



Étude typo-morphologique et pré-inventaire du patrimoine moderne, religieux et institutionnel de la Ville de Laval

Volet Étude typo-morphologique Section 3 Fiches des ensembles typo-morphologiques

Ce rapport a été réalisé dans le cadre de l'étude typo-morphologique et du pré-inventaire du patrimoine moderne, religieux et institutionnel de la Ville de Laval. Le volet du pré-inventaire fait l'objet d'un livrable indépendant de cette étude, bien que les deux volets se soient mutuellement alimentés en cours de réalisation.

Réalisé par :

enclume - atelier de développement territorial

En collaboration avec :

Patri-Arch

Pour le compte de :

Ville de Laval

Équipe de réalisation :

Karl Dorais Kinkaid, chargé de projet, urbaniste
Christophe-Hubert Joncas, urbaniste
Emile Forest, aménagiste
Ève Renaud-Roy, designer urbain
Mathilde Prud'Homme, designer urbain
Sylvain Dubois, urbaniste
Martin Dubois, consultant en patrimoine
Marie-Ève Fiset, consultante en patrimoine
Pascal Di Francesco, historien
Chloé Migliera, designer graphique
Xavier Sylvain, photographe
Camille Crépeau, photographe
Karim Hammouda, photographe

Comité de suivi :

Perrine Lapiere, conseillère professionnelle en urbanisme
Marie-Hélène Breault, conseillère professionnelle en urbanisme
Julie Ozell, conseillère professionnelle en urbanisme
Marie-Hélène Pertici, coordonnatrice - architecture
Ana Manescu, coordonnatrice - régie patrimoine
Samuel Mathieu, coordonnateur - régie patrimoine
Thierry Basque-Gravel, conseiller professionnel en urbanisme
Marta Masferrer Juliol, conceptrice principale en design urbain
Christian Leclair, coordonnateur - architecture
Frédérique Colin, conseillère professionnelle en architecture
Barbara Di Vito, conseillère professionnelle en architecture

Remerciements :

Nous désirons remercier les personnes et institutions suivantes pour leur précieuse collaboration et leur aide à la réalisation de cette étude :

Gérard Beaudet, Université de Montréal
Dominique Bodeven, Centre d'archives de Laval
Michel Legris, Archives de la Ville de Laval
Ministère de la Culture et des Communications

Mars 2020

enclume

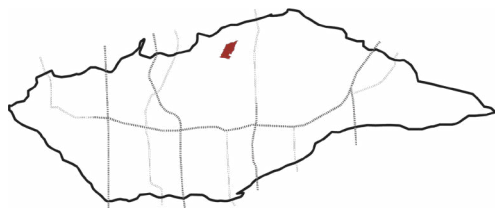


Québec 

SECTEUR AUTEUIL



CENTRE CIVIQUE D'AUTEUIL



FACTEURS D'INFLUENCE

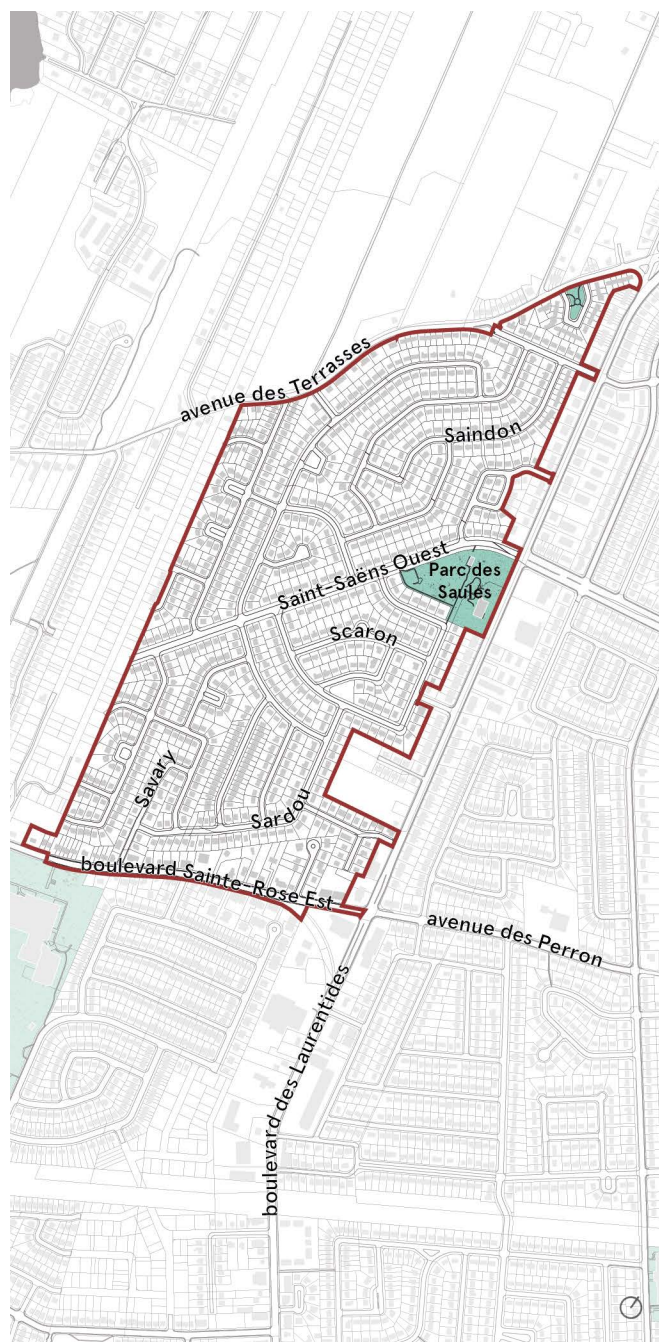
- Croissance démographique menant à la modernisation des infrastructures, des institutions civiques et des équipements publics
- Déploiement du réseau de chemins anciens ayant permis l'accessibilité au territoire et son développement
- Déploiement du réseau d'infrastructures de transport régional stimulant ou intensifiant le développement domiciliaire

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

L'ensemble Centre civique d'Auteuil est un ensemble majoritairement résidentiel, développé entre les années 1960 et 1990, dont les premières phases coïncident avec l'année de création de l'ancienne ville d'Auteuil.

Le territoire de la ville d'Auteuil, formée officiellement en 1961, connaît une faible croissance démographique jusqu'à la fin des années 1950. C'est vers le début des années 1960 qu'on assiste aux premiers développements de plus grande envergure dans la partie sud et centrale de la municipalité. Le développement se fait à partir du boulevard des Laurentides et à partir des chemins agricoles présents dans cet ensemble. C'est le cas de l'avenue des Terrasses, soit l'ancienne Grande Côte ou chemin de Base, et de l'avenue des Perron, ancienne côte des Perron.

Le développement de la ville d'Auteuil se fait ensuite selon plusieurs axes. L'un d'eux, essentiellement résidentiel, se fait à compter des années 1960, à partir du croisement nord-est du boulevard des Laurentides et du boulevard Sainte-Rose Est/avenue des Perron vers le nord, suivant le boulevard des Laurentides. En 1961, au même moment où la paroisse de Sainte-Béatrice est érigée (AUT_05) la Ville d'Auteuil est créée officiellement et génère son lot d'équipements publics dont l'hôtel de ville (1962) et le parc des Saules (1968), tous deux situés dans le présent ensemble.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- › Une artère secondaire se situe dans l'ensemble
 - Le boulevard Sainte-Rose Est : emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation, des trottoirs de chaque côté de la rue et une piste cyclable balisée. Ce boulevard est également considéré comme un chemin ancien.
- › Une artère collectrice se situe dans l'ensemble :
 - La rue Saint-Saëns Ouest : emprise d'environ 25 m, deux voies de circulation et une piste cyclable balisée entre les rues de Séville et Parenteau.
- › Le reste de la trame viaire est composé d'un réseau local curviligne, formant des boucles en cul-de-sac et des terrasses ayant une emprise d'environ 15 m de largeur, sans trottoirs.

ÎLOTS

- › Les îlots sont de taille, de forme et d'orientation hétérogènes, compte tenu de la trame viaire curviligne et des courbes en cul-de-sac, et des terrasses.
- › La plupart des îlots possèdent une largeur de 60 m à 75 m.

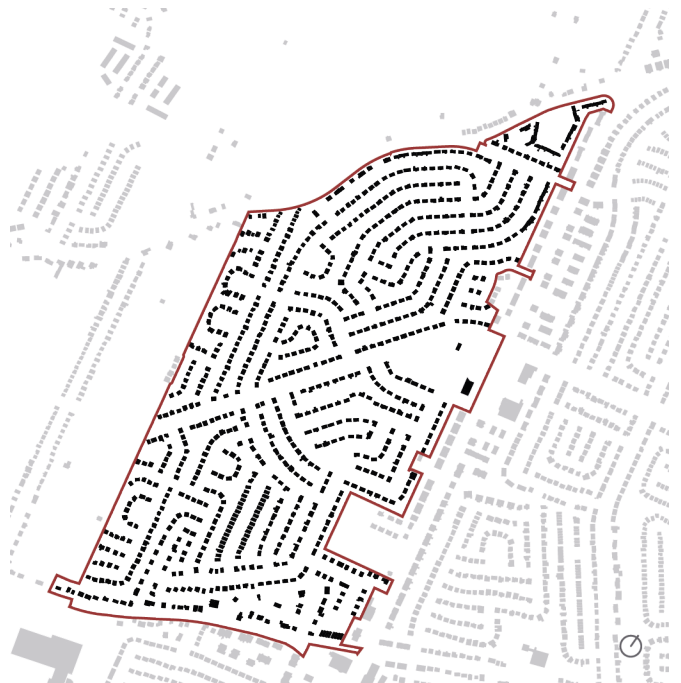


PARCELLAIRE

- › Le découpage parcellaire est plutôt homogène. Les parcelles les plus fréquentes sont de forme rectangulaire et leur dimension typique est de 30 m de profondeur sur 18 m de largeur.
- › Les parcelles situées au coin des boucles ou lorsque les courbes sont plus prononcées sont de plus grande taille.
- › Les deux parcelles de plus grande taille sont associées au parc des Saules et à l'ancienne mairie de la Ville d'Auteuil.
- › Les parcelles de taille et de forme plus irrégulières, situées le long du boulevard Sainte-Rose Est, sont quant à elles plus anciennes et antérieures au développement de la ville d'Auteuil.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

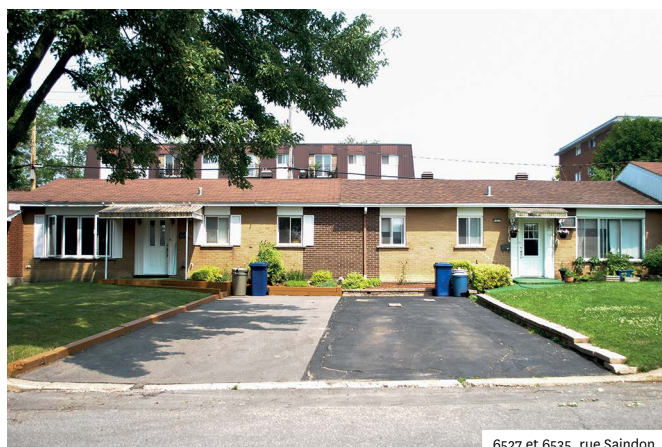
- › Le grain du bâti est fin et plutôt homogène.
- › Les bâtiments résidentiels y sont implantés selon le même alignement, suivant les courbes de la trame viaire curviligne.
- › L'espace non construit le plus important est le parc des Saules ainsi que l'ancienne mairie de la Ville d'Auteuil et son stationnement, aujourd'hui bureaux de l'organisme Loisirs Sainte-Béatrice.



CADRE BÂTI

TYPLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est plutôt homogène. On y retrouve principalement des bâtiments de typologie résidentielle.
- › Les deux types architecturaux dominants sont le bungalow à toit à deux versants (ligne faîtière parallèle à la rue) et la maison néoéclectique, située dans la portion plus récente à l'ouest de l'ensemble (voir catalogue des types architecturaux).
- › Notons que l'implantation irrégulière et perpendiculaire de certaines maisons d'esprit français ou traditionnelles québécoises sur le boulevard Sainte-Rose Est témoigne d'une occupation ancienne associée à l'époque agricole et à l'organisation des côtes.



6527 et 6535, rue Saindon



6435, rue Saindon



175, rue Scaron

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Ancien hôtel de ville d'Auteuil et caserne d'incendie, 6200, boulevard des Laurentides (patrimoine institutionnel moderne)
- Maison d'esprit français, 208, boulevard Sainte-Rose Est (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 5, rue Savary (patrimoine traditionnel)



rue Sardou



6200, boulevard des Laurentides

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › L'ambiance générale qui se dégage de cet ensemble est celle d'une banlieue d'après-guerre classique: trame curviligne qui défie l'horizon, arbres matures offrant une canopée intéressante, et cadre bâti à première vue répétitif, mais présentant plusieurs déclinaisons du même style architectural.
- › La présence de trottoirs se limitant au tronçon du boulevard Sainte-Rose Est qui traverse l'ensemble.
- › Les fils électriques sont peu visibles et se camouflent à travers la canopée.
- › La présence de lampadaires de grand gabarit peu intégrés et disproportionnés par rapport à la hauteur du cadre bâti, offrant un éclairage urbain mal adapté au caractère résidentiel de l'ensemble.



rue Saint-Saëns Ouest

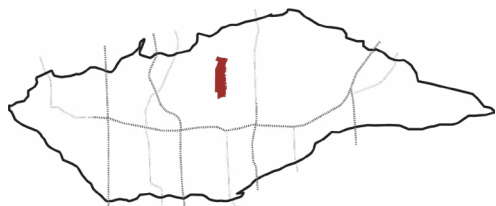


rue Sardou

RECOMMANDATIONS

- › Procéder progressivement au changement des lampadaires afin d'opter pour un modèle de plus petite taille et adapté au caractère résidentiel de l'ensemble.
- › Encourager la plantation d'arbres en façade dans le secteur ouest et sud de l'ensemble afin d'entamer un processus de rattrapage de la canopée s'inspirant des secteurs nord et est.
- › Améliorer la perméabilité du secteur en poursuivant la rue Saint-Saëns Ouest vers l'ouest afin d'éliminer le cul-de-sac et de la connecter à la trame urbaine.

