiques

- Volumétrie rectangulaire horizontale, plus large que profonde
- Garage complètement intégré à la volumétrie du bâtiment
- Toiture à deux ou à quatre pans, à pentes faibles
- Composition d'ensemble asymétrique
- Fenêtres aux proportions verticales ou horizontales
- Perron et marches en béton
- Parement de brique ou de pierre artificielle au rez-de-chaussée
- Parement de clin de bois ou d'aluminium à l'étage
- Toiture en bardeaux d'asphalte
- Façade d'environ 12 mètres de largeur (40 pieds)

55, avenue de la Baie-de-Valois

109, avenue Summerhill

153, avenue de la Baie-de-Valois

168, avenue de la Baie-de-Valois

Maison 'COTTAGE'

La maison 'Cottage' compte deux étages et un grand sous-sol, souvent aménagé. Sa superficie de plancher est très généreuse. Le garage est adossé à l'un des murs latéraux et souvent intégré à la volumétrie de la maison par une longue toiture filante protégeant l'entrée. La largeur de la façade de la maison et de son garage est donc très grande, ce qui fait en sorte que ces maisons occupent des parcelles doubles.

Caractéristiques

- Volumétrie rectangulaire, plus large que profonde
- Garage d'un étage attenant à la maison
- Toiture à deux pans de pente faible (fermes préfabriquées)
- Entrée protégée par le prolongement de la toiture du garage
- Fenêtres aux proportions verticales ou horizontales
- Parement de brique ou de pierre artificielle au rez-de-chaussée
- Parement de clin de bois ou d'aluminium à l'étage
- Toiture en bardeaux d'asphalte
- Façade d'environ 15 mètres de largeur (50 pieds)

Exemple de maison de typologie Arts & Crafts nécessitant à la fois l'entretien de ses boiseries, la réparation d'éléments de parement dégradés et le remplacement de la plupart des composantes de sa galerie avant.

L'architecture des anciennes maisons du quartier Valois lui confère son cachet particulier. Afin de préserver le charme de ce milieu, chacun des propriétaires devrait veiller à l'entretien, à la réparation ou au remplacement des composantes de leur maison qui se détériorent. Il est important de respecter les caractéristiques typologiques originales du bâtiment ainsi que les principes d'intervention suivants :

Entretenir

Lorsque les matériaux ou les composantes d'origine du bâtiment sont en *bon état*, il est recommandé de les entretenir régulièrement. Les surfaces métalliques et les boiseries extérieures doivent être peintes et protégées contre les infiltrations d'eau afin de ne pas laisser s'installer de rouille ou de pourriture. Les joints de calfeutrage, de mortier ou des solins doivent également demeurer étanches.

Réparer

Lorsque les matériaux ou les composantes d'origine du bâtiment sont en *mauvais état*, il est aisé de les réparer en remplaçant les éléments endommagés, un segment de balustrade en bois par exemple ou quelques bardeaux fendus. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un matériau ou d'une composante d'origine, on peut substituer l'élément détérioré par un autre de plus grande qualité, comme on peut enlever une composante récente qui ne s'harmonise pas avec l'ensemble original.

Remplacer

Lorsque les matériaux ou composantes du bâtiment d'origine sont en *très mauvais état* et ne peuvent être réparés, on peut les remplacer à l'identique ou avec des éléments semblables. Lorsque les composantes ont été enlevées ou remplacées par des éléments qui altèrent la qualité patrimoniale de la façade, il est recommandé de restituer les caractéristiques disparues de la façade. L'observation de bâtiments de la même typologie ayant préservé leurs caractéristiques originales peut servir d'inspiration pour les composantes à rétablir.

Cette maison de typologie Arts & Crafts à bardeaux a été rénovée en mettant en valeur ses traits architecturaux typiques : les fenêtres à guillotine ou à battants ; les grandes fenêtres de la véranda intégrée dans la volumétrie de la toiture à bardeaux ; le parement de stuc et de boiseries complémentaire au parement de brique.

Examen des composantes architecturales

Observez les composantes qui caractérisent le type architectural de votre maison afin de faire des travaux qui la mettent en valeur. Renseignez-vous en répondant aux questions suivantes :

Le bâtiment correspond à quelle typologie architecturale ?

- La volumétrie de votre maison devrait correspondre plus ou moins à l'une des typologies du secteur : Maison de villégiature, Four Square, Arts & Crafts à bardeaux, Arts & Crafts à pignons, maisonnette d'après-guerre, Split-Level ou Cottage.

Les portes et fenêtres sont-elles d'origine ?

- Les portes et fenêtres sont-elles en bois ?
- Les fenêtres sont-elles à battants ou à guillotine ?
- Ont-elles des proportions horizontales ou verticales ?
- Ont-elles un vitrage simple ou à carreaux ?
- Les volets sont-ils appropriés, fonctionnels ?