HORIZON-JEUNESSE



FACTEURS D'INFLUENCE

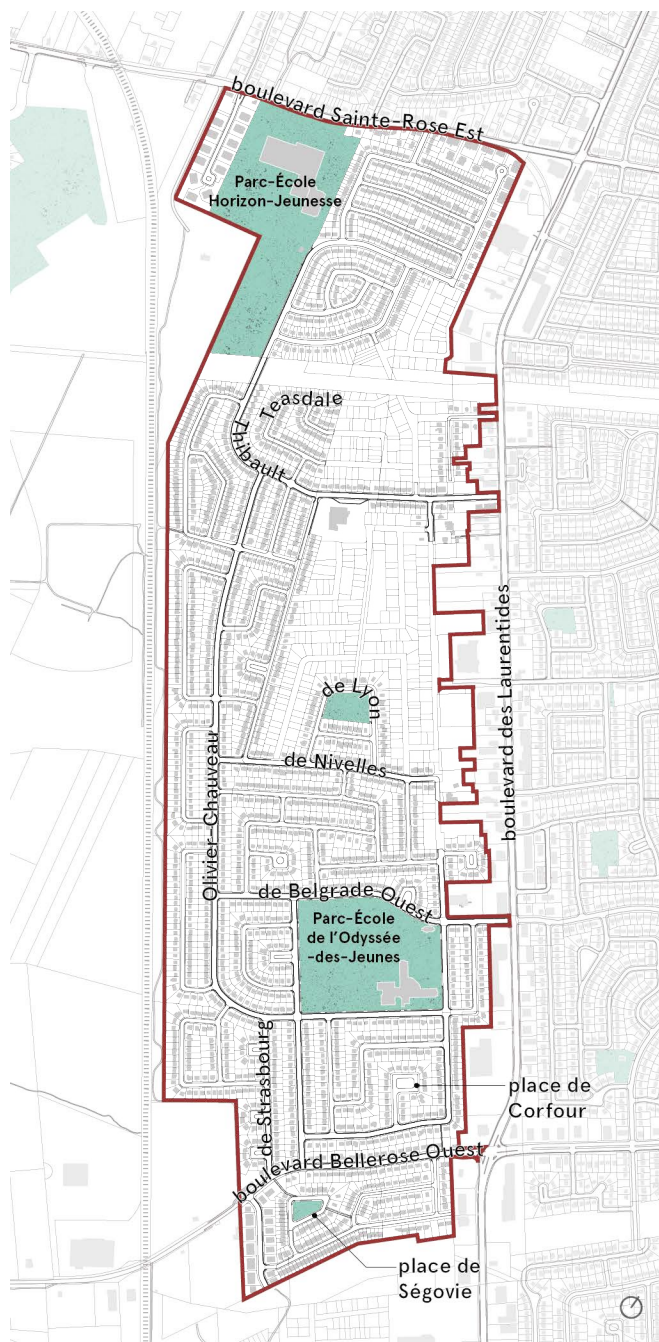
- Contraintes naturelles influençant le moment, la nature, la forme et le potentiel de développement du territoire
- Urbanisation différée engendrée par un morcellement spéculatif et l'absence d'infrastructures
- Déploiement du réseau de chemins anciens ayant permis l'accessibilité au territoire et son développement

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

L'ensemble Horizon-Jeunesse est un ensemble majoritairement résidentiel et développé entre les années 1980 et 2000.

Le développement s'est fait selon deux principaux axes. Dès les années 1970, les premières constructions apparaissent dans la partie sud de l'ensemble, à proximité du boulevard Bellerose Ouest, et s'étendent progressivement vers le nord. Au même moment, une seconde poussée de développement se déploie du nord vers le sud, à partir du boulevard Saint-Rose Est. Bien que présentant une variété de typologies, ces deux axes de développement sont marqués par un caractère fortement résidentiel et unifamilial, répondant à une forte demande du marché immobilier en quête de nouveaux espaces suburbains. On note également à l'intérieur de l'ensemble quatre écoles : Horizon-Jeunesse et Centre de formation en métallurgie de Laval, érigés sur le même emplacement (1971), Charles-Bruneau (1993) et l'Odyssée-des-Jeunes (1979).

De plus, l'ensemble est scindé en deux par l'emprise d'Hydro-Québec, présente depuis 1933, soit 50 ans avant l'ouverture des rues et la construction des bâtiments de l'ensemble. Enfin, on note aussi une vaste zone non développée en raison de deux facteurs. D'une part, dans les années 1950, un phénomène particulier de lotissement est entrepris dans cette zone. Il est possible de qualifier ce phénomène de « morcellement spéculatif ». Des promoteurs font miroiter à des acheteurs, dont plusieurs nouveaux arrivants, des terrains supposément situés dans des ensembles résidentiels aménagés. Or, ces terrains, de taille restreinte, étaient en réalité situés dans des lieux non développés et sans infrastructures. La difficulté à retrouver les successions de ces différents propriétaires a fait en sorte que ces territoires sont restés boisés, n'ont jamais pu être développés et sont maintenant encerclés par des secteurs urbanisés. De plus, depuis 2012, une partie de la zone située entre la rue Thibault et la rue de Lyon est considérée comme un milieu humide, rendant ainsi son développement plus contraignant et limité en vertu des lois et règlements en vigueur.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

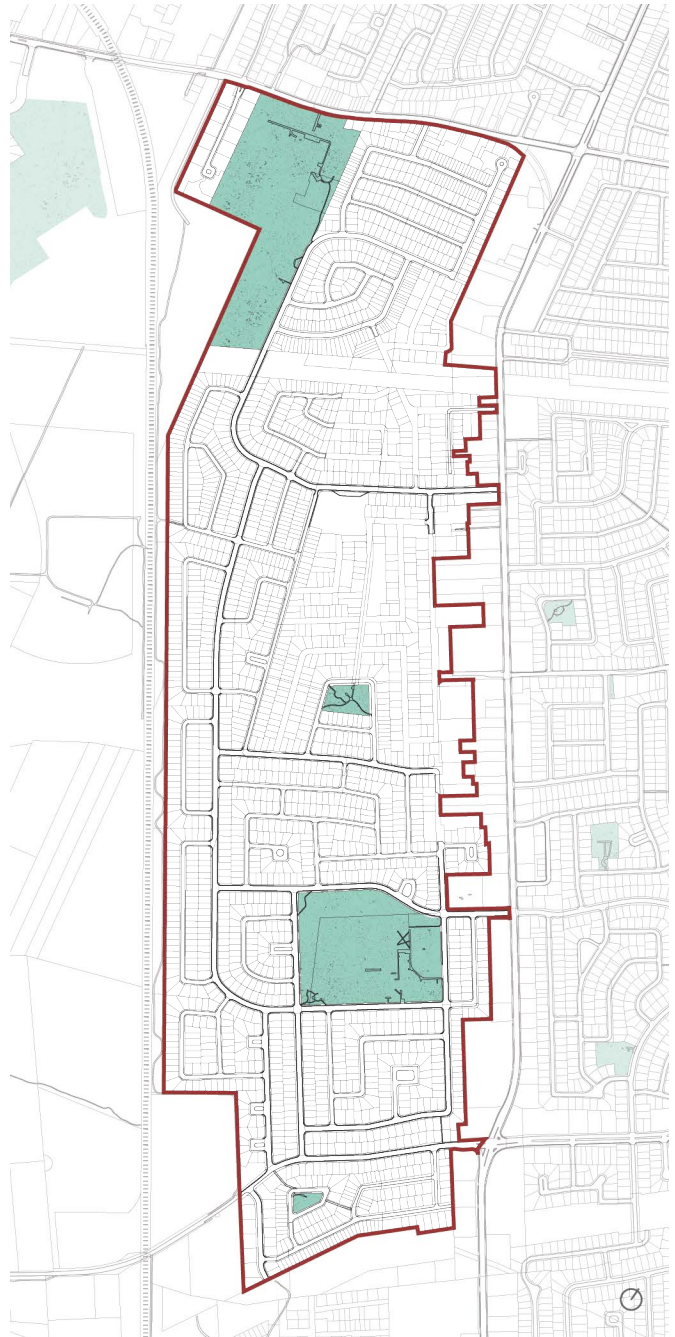
- Deux voies collectrices se situent dans l'ensemble :
 - Le boulevard Bellerose Ouest : emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation, des trottoirs de chaque côté de la rue et une emprise cyclable;
 - La rue Olivier-Chauveau : emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation avec une voie de stationnement et des trottoirs de chaque côté.
- Le reste de la trame viaire est composé d'un réseau local curviligne, formant plusieurs boucles, boucles en cul-de-sac et terrasses. Ces rues ont une emprise d'environ 15 m de largeur, sans trottoirs.

ÎLOTS

- Les îlots sont de taille, de forme et d'orientation hétérogènes, compte tenu de la trame viaire curviligne et de la présence de boucles et de terrasses. Par contre, la plupart des îlots ont une largeur d'environ 60 m.
- Certains îlots s'articulent autour du parc-école de l'Odyssée-des-Jeunes; ainsi, cet espace vert a influencé leur forme.

PARCELLAIRE

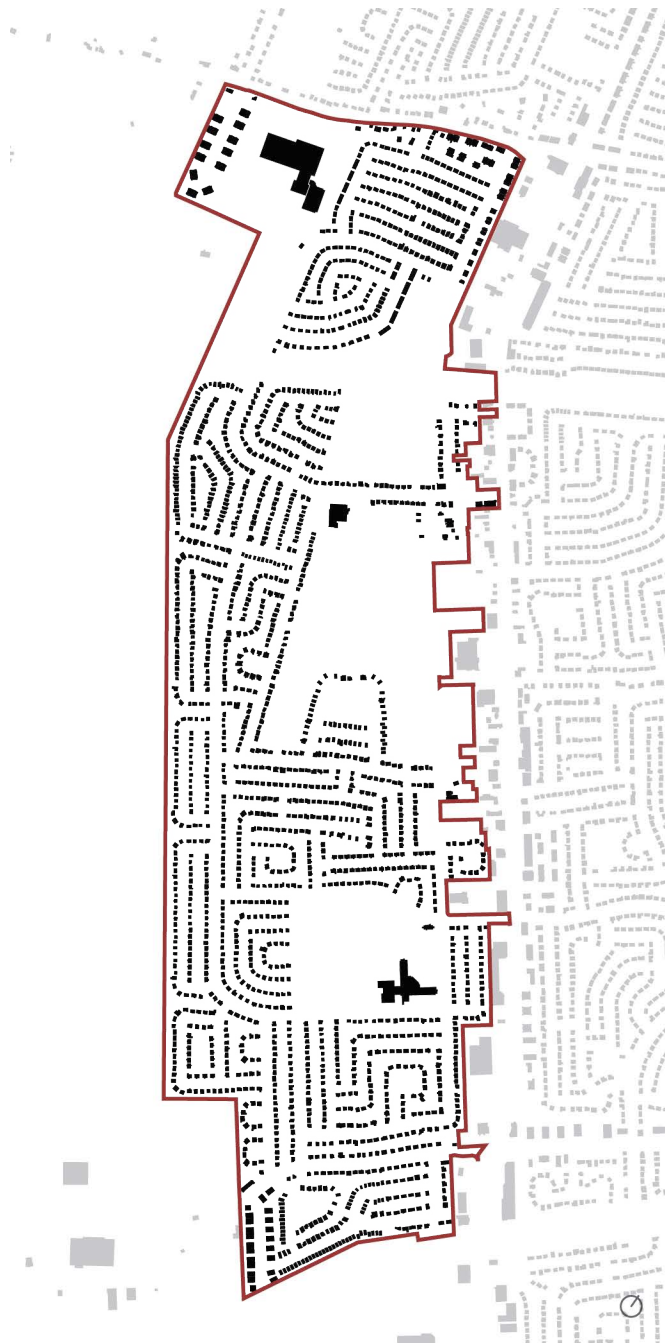
- Le découpage parcellaire est plutôt homogène, bien que certains secteurs de l'ensemble aient été développés au milieu des années 1980 (partie sud) et d'autres au milieu des années 1990 (partie nord). Les parcelles les plus fréquentes sont de forme rectangulaire et leur dimension typique est de 30 m de profondeur sur 15 m de largeur.
- Les parcelles situées dans les différentes courbes de la trame viaire curviligne, notamment celles des boucles, sont de plus grande taille.
- Les parcelles atypiques et de plus grande taille sont celles des sites institutionnels (école Charles-Bruneau, école de l'Odyssée-des-Jeunes, école Horizon-Jeunesse) et des parcs (parc-école de l'Odyssée-des-Jeunes, le parc-école Horizon-Jeunesse ainsi que parc de Lyon).
- La grande quantité de parcelles non développées est due au phénomène de morcellement spéculatif. Ces parcelles sont de tailles et de formes hétérogènes.



TISSU URBAIN

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- › L'ensemble présente un grain bâti fin très homogène et disposé de façon régulière, notamment en termes d'alignement.
- › Les résidences plus récentes, situées dans le secteur nord de l'ensemble, sont implantées plus près les unes des autres.
- › Les espaces non construits les plus importants sont les différents parcs, établissements d'enseignement ainsi que le secteur non développé associé au morcellement spéculatif.



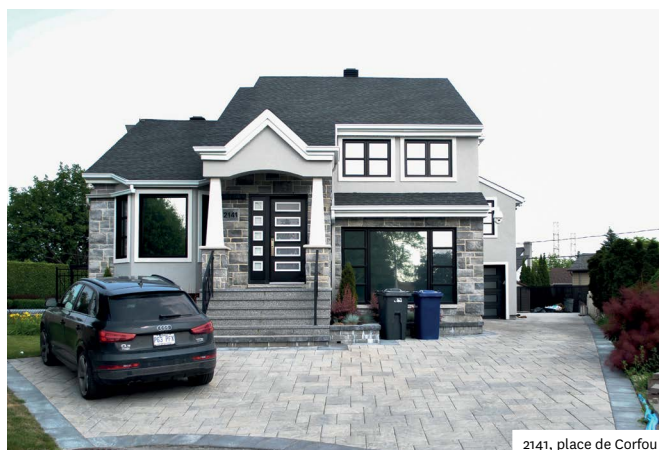
CADRE BÂTI

TYPOLOGIE

- Le cadre bâti de cet ensemble est principalement composé de bâtiments associés à la typologie résidentielle ainsi qu'à la typologie institutionnelle.
- Les deux types architecturaux dominants sont la maison contemporaine et la maison néoélectrique (voir catalogue des types architecturaux).

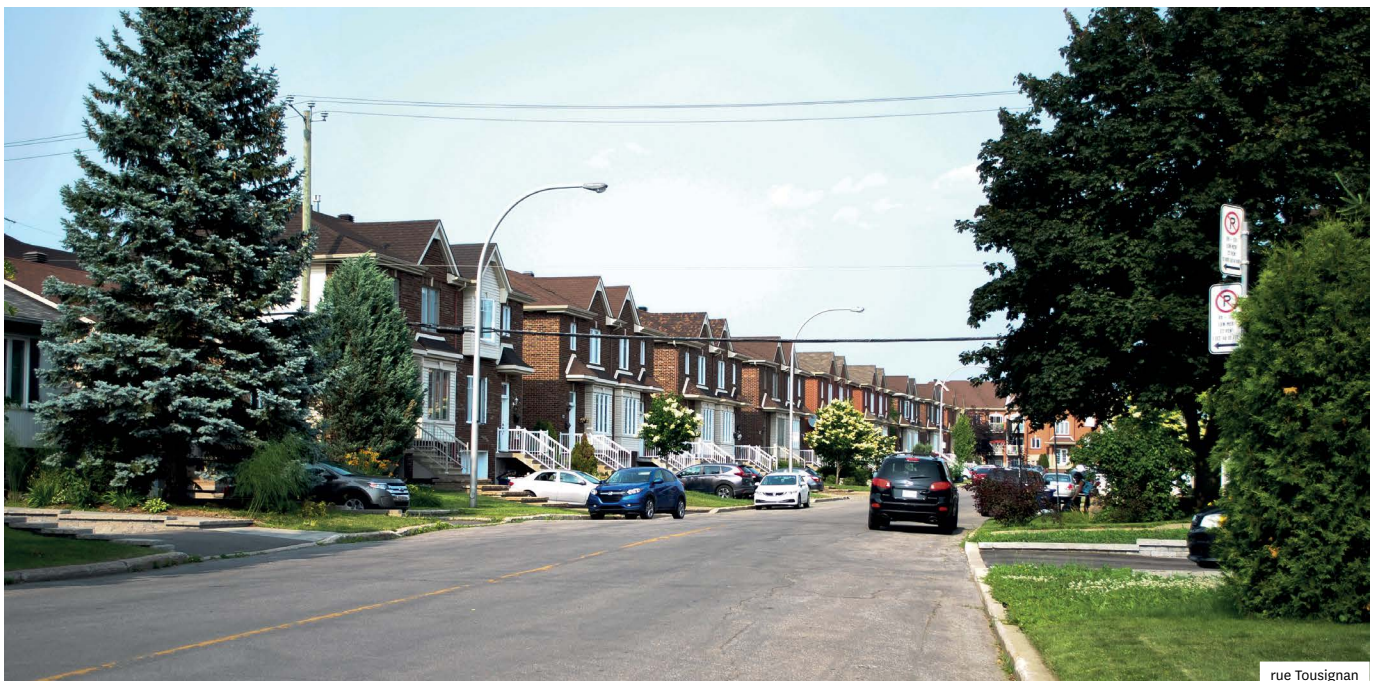
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- École polyvalente Horizon-Jeunesse, 155, boulevard Sainte-Rose Est (patrimoine institutionnel moderne)
- Croix de chemin érigée en 1925 sur l'emplacement de l'école secondaire Horizon-Jeunesse et du Centre de formation métallurgie de Laval, 155, boulevard Sainte-Rose Est



ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

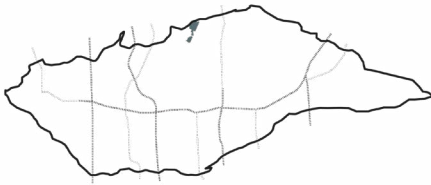
- › L'intérieur de la trame viaire homogène présente des petits développements provenant des années 1980, 1990 et 2000. L'accès dans une boucle ou une terrasse offre une ambiance intime marquée par un cadre bâti homogène associé à différentes périodes de développement.
- › La végétation est plus abondante et mature au sud de l'ensemble, secteur développé au cours des années 1980 et 1990.
- › La ligne de transport d'énergie, à l'ouest de l'ensemble, joue le rôle de point de repère visuel.
- › La présence de trottoirs sur les rues collectrices est plus importante, par exemple Olivier-Chauveau, de Nivelles, de Belgrade Ouest ou Bellerose Ouest.
- › Les lampadaires de grand gabarit s'intègrent mal et possèdent une taille disproportionnée par rapport à la hauteur du cadre bâti, offrant un éclairage urbain moins bien adapté au caractère résidentiel de l'ensemble.



RECOMMANDATIONS

- › Procéder progressivement au changement des lampadaires afin d'opter pour un modèle adapté au caractère résidentiel de l'ensemble.
- › Procéder au rachat ou à l'expropriation des parcelles associées au phénomène de morcellement spéculatif afin de consolider ce secteur et permettre son développement éventuel. Le cas échéant, prévoir le maintien d'un corridor public et vert entre le parc Lyon et l'emprise d'Hydro-Québec, l'amélioration de la perméabilité et de la convivialité de la trame à travers l'aménagement de liens piétons et de trottoirs entre les parcelles et les îlots, et la réduction de la largeur des rues de manière à créer une ambiance plus sécuritaire et intime.

PARC-DES-ÉRABLES



FACTEURS D'INFLUENCE

- Attractivité et valorisation des composantes hydrographiques en raison de leur potentiel paysager et récréatif menant à l'occupation ou la densification du territoire
- Déploiement du réseau ferroviaire stimulant le développement de secteurs de villégiature
- Développement de villégiature stimulé par la proximité d'un axe de transport régional structurant
- Découpage cadastral des terres agricoles influençant l'orientation et l'implantation de la trame urbaine

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble résidentiel s'est développé suivant un mouvement d'implantation de secteurs de villégiature le long de la rivière des Mille Îles dans la première moitié du 20^e siècle.

Originellement inclus dans la municipalité de la paroisse Sainte-Rose-de-Lima, le territoire de l'ensemble a ensuite fait partie de l'ancienne municipalité de Sainte-Rose-Est (1960), qui, un an plus tard, devient Auteuil (1961). Cet ensemble a vu son développement se faire en fonction de deux principales dynamiques d'établissement, soit d'une part un développement de type banlieue résidentielle, apparaissant après la Deuxième Guerre mondiale et dont le déploiement s'est principalement fait au centre et au sud de la ville, et d'autre part, un développement de type villégiature. Ce développement, plus ancien, s'est fait dans la partie nord de la municipalité, le long de la rivière des Mille Îles.

Longtemps associée à l'usage agricole, la bande riveraine située entre la rivière des Mille Îles et l'avenue des Terrasses a perdu progressivement de sa valeur de production en raison des inondations fréquentes qui y sévissaient. Dès le début du 20^e siècle, on assiste alors à une transformation progressive de l'occupation de ce secteur alors que les agriculteurs se départissent de leurs terres inondables au profit de villégiateurs. Bien qu'il s'amorce dès les années 1900, ce phénomène s'intensifie à partir des années 1950. La proximité de deux axes de transports d'importance régionale, soit le boulevard des Laurentides et le chemin de fer du Canadien Pacifique (et sa gare), contribue alors à faciliter l'accès et à populariser ce secteur de villégiature.

Le secteur riverain de la rivière des Mille Îles, situé dans l'est de Sainte-Rose-de-Lima, attire peu à peu les citoyens d'ailleurs de l'île Jésus et de Montréal. Les villégiateurs fréquentent notamment les différentes plages accessibles pour la plupart à partir du chemin qu'on appelle à l'époque la Grande Côte, devenu l'avenue des Terrasses. La plage Idéale est de loin la plus populaire, bien que d'autres soient aussi très achalandées dont la plage Jacques-Cartier (AUT_04). L'un des secteurs très populaires est connu sous le nom de parc des Érables. Accessible par la rue du Parc-des-Érables, il s'est développé lentement à partir du début des années 1900, et ce, jusqu'aux années 2000.

Durant cette période, le secteur s'est consolidé et a vu sa population principalement composée de villégiateurs saisonniers se transformer en résidents permanents, modifiant ainsi progressivement le cadre bâti.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- › Deux routes collectrices se situent dans l'ensemble :
 - L'avenue des Terrasses : emprise d'environ 12 m et deux voies de circulation ;
 - La rue du Parc-des-Érables : emprise d'environ 15 m et deux voies de circulation.
- › Le reste de la trame viaire est un réseau local plutôt orthogonal. Les différentes rues ont des emprises variées allant de 6 m à 10 m de large.
- › Les différentes rues qui longent la rive de la rivière des Mille Îles ou y mènent se terminent en cul-de-sac.

ÎLOTS

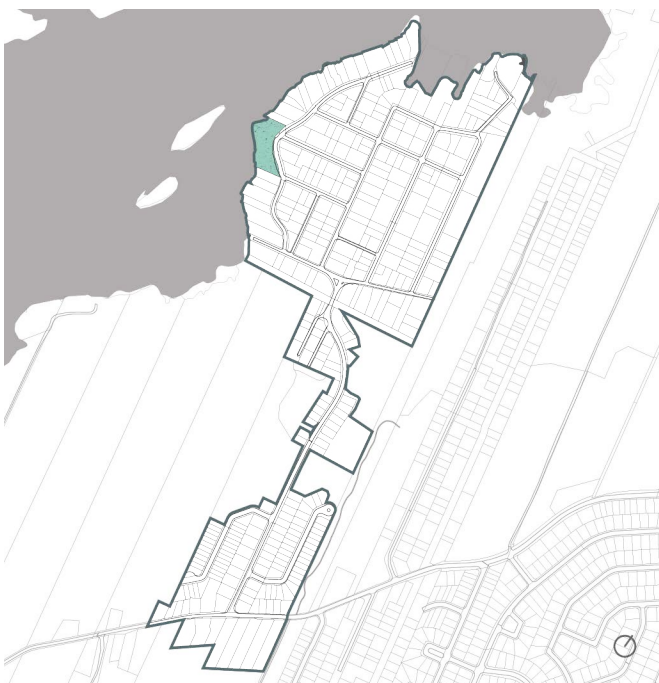
- › Les îlots qui bordent la rivière sont de forme hétérogène, car ils épousent la forme de la rive.
- › Les îlots au centre de l'ensemble sont généralement de forme carrée ou rectangulaire et sont orientés selon l'axe nord-sud ou est-ouest. Ils ont une largeur variant de 50 m à 80 m.

PARCELLAIRE

- › Le découpage parcellaire est hétérogène et crée un paysage propre à ces secteurs de villégiature associés à l'autoconstruction.
- › Les parcelles qui bordent la rivière sont de forme rectangulaire et sont orientées de façon perpendiculaire à la rive. Elles ont une profondeur approximative de 60 m.
- › Les autres parcelles sont de forme rectangulaire et carrée, mais de différents gabarits. Elles sont orientées de manière très variée.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- › L'ensemble présente un grain bâti fin très hétérogène et disposé de façon irrégulière.
- › Les espaces non construits représentent le parc des Érables à l'ouest et une zone boisée et non construite à l'est.



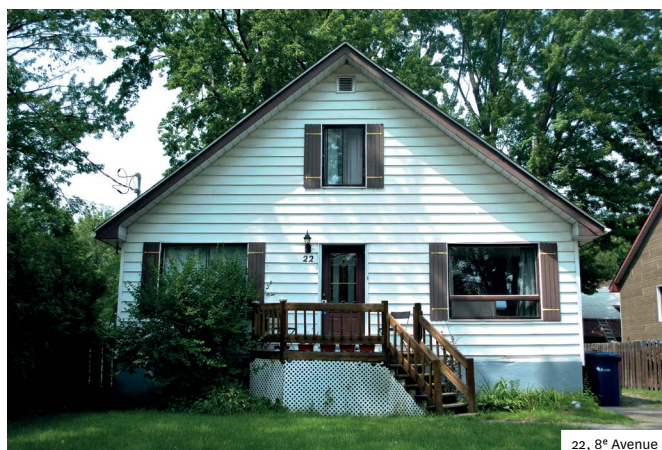
CADRE BÂTI

TYPOLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est composé de bâtiments associés au type résidentiel.
- › Le type résidentiel dominant est la maison pittoresque de villégiature (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Centre communautaire du Chalet-des-Érables (ancienne école), 5, 8^e Avenue (patrimoine institutionnel moderne)



ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- La végétation abondante et mature recouvre presque complètement les rues étroites de l'ensemble, créant une ambiance intime et paisible.
- Le paysage architectural est extrêmement varié en raison du phénomène d'autoconstruction associé à ce type de villégiature.
- La rivière est accessible et visible depuis le parc des Érables.
- Il n'y a pas d'espace dédié aux piétons.
- Le point de repère visuel à l'ouest est la rivière des Mille Îles; à l'est, il s'agit de la ligne de transport d'énergie.



parc des Érables

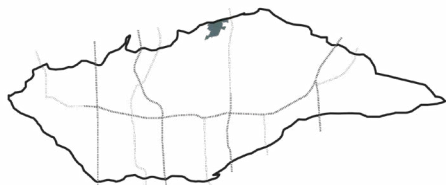


1^{re} Avenue

RECOMMANDATIONS

- › Limiter la hauteur des bâtiments à deux étages, soit environ 7 mètres, et établir une emprise au sol maximale afin de limiter la privatisation des vues vers la rivière et de préserver ce qui reste de l'ambiance de villégiature du milieu du 20^e siècle.
- › Établir un ratio maximal de surface minérale en façade avant des cours privées afin d'augmenter la surface verte et d'améliorer la qualité paysagère et l'ambiance sur rue.

PLAGE-JACQUES-CARTIER ET PLAGE-IDÉALE



FACTEURS D'INFLUENCE

- Découpage cadastral des terres agricoles influençant l'orientation et l'implantation de la trame urbaine
- Attractivité et valorisation des composantes hydrographiques en raison de leur potentiel paysager et récréatif menant à l'occupation ou à la densification du territoire
- Développement de villégiature stimulé par la proximité d'un axe de transport régional structurant
- Développement engendré par l'autoconstruction et l'absence de planification menant à une hétérogénéité architecturale

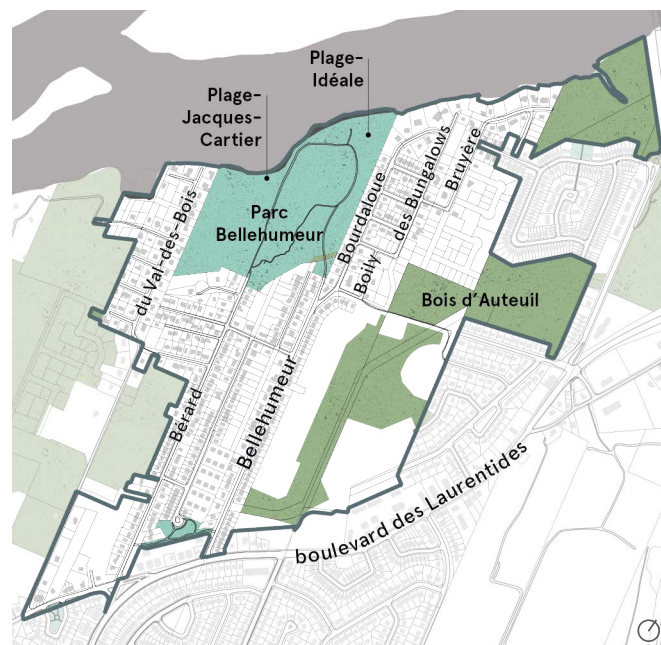
CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble résidentiel s'est principalement développé entre les années 1930 et 1960, suivant un mouvement d'implantation de secteurs de villégiature le long de la rivière des Mille Îles.