Les parements sont-ils d'origine ?

- Le revêtement de toiture a t-il été remplacé ?
- La toiture est-elle dotée de lucarnes ? De quel type ?
- Les murs ont-ils été recouverts d'un nouveau parement ?
- Y a-t-il des ornements à préserver (corniches, boiseries, etc.)

L'entrée est-elle protégée ?

- Est-ce que la marquise, la véranda ou la galerie originale ont été enlevées ou remplacées ?

Le garage est-il d'origine ?

- Fait-il partie de la volumétrie de la maison ?
- Est-il implanté en cour arrière ou en cour latérale ?
- Son volume est-il trop imposant ?
- Son parement est-il agencé à celui de la maison ?

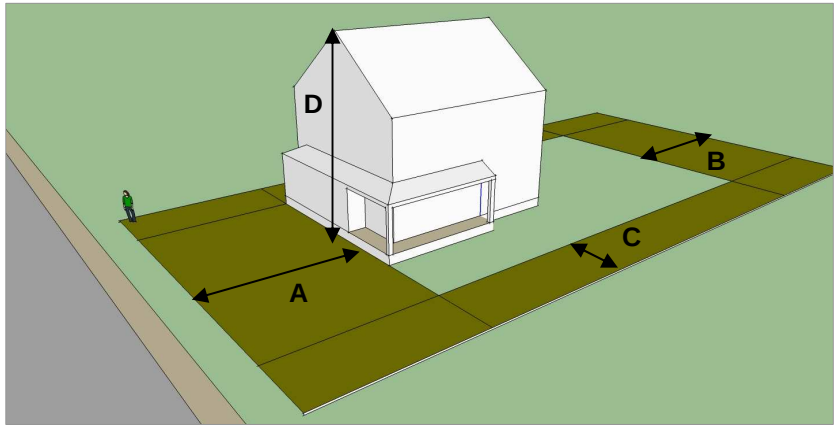


Schéma montrant la hauteur et les marges de recul requises

Avant d'entamer les plans d'un projet d'agrandissement de votre maison, il est important de se renseigner auprès du Service d'urbanisme de Pointe-Claire afin de connaître les règlements d'urbanisme qui s'appliquent à votre propriété. Le règlement de zonage municipal, par exemple, comprend les directives suivantes :

A. La marge de recul minimale qu'il faut respecter à l'avant de la propriété, soit la distance entre la limite du terrain qui longe la rue et la façade de la maison ;

B. La marge de recul minimale qu'il faut respecter à l'arrière de la propriété, soit la distance entre la limite arrière du terrain et la façade arrière de la maison ;

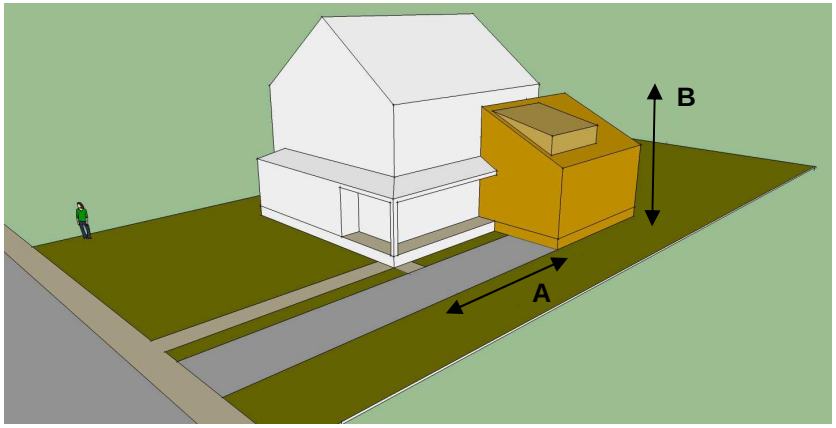
C. Les marges latérales minimales qu'il faut respecter aux limites latérales de la propriété, soit la distance entre les limites latérales du terrain et les façades latérales de la maison ;

D. La hauteur maximale de la toiture ;

- Le taux d'implantation du bâtiment, soit la surface de plancher maximale que votre maison peut occuper sur votre terrain ;

- Le coefficient d'occupation du sol (COS), soit la superficie de plancher qu'il est permis de construire en fonction de la taille de votre terrain ;

Afin de sauvegarder la qualité architecturale du quartier Valois, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique aux interventions d'agrandissement et aux nouvelles constructions. Le respect de la trame parcellaire, la préservation des caractéristiques architecturales et l'harmonisation des nouvelles constructions dans le quartier sont au cœur de ce règlement et ont inspiré les principes de design illustrés dans ce guide.



Illustration, en jaune, de la position en retrait de l'agrandissement et sa volumétrie moins imposante que celle de la maison existante.