Le territoire de la ville d'Auteuil, créée en 1961 à partir d'une portion du territoire à l'est de la municipalité de la paroisse de Sainte-Rose-de-Lima, a vu son développement se faire en fonction de deux principales dynamiques d'établissement. On y retrouve d'une part une occupation du territoire de type banlieue résidentielle, apparaissant après la Deuxième Guerre mondiale et dont le déploiement s'est principalement fait au centre et au sud de la ville. D'autre part, on y retrouve une occupation de type villégiature plus ancienne, s'étant déployée dans la partie nord de la municipalité, le long de la rivière des Mille Îles.

Dès la fin des années 1920, suivant notamment l'interdiction du libre accès aux berges à des fins de baignade, des pressions menées par la population se font sentir, qui revendique des plages pour se baigner dans la rivière des Mille Îles. À partir de 1928-1930, des promoteurs, dont Joseph Alphonse Viau, louent puis achètent une partie de la terre du cultivateur Raoul Chartrand. Ils louent un immense terrain en bordure de la rivière avec un chemin d'accès, situé dans le même axe de l'organisation des terres agricoles, qui correspond à peu près à l'actuelle rue Bellehumeur. Ils vont ensuite y aménager une plage artificielle pour y attirer des villégiateurs.

C'est ainsi que des tonnes de sable amené par camion transforment la berge et le paysage naturel en vue de créer les plages Jacques-Cartier et Idéale, qui correspondent à la zone non construite de l'ensemble, aujourd'hui devenue majoritairement boisée. Peu après sa création, le terrain de la plage Idéale est aménagé et équipé de plusieurs installations (tables à pique-nique, piste de go karts, restaurants, hôtel, salle de danse, etc.) afin d'accueillir un grand nombre de plaisanciers, attirés par le site, et ce malgré son artificialisation. Vers 1955, en raison du trop haut niveau de pollution de la rivière, les gestionnaires de la plage construisent une grande piscine accessible au public aux abords de l'hôtel. Suivant ces améliorations, la population du



secteur augmente et de nombreux chalets sont construits, notamment sur les rues Bérard, du Val-des-Bois, Bellehumeur et des Bungalows. Le site devient dans les années 1960 une des plus importantes destinations pour les vacanciers de la région de Montréal. On y vient tant par voiture qu'en autobus.

En 1969, la plupart des bâtiments du terrain de la plage sont détruits lors d'un important incendie. En 1970, la plage Idéale est abandonnée et la seule activité qui perdure est la location de chaloupes et la présence des chalets. À l'exception des espaces asphaltés, il ne reste aujourd'hui plus de traces des bâtiments et des installations touristiques de l'époque. De nos jours, ce sont exclusivement les résidents du secteur, qui s'y sont installés à partir du début des années 1950 jusqu'aux années 1980, qui fréquentent la Plage-Jacques-Cartier et la Plage-Idéale. Durant cette période, de nouvelles rues se sont créées, le secteur s'est consolidé et a vu sa population principalement composée de villégiateurs saisonniers se transformer en résidents permanents. Enfin, des développements récents plus au sud (AUT_10) et plus à l'ouest (AUT_06) sont venus se greffer au secteur plus ancien durant les années 1990 et 2000. De nos jours, le site comprenant les deux anciennes plages est en partie une propriété municipale accessible et en partie privée.

TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- Trois voies collectrices se situent dans l'ensemble :
 - La rue Bérard : emprise d'environ 7 m et 2 voies de circulation ;
 - La rue Brochu : emprise d'environ 12 m et 2 voies de circulation ;
 - La rue Bellehumeur : emprise d'environ 18 m et 2 voies de circulation.
- Le reste de la trame viaire est composée d'un réseau local orthogonal, formant plusieurs culs-de-sac. Ces rues ont une emprise variant entre 7 m et 15 m de largeur. Elles possèdent deux voies de circulation.

ÎLOTS

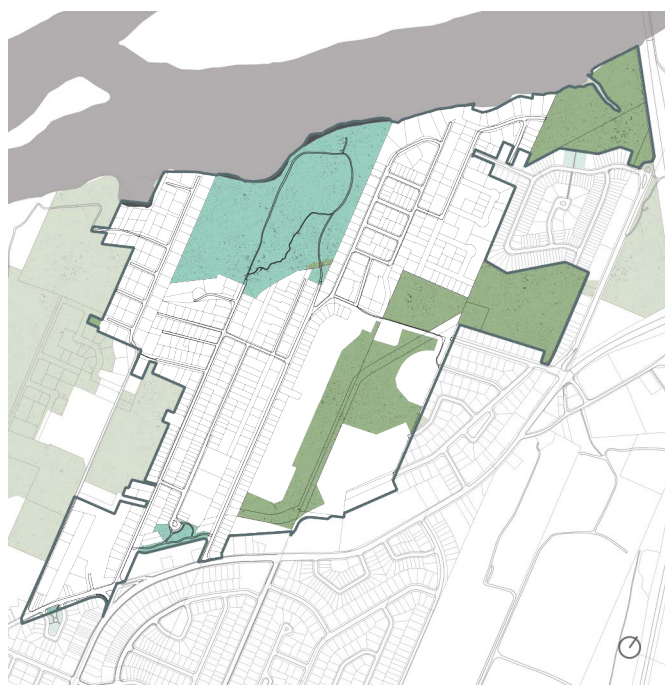
- Les îlots sont de taille, de forme et d'orientation hétérogènes. La plupart sont incomplets en raison des rues se terminant en cul-de-sac.
- La présence des berges de la Plage-Jacques-Cartier et de la Plage-Idéale a aussi conditionné la forme atypique des différents îlots.
- Les îlots plus communs et réguliers, situés près des parcs, ont une longueur approximative de 150 m et une largeur d'environ 60 m.

PARCELLAIRE

- Le découpage parcellaire est hétérogène et la taille et la forme des parcelles sont variées.
- Ce type de découpage parcellaire est propre au secteur de villégiature et d'autoconstruction.
- Le long des rues Bellehumeur, Bérard et du Val-des-Bois, des petits développements de promoteurs ont mené à un découpage parcellaire plus homogène, dont les parcelles près de la rue du Val-des-Bois qui ont des dimensions d'environ 30 m sur 30 m.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- Le grain du bâti est fin et plutôt homogène sur le plan de la taille, notamment autour des rues Bellehumeur et Bérard.
- Le secteur plus ancien de villégiature, près des rues Brochu, Berté et Bégon, se démarque par sa grande hétérogénéité du point de vue de la forme du bâti.
- L'espace non construit est principalement composé du parc Bellehumeur et des berges de la Plage-Jacques-Cartier et de la Plage-Idéale.



CADRE BÂTI

TPOLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est composé de bâtiments associés au type résidentiel.
- › Les types résidentiels qui dominent ce paysage sont la maison pittoresque de villégiature ainsi que la maison néoquébécoise (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Aucun



ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › La végétation abondante recouvre presque complètement les rues étroites de l'ensemble et crée une ambiance intime et paisible.
- › Le paysage architectural est extrêmement varié en raison du phénomène d'autoconstruction associé au secteur de villégiature.
- › Les principaux points de repères visuels sont les secteurs boisés qui encerclent cet ensemble.
- › Bien que camouflée, la rivière des Mille Îles est accessible et visible depuis les berges de la Plage-Jacques-Cartier et de la Plage-Idéale.
- › L'absence de trottoirs et de bordures de rue ajoute à l'ambiance de villégiature associée aux regroupements de chalets autour des chemins d'accès privés et informels.



berge de la Plage-Idéal

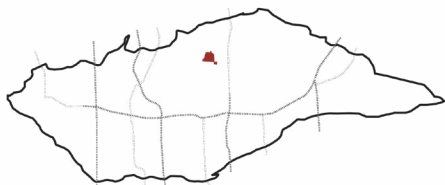


rue Bellehumeur

RECOMMANDATIONS

- › Favoriser un partage de la rue sécuritaire entre les différents usagers sur les deux principales collectrices de l'ensemble par l'aménagement de piste cyclable et de trottoirs.
- › Mettre en place une stratégie d'entretien horticole sur le domaine public afin d'assurer le renouvellement des espèces et le maintien du caractère intime du lieu.
- › Conserver des percées visuelles vers la rivière des Mille îles en établissant une stratégie d'entretien horticole.

SAINTE-BÉATRICE



FACTEURS D'INFLUENCE

- Déploiement du réseau de chemins anciens ayant permis l'accessibilité au territoire et son développement
- Déploiement du réseau d'infrastructures de transport régional stimulant ou intensifiant le développement domiciliaire

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

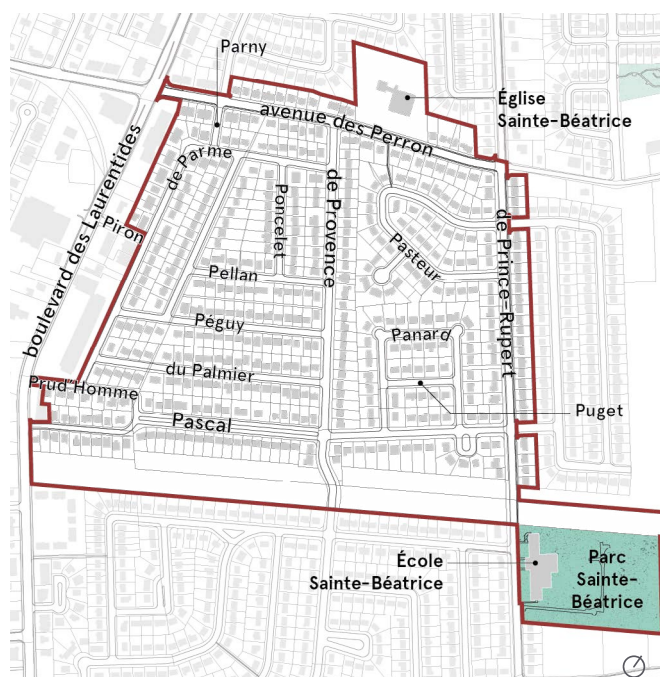
L'ensemble Sainte-Béatrice est un ensemble majoritairement résidentiel développé entre les années 1950 et 1980, à partir du croisement des axes des boulevards des Laurentides et Sainte-Rose (avenue des Perron) et de la rue de Prince-Rupert.

Le territoire de la municipalité d'Auteuil, formée officiellement en 1961, connaît une faible croissance démographique jusqu'aux années 1950. On assiste aux premiers développements de plus grande envergure dans la partie sud et centrale de la municipalité. Le développement se fait d'abord à partir des chemins anciens présents dans cet ensemble.

Le développement de l'ensemble se fait suivant deux dynamiques menées en parallèle. Une première dynamique de développement apparaît à partir des années 1950 dans la partie nord-est de l'ensemble, au croisement du boulevard des Laurentides et de l'avenue des Perron. Une trame viaire reprenant la forme d'un triangle est constituée par l'ouverture des rues Pascal, Parny, Prud'Homme, de Provence, Piron, de Parme, Pellan et Poncelet. Bien que les premières rues et constructions datent des années 1950, il faut attendre jusqu'aux années 1980 avant que l'ensemble des terrains de ce secteur soient construits. Cette consolidation progressive du tissu urbain participe au caractère légèrement hétérogène du cadre bâti.

Une seconde dynamique de développement se manifeste à partir des années 1960, dans la partie nord-ouest de l'ensemble, au croisement de l'avenue des Perron et de la rue de Prince-Rupert. Une trame différente de la précédente se développe au début des années 1960, suivant l'ouverture des rues Pascal et Puget, et des croissants Panard et Pasteur. Elles viennent rejoindre la partie plus ancienne située à l'ouest. On remarque la forme curviligne des rues qui diffère par rapport au secteur un peu plus ancien de l'ensemble. L'ensemble résidentiel que l'on retrouve dans cette partie se caractérise par des résidences datant presque toutes des années 1960, contribuant ainsi à son caractère plus homogène.

Suivant la croissance démographique, la paroisse Sainte-Béatrice est constituée en 1961 par le détachement des paroisses Sainte-Rose et Saint-Elzéar. L'école du même nom est érigée en 1964 sur la rue de Prince-Rupert tout juste au sud de l'emprise d'Hydro-Québec, antérieure au développement de cet ensemble, alors que l'église est construite en 1964 au nord de l'avenue des Perron. Cet ensemble diffère donc des autres ensembles construits à la même époque alors que ces fonctions (église, école) ne sont pas regroupées sous la forme d'un noyau paroissial en plus de l'absence d'équipement public structurant, dont des parcs et espaces verts.



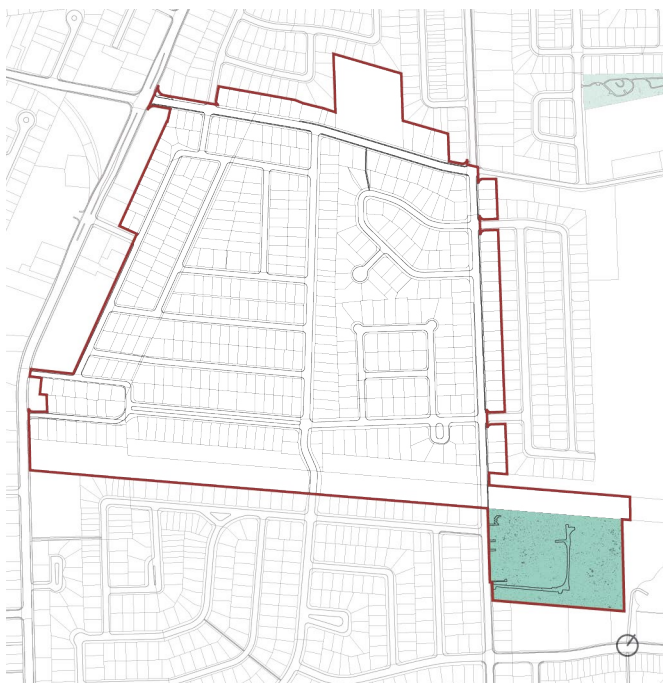
TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- Trois rues collectrices se situent dans l'ensemble :
 - La rue de Provence : emprise d'environ 20 m de large, deux voies de circulation et des stationnements sur rue de chaque côté ;
 - La rue de Prince-Rupert : emprise d'environ 20 m de large, deux voies de circulation, des stationnements sur rue sur le côté ouest, une piste cyclable bidirectionnelle et un trottoir du côté est ;
 - L'avenue des Perron : emprise d'environ 20 m de large, deux voies de circulation, une piste cyclable bidirectionnelle du côté nord et un trottoir de chaque côté.
- Le reste de la trame viaire est un réseau local majoritairement orthogonal, à l'exception du croissant Pasteur, possédant une emprise d'environ 15 m de large.
- La disposition du réseau local est irrégulière notamment en raison du changement d'orientation des anciennes terres agricoles dans ce secteur.

ÎLOTS

- Les îlots de l'ensemble sont de forme et d'orientation hétérogène.
- La plupart des îlots ont une largeur d'environ 60 m et sont de longueurs variées.
- Les îlots comprennent un nombre très variable de parcelles, disposées dos à dos (en grappe).

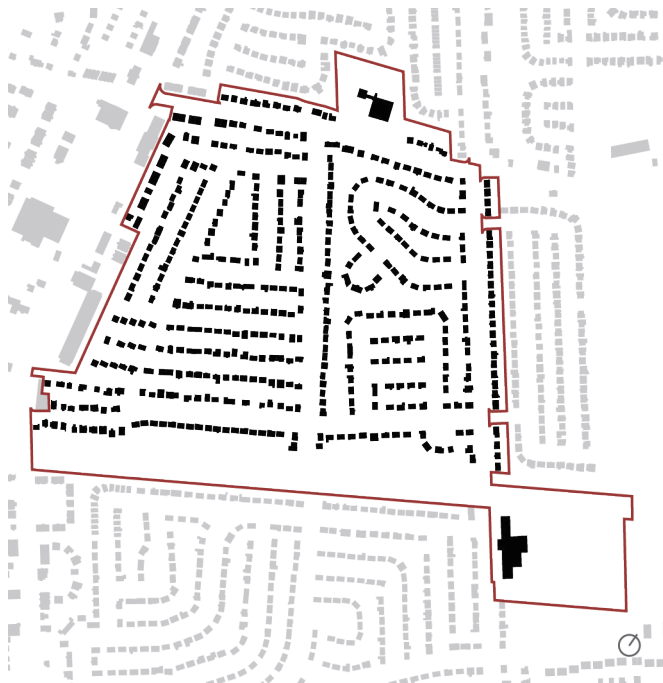


PARCELLAIRE

- Le découpage parcellaire est plutôt homogène.
- La dimension typique des parcelles résidentielles est d'environ 15 m de largeur sur 30 m de profondeur.
- Les parcelles aux dimensions et formes atypiques de cet ensemble sont notamment celles liées à des usages non résidentiels (écoles et églises).
- Les parcelles situées sur un coin de rue, dans le secteur du croissant Pasteur et du croissant Panard, sont de plus grande dimension lorsque les courbes des rues sont plus prononcées.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- Le grain du bâti est fin et homogène, sauf pour les bâtiments institutionnels ainsi que les duplex jumelés au nord de la rue de Parme.
- Les grands espaces non construits de cet ensemble correspondent aux terrains associés aux bâtiments institutionnels (stationnements et cours d'école) et à l'emprise de la ligne de transport d'électricité.



CADRE BÂTI

TYPLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est composé de bâtiments associés au type résidentiel et institutionnel.
- › Les types résidentiels dominants sont le bungalow à toit à deux versants (ligne faîtière parallèle à la rue), le bungalow à toit à deux versants (ligne faîtière perpendiculaire à la rue), ainsi que le plex moderne (voir catalogue des types architecturaux).
- › On remarque aussi la présence ponctuelle de quelques bâtiments de type maison néoquébécoise (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Église Sainte-Béatrice, 475, avenue des Perron (patrimoine religieux moderne)
- Presbytère Sainte-Béatrice, 475, avenue des Perron (patrimoine religieux moderne)
- École primaire Sainte-Béatrice, 5409, rue de Prince-Rupert (patrimoine institutionnel moderne)



5635, croissant Panard



200, rue Pellan



200, rue Péguy



215, rue Péguy



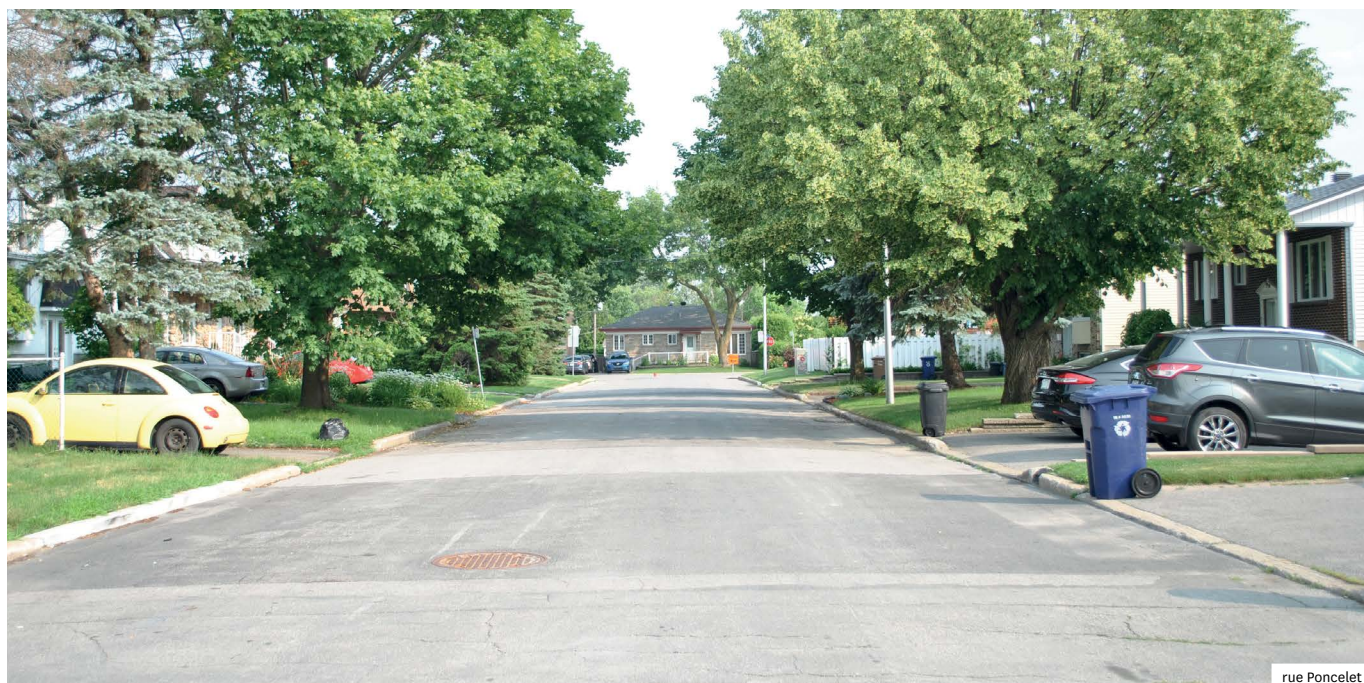
5640, croissant Panard

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › L'ensemble dégage une ambiance calme et paisible, généralement associée à son caractère résidentiel. La présence de quelques arbres matures et de grandes haies participent à cette ambiance.
- › Les principaux points de repère sont l'emprise et la ligne de transport d'énergie, l'église Sainte-Béatrice et l'école Sainte-Béatrice.
- › La plupart des résidences possèdent un stationnement en façade.



église Saint-Béatrice

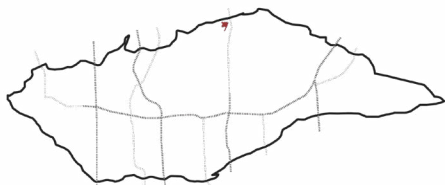


rue Poncelet

RECOMMANDATIONS

- › Mettre en place une stratégie d'entretien horticole sur le domaine public afin d'assurer le renouvellement des espèces et le maintien du caractère intime du lieu.
- › Maintenir la distance de la marge avant et le gabarit du cadre bâti dominant sur une rue lors de nouvelles constructions. Sans pour autant encadrer le langage architectural, ces paramètres permettent de conserver l'effet d'ensemble caractéristique des unités de voisinages.
- › Mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur des principaux éléments d'intérêt patrimonial.
- › Favoriser un partage de la rue sécuritaire entre les différents usagers sur l'ensemble des voies collectrices de l'ensemble par l'aménagement de pistes cyclables et de trottoirs.

BIENVILLE



FACTEURS D'INFLUENCE

- Développement domiciliaire monofonctionnel
- Développement mené par un promoteur unique ou une planification d'ensemble menant à une homogénéité architecturale

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

L'ensemble Bienville est un ensemble résidentiel développé entre les années 1990 et 2000. Le type de bâtiment résidentiel dominant qu'on y retrouve s'inspire de la maison dite évolutive.

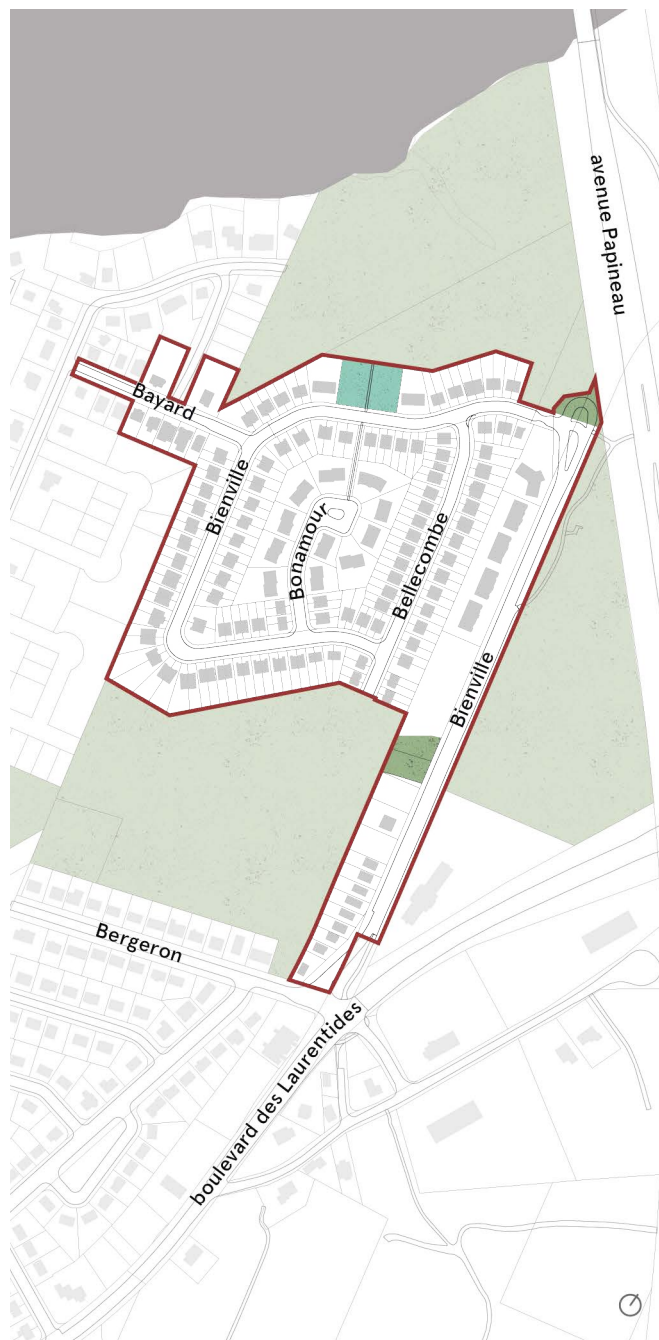
La forte récession du début des années 1990, qui a affecté les besoins du marché de l'habitation de Laval et du Québec plus largement, a eu un impact négatif important sur les ventes de maisons neuves. Cette situation force les promoteurs à se renouveler et à chercher de nouveaux débouchés en offrant des habitations plus petites et, conséquemment, plus économiques.

C'est dans ce contexte qu'un projet de développement d'environ 250 unités d'habitation unifamiliales, principalement en structure jumelée et contigüe, est amorcé au début des années 1990 dans la partie nord-est de l'ancienne municipalité d'Auteuil, à proximité d'anciens secteurs de villégiature (AUT_04).

Le développement s'organise autour de quatre rues : Bienville, qui se trouve en fait à être une partie de l'ancien axe du boulevard des Laurentides, Bellecombe, Bonamour et Bayard, qui rejoint à l'ouest un ancien secteur de villégiature (AUT_03). Le constructeur et le développeur de l'ensemble de ce projet est l'entreprise Anobid Construction, fondée en 1985 par José DiBona, ingénieur diplômé en génie civil de l'Université McGill.

Dans le cadre de la réalisation de son projet, cette entreprise s'inspire du concept de la maison dite évolutive élaboré par l'équipe de l'architecte Avi Friedman, professeur de l'École d'architecture de l'Université McGill. Conçu en 1990, ce concept de maison a pour but d'offrir l'accès à une propriété abordable pour les ménages à revenu faible ou modeste, et dont l'intérieur peut être aménagé ou modifié progressivement en fonction des besoins d'espace et des moyens financiers des propriétaires.

L'entreprise Anobid Construction propose une réinterprétation du concept de maison évolutive pour la réalisation de son projet immobilier. Les maisons proposées ont des étages supérieurs déjà subdivisés, contrairement au concept initial qui prévoyait une division au gré des besoins des occupants.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- Une rue collectrice se situe dans l'ensemble:
 - La rue Bienville: emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation et une piste cyclable bidirectionnelle sur son côté est.
- Le reste de la trame viaire est composé d'un réseau local curviligne, principalement la rue Bienville et de la rue Bonamour. Ces rues ont une emprise d'environ 15 à 20 m de largeur, elles possèdent 2 voies de circulation et du stationnement sur rue de chaque côté.

ÎLOTS

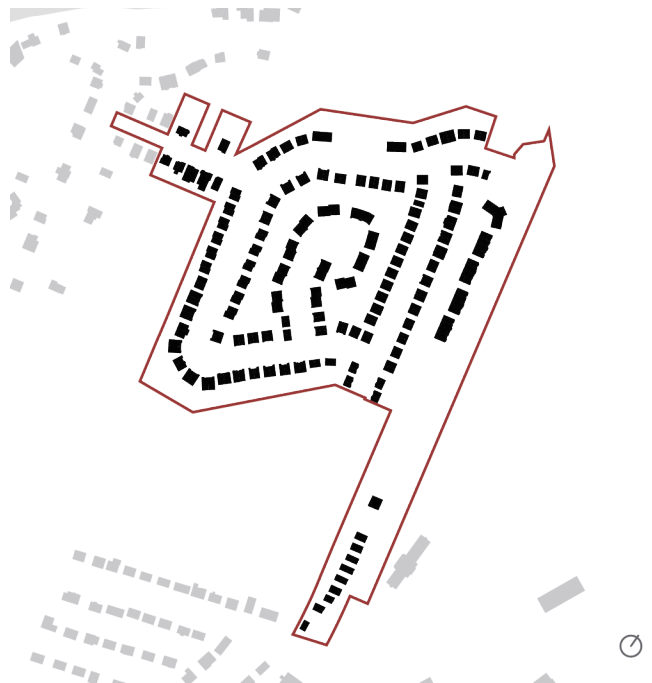
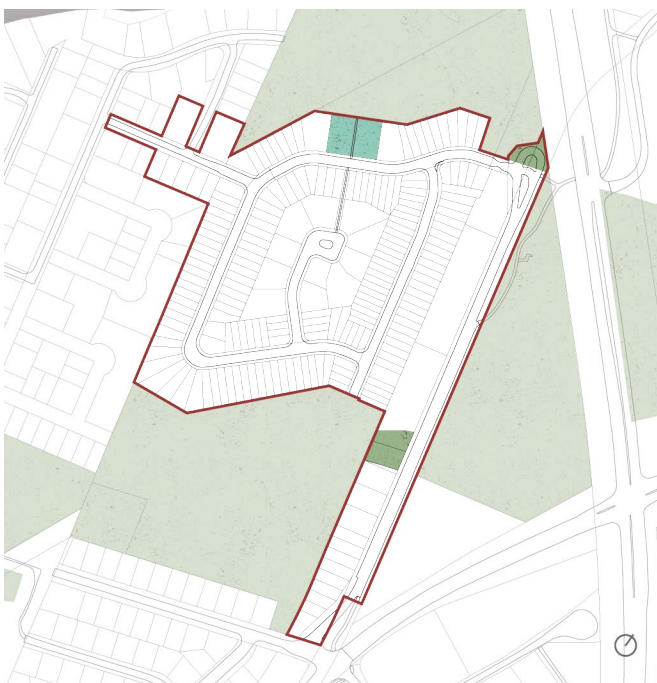
- Un seul îlot de forme atypique se situe à l'intérieur de cet ensemble. Il est délimité par la rue Bienville qui en fait le tour. Il mesure approximativement 170 m de large et 200 m de profondeur.