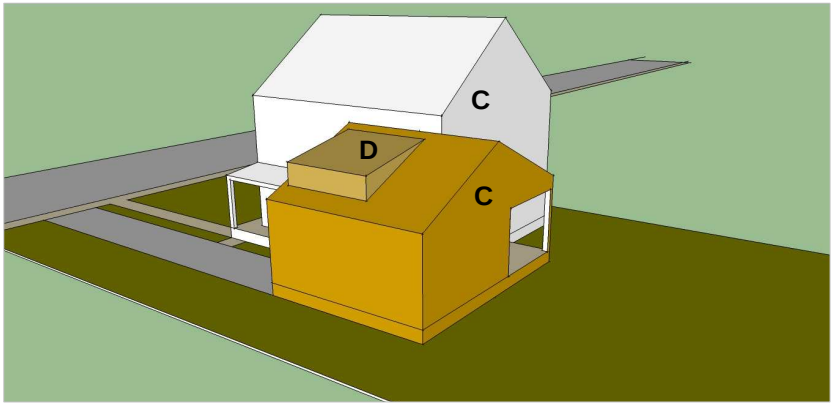


Illustration de l'agencement des pentes de toiture et de l'ajout d'une lucarne rampante permettant l'utilisation de l'espace des combles.

Principes de design

Les paramètres réglementaires décrits précédemment permettent de déterminer quelle option de réalisation s'impose soit :

- Un agrandissement latéral et / ou arrière à la maison existante
- L'ajout d'un étage à la maison existante

Lorsqu'on ne peut réaliser ni un agrandissement latéral, ni un ajout d'étage, il est permis de transformer un garage attenant existant en espace habitable si ce dernier a été construit avant 1991. On peut également transformer une galerie extérieure en espace intérieur à la condition que la galerie n'empiète pas dans la marge avant prescrite.

Agrandissement latéral et / ou arrière

Un agrandissement latéral ou arrière doit respecter les distances minimales prescrites dans le règlement de zonage ainsi que les principes de design suivants :

A. Implanter l'agrandissement en recul de la façade afin que son volume demeure secondaire dans la composition d'ensemble. Un recul de 6 mètres correspond à la longueur d'une voiture garée en cour latérale, plus discrète qu'en cour avant ;

B. Faire en sorte que le volume de l'agrandissement soit moins imposant que celui de la maison (environ la moitié de la hauteur et de la largeur de la façade existante) ;

C. Agencer les pentes de toit et les matériaux de revêtement de l'agrandissement aux composantes de la maison existante ;

D. L'ajout de lucarnes peut transformer les combles de l'agrandissement en espaces habitables.

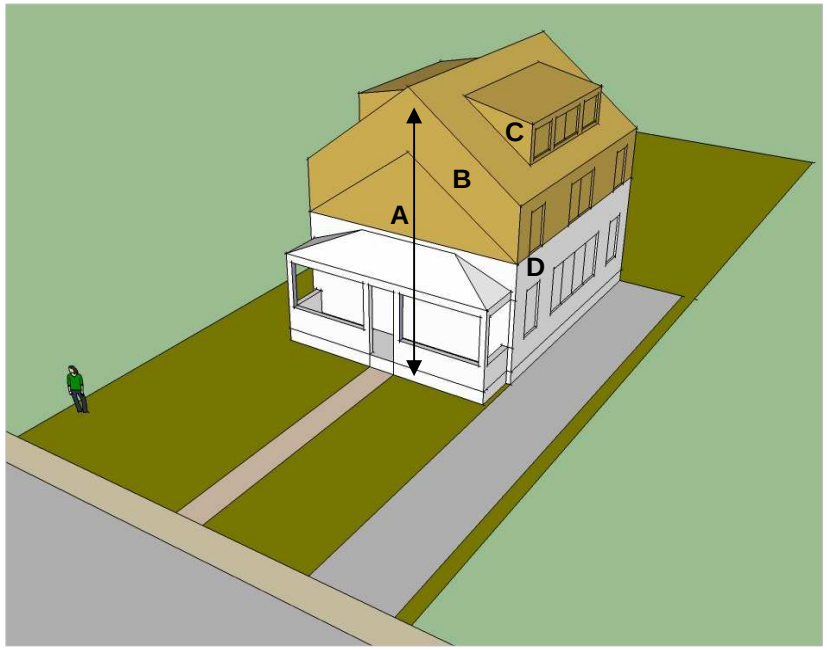


Illustration d'un étage, en jaune, ajouté à une maison dans le prolongement de la volumétrie existante qui adopte les pentes et la forme de l'ancienne toiture. Une lucarne rampante permet un apport de lumière aux combles. La position des nouvelles ouvertures s'agence à celle des fenêtres du rez-de-chaussée.