PARCELLAIRE

- Le découpage parcellaire est plutôt homogène. Deux principales parcelles, associées à différents types d'implantation (jumelée et contigüe), se répètent dans l'ensemble.
- Les parcelles les plus fréquentes sont de forme rectangulaire et leur dimension typique est d'environ 7 ou 8 m de largeur sur 30 m de profondeur.
- Les secondes parcelles les plus fréquentes sont de plus grandes dimensions et mesurent environ 25 m de largeur sur 30 m de profondeur. Ces parcelles sont associées aux bâtiments contigus des rues Bienville et Bonamour.
- Les parcelles situées au coin des boucles ou lorsque les courbes sont plus prononcées sont de plus grande taille.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- Le grain du bâti est fin et plutôt homogène.
- Le bâti ayant un plus gros gabarit est situé au cœur de l'ensemble, qu'inclut des bâtiments plus denses (duplex jumelés).
- L'espace non construit se résume à l'espace occupé par les cours avant, les cours arrière et la voirie, et le parc Bienville.



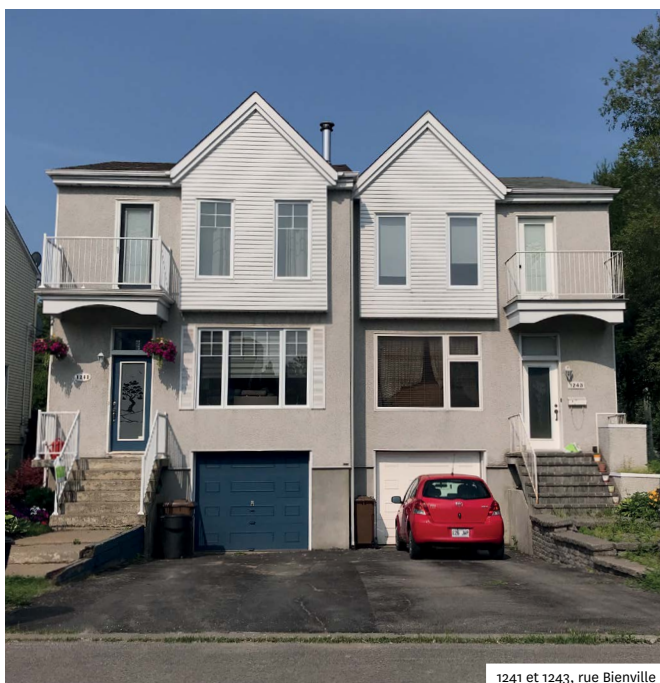
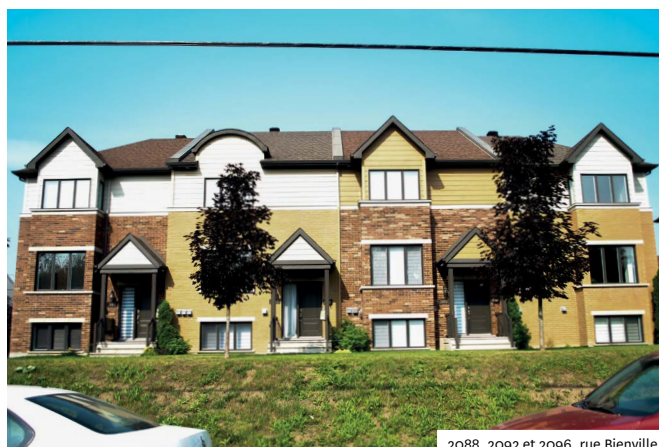
CADRE BÂTI

TYPLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est plutôt homogène. On y retrouve des bâtiments de type résidentiel.
- › Le type dominant est la maison néoéclectique isolée, jumelée ou contigüe, inspirée du concept de maison évolutive (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Aucun



ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

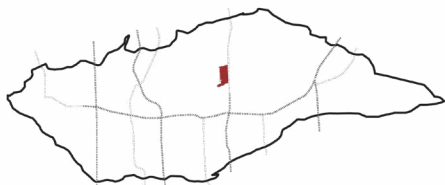
- › Cet ensemble est refermé sur lui-même, il n'a qu'une rue pour circuler et deux accès.
- › La végétation est composée d'arbres et d'arbustes ainsi que de surfaces gazonnées.
- › La trame viaire curviligne limite les perspectives visuelles.



RECOMMANDATIONS

- › Maintenir la distance de la marge avant et le gabarit du cadre bâti dominant sur une rue lors de nouvelles constructions. Sans pour autant limiter le langage architectural, ces paramètres permettent de conserver l'effet d'ensemble caractéristique des unités de voisinages.
- › Maintenir le concept de base de maison jumelée et contigüe étroite.
- › Maintenir et améliorer l'aménagement du corridor piéton qui relie la rue Bienville au parc Bienville.

RUISSEAU PARADIS



FACTEURS D'INFLUENCE

- Contraintes hydrographiques influençant le moment, la nature, la forme et le potentiel de développement du territoire
- Développement domiciliaire monofonctionnel
- Déploiement du réseau d'infrastructures de transport régional stimulant ou intensifiant le développement domiciliaire
- Cadre législatif visant la protection des terres et activités agricoles ayant modulé les potentiels de développement

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Entièrement résidentiel, cet ensemble situé dans l'ancienne municipalité d'Auteuil se développe dans les années 1990 et 2000 et présente un caractère assez homogène au plan typologique.

La construction de la Cité-de-la-Santé (VIM_08) et de l'autoroute 440 dans les années 1970 entraîne une accélération de la transformation des terres agricoles dans la partie est des anciennes villes d'Auteuil et de Vimont. C'est ainsi que de nouveaux secteurs vont se construire graduellement à partir des années 1980 à proximité de ces infrastructures. Le boulevard René-Laennec est construit dans les années 1970 pour desservir ces nouveaux développements. Un premier tronçon de ce boulevard est d'abord construit entre l'autoroute 440 et le boulevard Saint-Elzéar. Sur cet axe important vont se construire de nombreux multiplex dès 1985.

Lors de la révision des limites de la zone agricole permanente en 1990, un territoire situé approximativement entre l'axe René-Laennec (ouest) et l'axe de la route 335 (est), et entre l'avenue des Lacasse (nord) et le boulevard Ivan-Pavlov (sud), devient maintenant disponible pour du développement résidentiel. Un nouveau développement voit le jour au nord de l'emprise des lignes d'Hydro-Québec, du parc de Lausanne et du quartier construit quelques années plus tôt qui présente un caractère un peu plus modeste (VIM_13). À noter que le développement de l'ensemble a été mené de façon à préserver et mettre en valeur le ruisseau Paradis qui a été canalisé et qui traverse l'ensemble dans un axe nord-sud.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- › Deux collectrices se situent dans l'ensemble:
 - La rue de Lausanne: emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation et des stationnements de chaque côté à l'ouest, stationnements au nord avec piste cyclable à double sens au sud le long du parc de Lausanne et un trottoir de chaque côté.
 - La rue Prudentiel: emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation, des stationnements de chaque côté et un trottoir de chaque côté.
- › Le reste de la trame viaire est constitué d'un réseau de rues locales curvilignes, créant de nombreuses boucles et influencé par la présence du ruisseau Paradis. Ces rues ont une emprise d'environ 15 m et deux voies de circulation. Elles ne comportent pas de trottoirs.

ÎLOTS

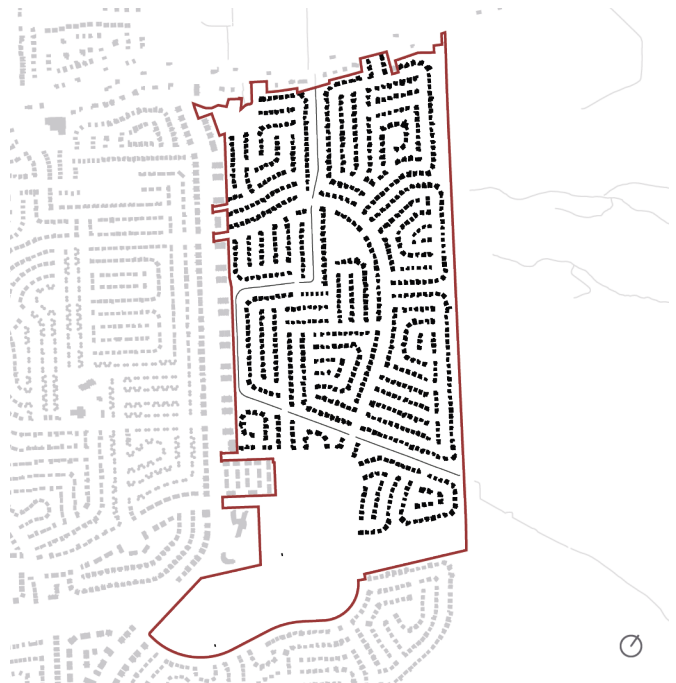
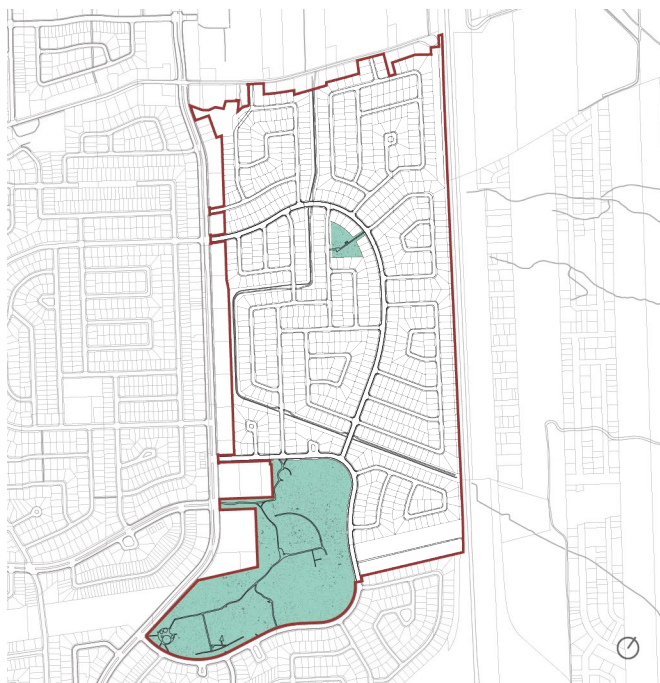
- › Les îlots de cet ensemble sont plutôt hétérogènes en ce qui concerne leur taille, leur forme et leur orientation, compte tenu de la trame urbaine curviligne conditionnée en partie par le ruisseau Paradis.
- › Les îlots comprennent un nombre varié de parcelles disposées le plus souvent dos à dos.

PARCELLAIRE

- › Le découpage parcellaire est plutôt homogène. Les parcelles les plus fréquentes sont de forme rectangulaire et leurs dimensions typiques sont d'environ 30 m de profondeur sur environ 16 m largeur.
- › Dans l'ouest de l'ensemble, les développements plus récents ont de plus petites parcelles; leurs dimensions typiques sont d'environ 28 m de profondeur sur environ 8 m de largeur.
- › Les parcelles situées au coin des boucles ou lorsque les courbes sont plus prononcées sont de plus grande taille.
- › Les parcelles de taille et de forme plus irrégulières sont associées à des usages institutionnels, à des parcs ou à la présence du ruisseau Paradis.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- › Le grain du bâti est fin et plutôt homogène.
- › Les espaces non construits correspondent au parc de Lausanne, à l'emprise d'Hydro-Québec et à l'emprise du ruisseau Paradis et de sa zone tampon.



CADRE BÂTI

TYPOLOGIE

- › Le cadre bâti de cet ensemble est homogène en matière de fonction : on y trouve des bâtiments résidentiels.
- › Les types architecturaux dominants sont la maison *shed style*, la maison néoéclectique (isolée) et le manoir millénaire (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Aucun



ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

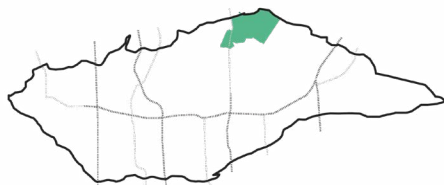
- › La végétation est dominée par les cours avant gazonnées.
- › La présence du ruisseau Paradis et ses nombreux croisements avec la trame viaire.
- › La trame viaire curviligne limite les perspectives visuelles et crée un sentiment d'intimité.
- › La présence du parc de Lausanne en bout de rue résidentielle offre des perspectives visuelles sur la nature et crée un sentiment d'intimité.
- › Les luminaires distinctifs, offrant un éclairage adapté à l'échelle du piéton, contribuent à créer une ambiance intime.
- › La ligne à haute tension qui traverse l'ensemble d'ouest en est par le parc de Lausanne et le parc Desmarteau sont des points de repère visuels perceptibles depuis l'ensemble.
- › Les rues Prudentiel et de Lausanne sont des points de repère dans la trame.



RECOMMANDATIONS

- › Maintenir le traitement particulier du ruisseau Paradis comme corridor vert et de mobilité active.
- › Maintenir la distance de la marge avant et le gabarit du cadre bâti dominant sur une rue lors de nouvelles constructions. Sans pour autant limiter le langage architectural, ces paramètres permettent de conserver l'effet d'ensemble caractéristique des unités de voisinages.
- › Retirer les clôtures métalliques, en partie, qui encerclent le parc Desmarteau, de manière à renforcer son caractère public et de mieux l'intégrer à la trame tout en diminuant l'impression d'être une espace enclavé.
- › Maintenir les perspectives visuelles au bout des rues résidentielles vers le parc de Lausanne, et la qualité paysagère naturelle du lieu.

ZONE AGRICOLE AUTEUIL



FACTEURS D'INFLUENCE

- Développement des chemins anciens engendré par une logique d'occupation et d'usage agricoles
- Attractivité et valorisation des composantes hydrographiques en raison de leur potentiel paysager et récréatif menant à l'occupation ou à la densification du territoire
- Cadre législatif visant la protection des terres et activités agricoles ayant modulé les potentiels de développement
- Valorisation et protection d'espaces naturels et de boisés urbains à des fins de conservation
- Urbanisation différée engendrée par un morcellement spéculatif et l'absence d'infrastructures

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble est majoritairement occupé par un usage agricole, mais aussi marqué par des zones boisées et un ensemble résidentiel riverain qui illustrent l'évolution des modes d'occupation et des modes de valorisation des rivières.

Suivant une trajectoire de développement allant d'est en ouest et longeant la rivière des Mille Îles à l'intérieur des limites de la paroisse de Saint-François-de-Sales, des colons s'installent peu à peu sur le territoire de ce qui deviendra la paroisse de Saint-Rose-de-Lima en 1740. Cette occupation s'accélère suivant l'ouverture en 1733 d'une route de ceinture qui part de la pointe est et longe les deux rives vers l'ouest. C'est à ce moment que s'amorce le développement progressif de la rive nord de l'île Jésus.

Dès le début de l'occupation, les colons doivent prendre en considération certains éléments naturels. C'est le cas des ruisseaux, dont les ruisseaux Vivian et Ouimet, qui sillonnent le territoire de l'ensemble. On trouve également différents secteurs boisés, faisant aujourd'hui partie des boisés d'Auteuil et Saint-François. Ces secteurs boisés ont, selon les endroits, soit augmenté en superficie suivant l'enfrichement de terres agricoles ou soit diminué en superficie suivant l'intensification de l'occupation du territoire (golf, station d'épuration, développement domiciliaire, etc.). Finalement, la topographie de cet ensemble constitue également un trait distinctif offrant par endroit un paysage agricole plutôt vallonné.

En 1746, suivant l'érection d'un presbytère, une église est construite le long du boulevard des Mille-Îles, à environ huit kilomètres à l'est de l'église actuelle de Sainte-Rose. À cette même époque, situé entre l'île Jésus et l'île Lamothe, on trouve également le moulin Desbiens, aujourd'hui disparu. Malgré l'importance de ces constructions, ce petit noyau n'a pas laissé de véritable trace d'agglomération perceptible de nos jours, tout comme les premières églises de Saint-Vincent-de-Paul et de Saint-François-de-Sales.

Peu à peu, le développement poursuit progressivement sa trajectoire d'est en ouest. On observe le long du boulevard des Mille-Îles certains regroupements de maisons et de bâtiments agricoles. C'est le cas notamment à proximité de l'actuelle terrasse Coutu. À cette hauteur sur le boulevard des Mille-Îles, une vingtaine de demeures y sont construites,

dont plusieurs datent de la fin du 18^e siècle et du début du 19^e siècle. Le boulevard possède à cette hauteur un aspect relativement sinueux et étroit par endroit et est parfois ponctué par des tunnels d'arbres. Il s'agit d'un des ensembles les plus pittoresques et les mieux conservés de l'île.

Dans les années 1930, comme c'est le cas dans d'autres ensembles riverains, on assiste au début du développement de la villégiature. Ce phénomène s'observe pendant plusieurs décennies et prendra plusieurs formes, dont les terrasses de villégiature situées entre le chemin de ceinture et la rive (p. ex: terrasse D'Auteuil, terrasse Delaroche, terrasse Debien).

Enfin, certains développements plus récents viennent s'insérer ponctuellement à l'intérieur de l'ensemble. C'est le cas notamment du développement de la rue Debussy, qui apparaît être un exemple de morcellement spéculatif précédant l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAAQ) en 1978. On trouve notamment de petites fermettes le long de cette longue rue ceinturée par la zone agricole. Enfin, on observe aussi l'arrivée de certaines infrastructures dans l'ensemble telles que la route 335. Implantée dans les années 2000 dans l'axe de l'autoroute 19, elle est construite par phases entre les années 1970 et 1990. Située en zone agricole, cette infrastructure n'a cependant pas entraîné de développement subséquent.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

- › La route 335 est une artère qui a une emprise d'environ 90 m et deux voies de circulation.
- › Le boulevard des Mille-Îles est une collectrice qui a une emprise d'environ 12 m et deux voies de circulation. Le tracé de ce chemin ancien, sinueux, est influencé par la rivière des Mille Îles.
- › Le reste de la trame viaire est principalement composé d'un réseau local de terrasses de villégiature s'avancant vers la rivière des Mille Îles dont l'emprise varie entre 10 m et 15 m, ainsi que de chemins agricoles, d'emprise très variable, donnant accès aux terres cultivées.

ÎLOTS

- › Cet ensemble ne comprend pas d'îlots à proprement parler, c'est-à-dire délimités par quatre voies de circulation. L'ensemble traverse un vaste territoire agricole et de villégiature, organisé autour d'anciens chemins, près de la rivière des Mille Îles.
- › Les terrasses de villégiature découpent la rive, entre le boulevard des Mille-Îles et la rivière des Mille Îles, créant ainsi des îlots très hétérogènes formés par la rivière, les terrasses et le boulevard.

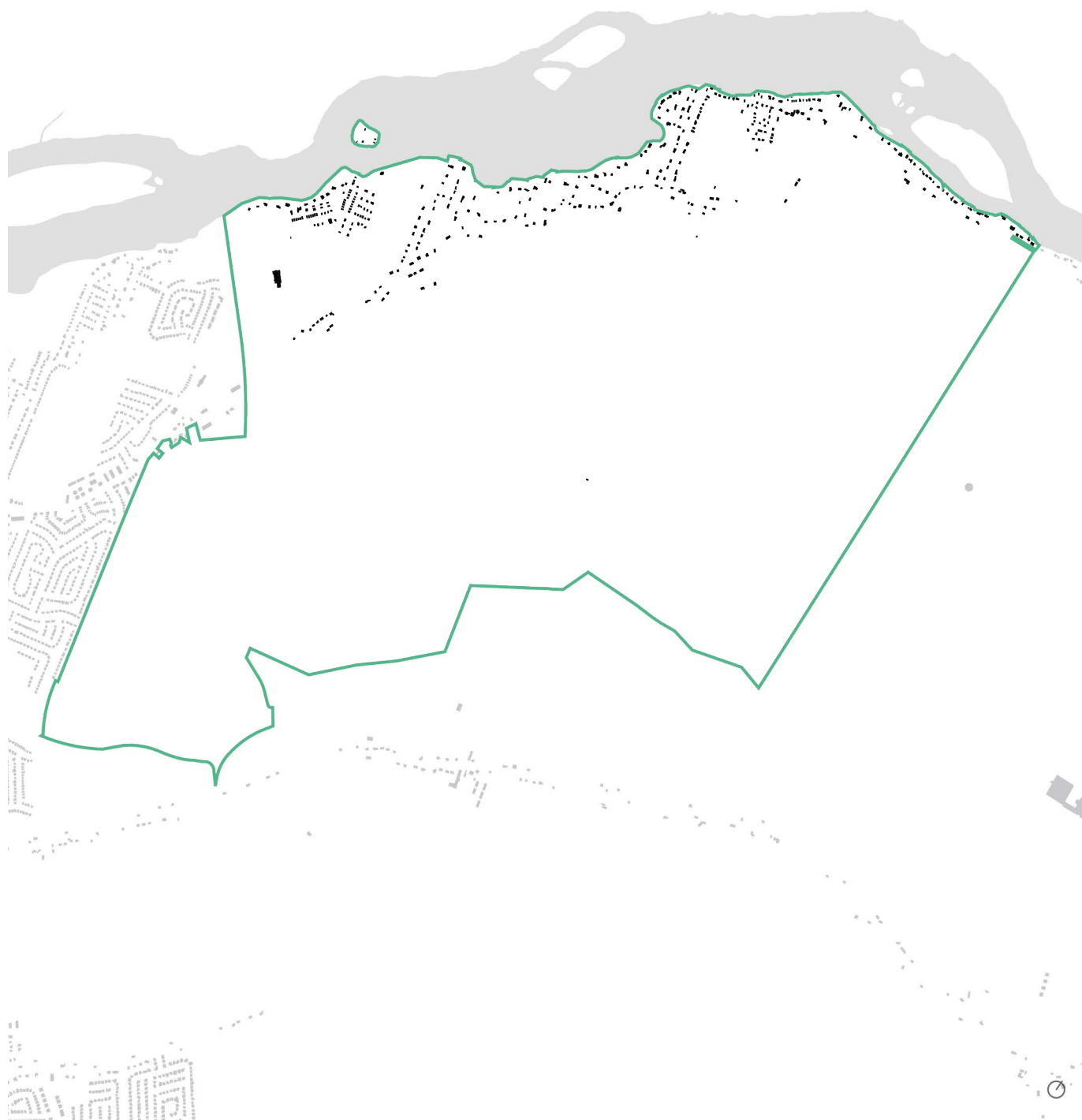
PARCELLAIRE

- › Le découpage parcellaire est plutôt hétérogène. La forme et la disposition des parcelles sont héritées d'un passé agricole et conditionnées par les besoins des différentes exploitations, un passé de villégiature toujours en évolution, ainsi qu'un phénomène de morcellement spéculatif des terres agricoles qui a engendré un parcellaire complexe et irrégulier à certains endroits.
- › Dans ce contexte, on dégage trois logiques:
 - Des petites parcelles résidentielles hétérogènes le long du boulevard des Mille-Îles ainsi que des terrasses;
 - Des grandes parcelles agricoles plus homogènes, orientées et organisées selon la rivière des Mille Îles, la profondeur de ces parcelles agricoles pouvant aller jusqu'à 2,3 km;
 - Des petites parcelles hétérogènes héritées d'une opération de morcellement spéculatif précédant l'entrée en vigueur de la LPTAAQ, situées à l'extrémité est de l'ensemble et aux abords de la rue Debussy, servant principalement à des activités de jardinage.

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- › Le grain du bâti est fin, de forme très hétérogène et disposé de façon plutôt irrégulière. Le bâti est distribué le long du boulevard des Mille-Îles ainsi qu'en bordure des terrasses de villégiature.
- › L'espace non-construit domine largement cet ensemble. Il est redevable aux exploitations agricoles ainsi qu'à l'emprise de la route 335.





CADRE BÂTI

TYPOLOGIE

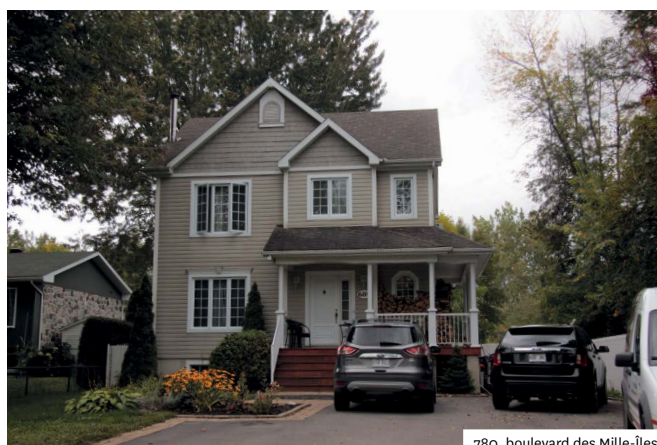
- Le cadre bâti de cet ensemble est hétérogène en raison du passé agricole plus ancien de ce secteur. De plus, l'attrait pour les berges de la rivière des Mille Îles a incité de nouvelles constructions à s'installer sur la rive. On y trouve aujourd'hui principalement des bâtiments résidentiels ou associés aux exploitations agricoles.
- Sans y avoir de dominance stylistique, plusieurs types architecturaux sont observables à l'intérieur de l'ensemble, dont différents bâtiments agricoles, la maison d'inspiration française, la maison franco-québécoise, la maison à mansarde de style Second Empire, la maison pittoresque de villégiature, le cottage vernaculaire américain, différents types de bungalows, la maison néoélectrique ainsi que le manoir millénaire (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Maison traditionnelle québécoise, 8990, place Brissette (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 559, rue Hogue (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 537, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Cottage vernaculaire américain, 545, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison Joseph-Labelle, 570, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel, immeuble patrimonial classé)
- Maison traditionnelle québécoise, 574-576, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 625, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 636, boulevard des Mille-Îles (imitation patrimoine traditionnel)
- Maison Alfred-Pellan, 649, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison *boomtown* avec fausse mansarde, 665, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 695, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 705, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison *boomtown*, 775, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison *boomtown*, 783-785, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison Debien, 795, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison à mansarde, 2535, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 2675, boulevard des Mille-Îles (patrimoine traditionnel)



771, boulevard des Mille-Îles



780, boulevard des Mille-Îles



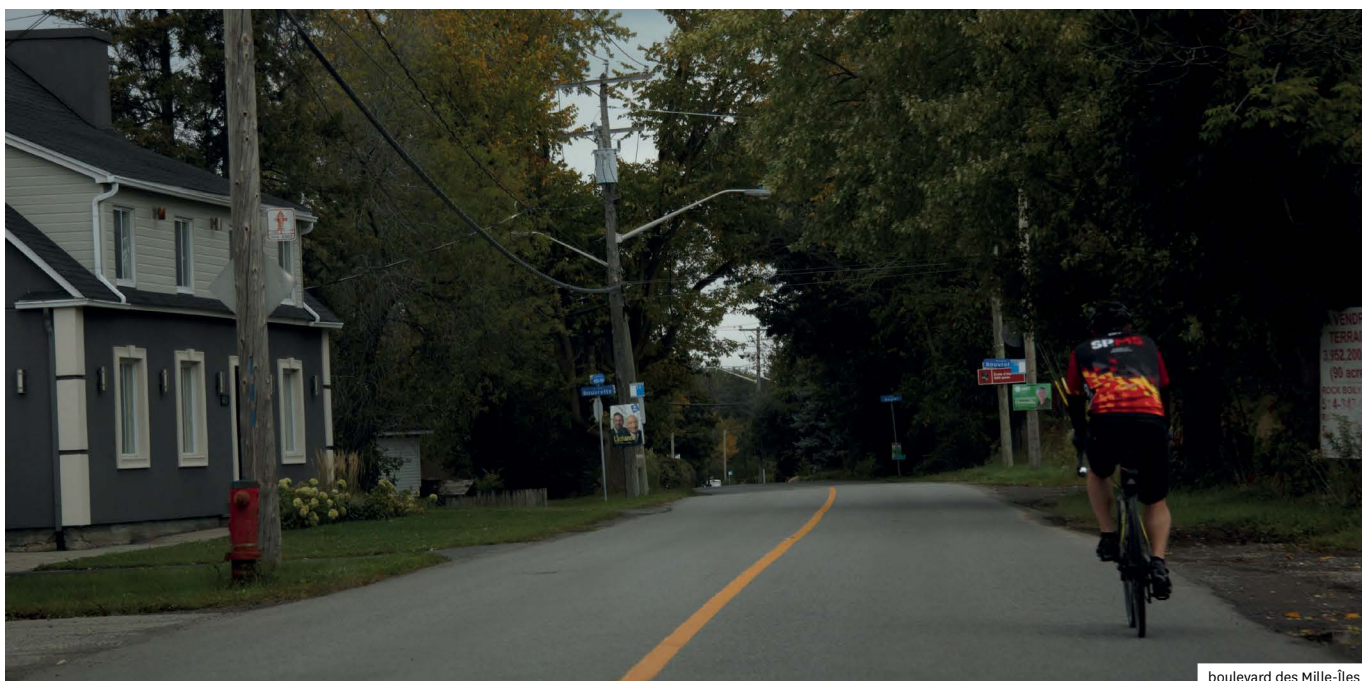
783, boulevard des Mille-Îles



537, boulevard des Mille-Îles

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › La rivière des Mille îles, les terres agricoles ainsi que la présence d'arbres matures sont les éléments naturels contribuant à l'ambiance de l'ensemble.
- › Les petites clôtures, notamment celles en pierre, ainsi que les haies qui ceinturent les terrains, sont très fréquentes.
- › Le paysage bâti est très éclectique et témoigne d'un secteur ancien ayant accueilli plusieurs phases de développement sur son territoire.
- › Les paysages et activités agricoles témoignent du caractère rural de ce secteur et agissent comme de point de repère visuel.