Ajout d'un étage

Les caractéristiques typologiques de votre demeure peuvent être mieux adaptées à certains types d'agrandissement que d'autres. Les maisons 'Split-Level', Arts & Crafts à bardeau et à pignon se prêtent difficilement à l'ajout d'un étage en façade. Les principes de design suivants sont recommandés :

A. Ajouter l'étage dans le prolongement vertical des fondations et de la volumétrie du rez-de-chaussée de la maison existante ;

B. Reproduire la pente de toit existante et le type de toiture propre à la typologie du bâtiment ;

C. Faire en sorte que le dernier étage soit situé sous les combles afin de respecter le gabarit des bâtiments du quartier Valois ;

D. Agencer les matériaux de parement mais aussi les proportions et la position des ouvertures de l'ajout avec celles du rez-de-chaussée.

Nouvelle insertion intégrant quelques caractéristiques architecturales du quartier : galerie et véranda, ouvertures aux proportions verticales, pignons et boiseries. On constate que l'implantation en avancée du garage a pour effet d'élargir l'ensemble de la façade.

La construction d'une nouvelle maison doit contribuer à préserver et à rehausser le caractère architectural et urbain du quartier Valois. Les principes de design suivants tiennent compte des caractéristiques courantes des bâtiments du quartier : toitures à versants multiples, galeries ou vérandas avant, garages en marges latérales ou arrières, fenêtres aux proportions verticales et parements de brique ou de clin :

Principes de design

- Implanter la nouvelle maison sur l'un des cotés de la parcelle afin de créer une cour latérale et de respecter le module de division des lots du quartier de 12 mètres de largeur (40 pieds) ;
- Faire en sorte que la largeur de la façade principale ne dépasse pas 8 mètres (25 pieds) afin de créer une volumétrie étroite et profonde similaire au volume des autres maisons du quartier ;
- Implanter le garage en cour arrière ou plusieurs mètres en retrait de la façade avant (la longueur d'une voiture par exemple) afin de préserver l'étroitesse de la façade du nouveau volume bâti ;
- Pour les mêmes raisons, si vous devez ajouter un garage, choisissez un garage d'une seule voiture ;
- Faire en sorte que la toiture comporte des versants multiples à pentes moyennes ou fortes et aménager un étage sous les combles afin de maximiser la surface habitable de la maison ;
- Mettre en valeur l'entrée de la maison par un seuil constitué d'une galerie couverte et / ou d'une véranda ;
- Choisir un parement de bardeaux, de clin ou de brique d'argile.
- Utiliser des matériaux de qualité.

Allée véhiculaire étroite

Plantations en cours avant

Clôture séparant les cours avant et arrière

Massifs de plantation

Le quartier Valois se caractérise et se distingue par la qualité de son couvert végétal et par son ambiance de villégiature. Plusieurs parcelles ont des haies de cèdres et des arbres arrivés à maturité. Comme la plupart des maisons du quartier ont été construites avant la Seconde Guerre mondiale, elles ne possèdent pas de garage mais seulement des allées véhiculaires étroites. Les principes de design suivants visent à maintenir l'ambiance paysagère du lieu :

Principes de design

- Planter des arbres feuillus et maintenir des parterres gazonnés en marges avant et latérales;
- Faire en sorte que les allées piétonnières et véhiculaires soient étroites et séparées l'une de l'autre ;
- Faire en sorte que la largeur de l'allée véhiculaire ne dépasse pas celle de la porte du garage ;
- Favoriser l'utilisation de matériaux de revêtement perméable pour les allées ;
- Favoriser l'installation de haies pour marquer les limites de la propriété ou de clôtures en bois entre les cours avant et arrière;
- Aménager des massifs de plantation aux pieds de la maison.

Bibliographie

Davey, Peter, *Architecture Arts & Crafts*, Mardaga Éditeur, 1980.

Laframboise, Yves, *La maison au Québec, de la colonie française au XXème siècle*, Éditions de l'Homme, 2001, 363 pages.

Matthews, Brian R., *A History of Pointe-Claire*, Pointe-Claire, Brianor Ltd, 1985, 324 pages.

Mongrain, Guy, *Le développement urbain de Pointe-Claire* Étude historique, MCCQ, Pointe-Claire, Ville de Montréal, février 2004, 92 pages.

Patri-Arch, *Fiches de l'inventaire du patrimoine bâti de l'arrondissement de Pointe-Claire*, 2004

Les intervenants suivants ont participé à l'élaboration de ce guide :

Atelier B.R.I.C. architectes + urbaniste
Cécile Baird, architecte et designer urbain
François Racine, Ph.D., architecte et urbaniste

Service d'urbanisme de la Ville de Pointe-Claire

Heather LeBlanc, directrice, Service d'urbanisme
Cindy Fisher, chef de division, Planification et zonage
France Giguère, urbaniste, Planification et zonage

Octobre 2012