boulevard des Mille-Îles

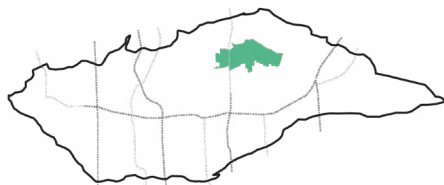


boulevard des Mille-Îles

RECOMMANDATIONS

- Préserver le caractère identitaire pittoresque et champêtre intimement lié au boulevard des Mille-Îles, marqué par sa sinuosité et son étroitesse. Pour se faire, éviter les opérations d'élargissement non nécessaires.
- Identifier les tunnels d'arbres présents sur le parcours et mettre en place une stratégie d'entretien horticole.
- Conserver et créer des percées visuelles vers les terres agricoles en établissant une stratégie d'entretien horticole de l'emprise publique afin de profiter du paysage agricole vallonné.
- Conserver et créer des percées visuelles vers la rivière des Mille Îles à partir du boulevard là où il la longe de près.
- Mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur paysagère du patrimoine agricole (grange-étable, bâtiment secondaire, silo à grains), puisque les activités d'exploitation liées à ce patrimoine bâti constituent un élément distinctif de l'ensemble par rapport au reste de l'île de Laval.
- Maintenir la logique d'implantation héritée des anciennes maisons de ferme, souvent marquée par une implantation désaxée et une marge avant relativement faible dans le but de conserver l'ambiance rurale issue des premières phases de colonisation.
- Mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur des principaux éléments d'intérêt patrimonial.

AVENUE DES PERRON



FACTEURS D'INFLUENCE

- Développement des chemins anciens engendré par une logique d'occupation et d'usage agricoles
- Cadre législatif visant la protection des terres et activités agricoles ayant modulé les potentiels de développement

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble est majoritairement dominé par un usage agricole et marqué par la présence d'un grand boisé.

Au cours 18^e siècle, suivant le développement de la côte nord de l'île, le long du chemin de ceinture (boulevard des Mille-Îles) (AUT_08 et STF_12), des voies de circulation intérieures s'ouvrent progressivement. C'est le cas de la Petite-Côte, un chemin qui permet un meilleur accès à l'église paroissiale de Sainte-Rose pour les populations qui s'installent à l'intérieur des terres.

Vers 1800, des citoyens menés par deux cultivateurs nommés «Perron» construisent eux-mêmes le prolongement du chemin leur permettant l'accès à l'église de Sainte-Rose. Le grand-voyer, qui était chargé de la construction et de l'entretien des routes sous le régime français, devant le fait accompli, attribue en 1801 le nom de «côte des Perron» à cette voie de communication afin de la distinguer d'une autre «Petite-Côte» située à proximité, aujourd'hui devenue l'avenue des Lacasse. Ces deux chemins demeureront pendant longtemps des enclaves dans la paroisse de Sainte-Rose.

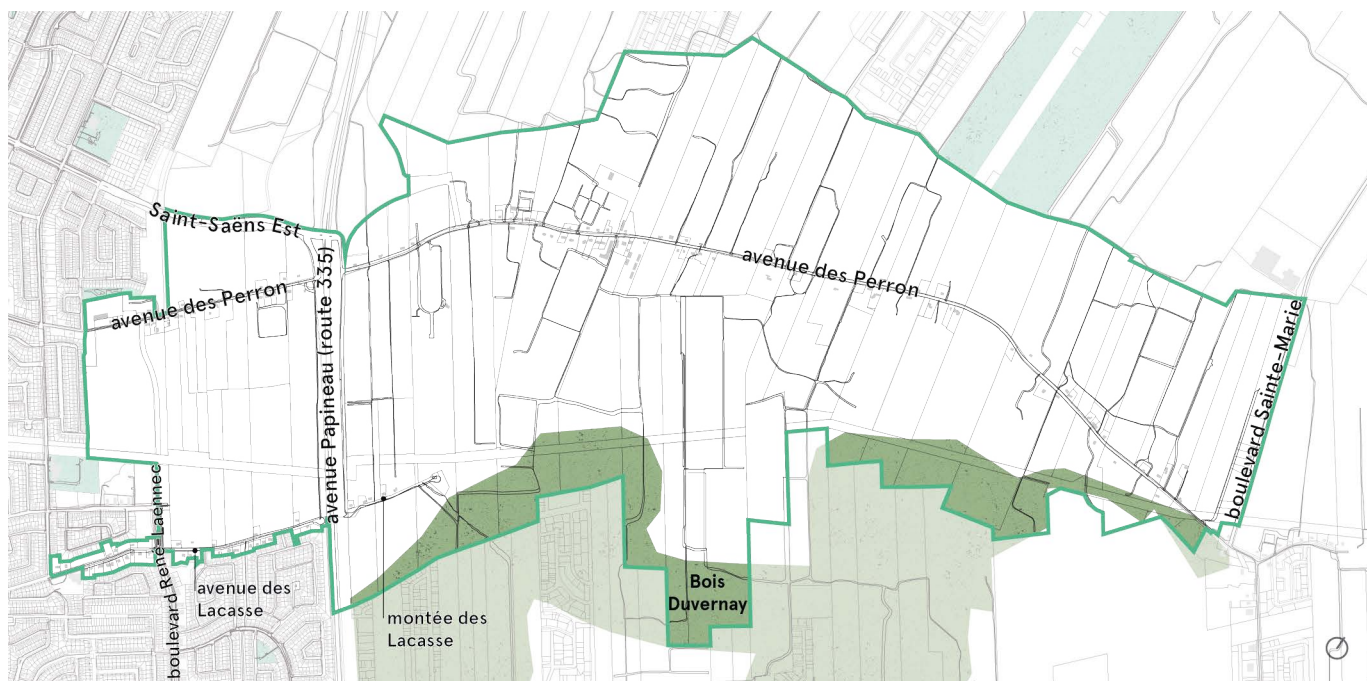
Le long de ces deux chemins intérieurs, des occupations agricoles se développent progressivement. Celles-ci s'implantent selon la logique du cadastre ancien de la municipalité de la paroisse de Saint-Vincent-de-Paul et à partir de l'avenue des Perron et de l'avenue des Lacasse. Plusieurs des parcelles, qui étaient à l'origine unifiées de part et d'autre des chemins, sont implantées dans un axe franc nord dans la partie ouest de l'ensemble, mais dans un axe oblique plus vers l'est de l'ensemble en raison de l'alignement des parcelles avec celles de la municipalité de la paroisse de Saint-François-de-Sales. Enfin, la rencontre entre les parcelles situées au sud de l'avenue des Perron et de la montée des Lacasse avec celles plus au sud issues du cadastre de la municipalité de la paroisse de Saint-Elzéar (DUV_02) complexifie l'organisation cadastrale de cet ensemble agricole.

La rencontre des fonds des parcelles issues des logiques d'occupation de la municipalité de la paroisse de Saint-Rose et de celle de Saint-Elzéar a par ailleurs contribué à la présence d'une importante zone boisée, faisant partie

intégrante du boisé Duvernay. En effet, les agriculteurs ont, de génération en génération, maintenu une zone boisée qui a augmenté avec le temps, à l'arrière de leurs grandes parcelles. Le boisé, majoritairement détenu par des agriculteurs, est protégé des pressions de développement depuis 1979, alors qu'il a été inclus dans la zone agricole permanente.

Ailleurs dans l'ensemble, les agriculteurs vont défricher les zones boisées au profit de différentes cultures, dont plusieurs productions maraîchères identifiables par la présence de vergers, de serres, etc. De nos jours, le secteur de l'avenue des Perron se caractérise par son paysage rural et par la présence de plusieurs bâtiments d'intérêt datant de la seconde moitié du 18^e siècle et du début du 19^e siècle, dont des bâtiments domestiques, des dépendances en pierre (laiteries, cuisine d'été, grange) et plusieurs grandes étables.

Enfin, on remarque également la présence de certains développements plus récents à l'intérieur de l'ensemble. C'est notamment le cas d'un cimetière inauguré en 1974 et de la route 335 implantée au début des années 2000 dans l'axe de l'autoroute 19, construite par phases entre les années 1970 et 1990. L'ouverture de la route 335 à cette hauteur entraînera d'ailleurs une rupture du tracé ancien de l'avenue des Perron et une coupure de l'avenue des Lacasse (qui est nommée montée des Lacasse à l'est de la route 335).



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

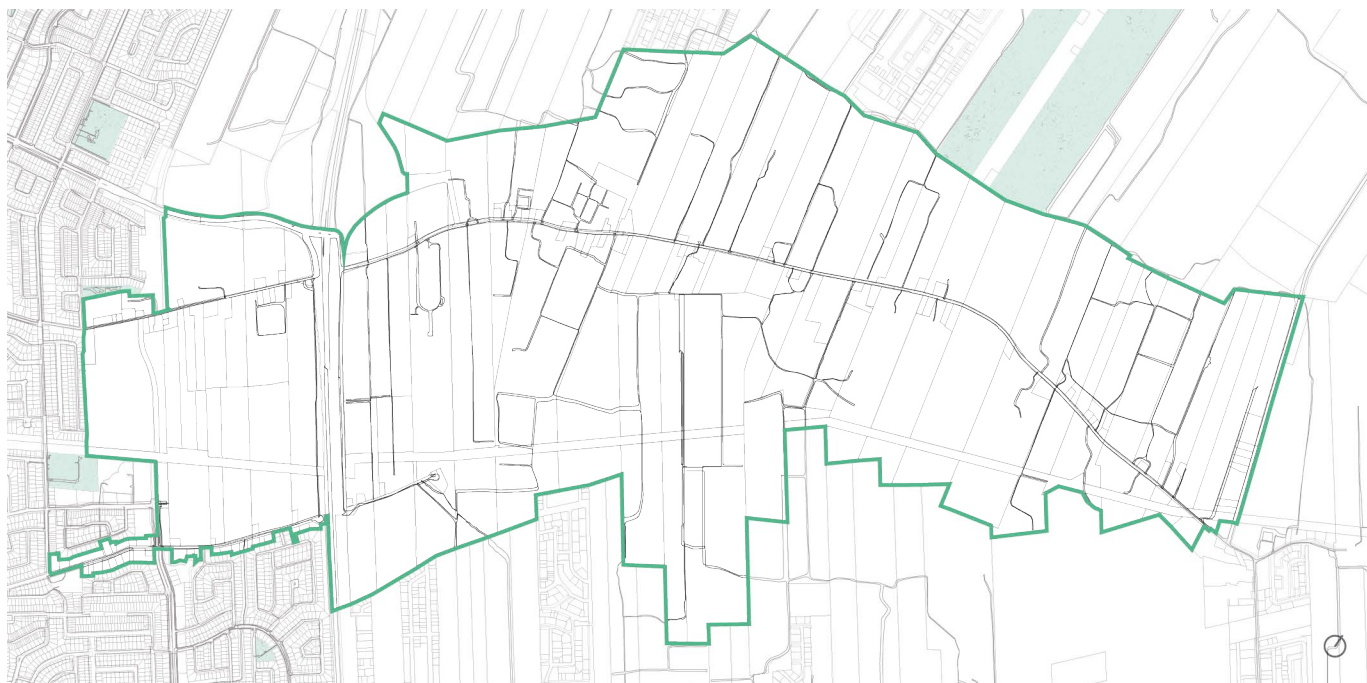
- Deux artères se situent dans l'ensemble :
 - La route 335 : emprise d'environ 90 m et deux voies de circulation ;
 - Le boulevard René-Laennec : emprise d'environ 30 m (une fois complété), quatre voies de circulation divisées par un terre-plein planté, des stationnements sur rue de chaque côté, ainsi qu'un trottoir de chaque côté.
- Quatre collectrices se situent dans l'ensemble :
 - L'avenue des Perron : emprise d'environ 12 m et deux voies de circulation ;
 - La rue Saint-Saëns : emprise d'environ 38 m et deux voies de circulation ;
 - L'avenue des Lacasse : emprise d'environ 10 m et deux voies de circulation ;
 - Le boulevard Sainte-Marie : emprise d'environ 20 m et deux voies de circulation.
- Le reste de la trame viaire est composé d'un réseau local de chemins agricoles ayant des emprises très variables, associés aux terres toujours cultivées à ce jour.

PARCELLAIRE

- Le découpage parcellaire est plutôt hétérogène. La forme et la disposition des parcelles sont héritées d'un passé agricole et conditionnées par les besoins des différentes exploitations. Comparativement à d'autres secteurs similaires, ce découpage parcellaire de production n'a pas connu autant de transformations.
- Dans ce contexte, on trouve deux principales logiques : des petites parcelles résidentielles hétérogènes le long de l'avenue des Perron et de l'avenue des Lacasse, ainsi que des grandes parcelles agricoles plus homogènes, organisées de part et d'autre de l'avenue des Perron, dont l'orientation variable est héritée de l'organisation cadastrale de différentes municipalités de paroisse. La profondeur de ces parcelles agricoles varie entre 300 m et 900 m.

ÎLOTS

- Cet ensemble ne comprend pas d'îlots à proprement parler, c'est-à-dire délimités par quatre voies de circulation. L'ensemble traverse un vaste territoire agricole, organisé autour d'anciens chemins et marqué par la présence de la route 335, à l'ouest, ainsi que la ligne de transport d'électricité, au sud.



TISSU URBAIN

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- › Le grain du bâti est fin, il est de forme très hétérogène et il est disposé de façon plutôt irrégulière. Le bâti est distribué le long de l'avenue des Perron et de l'avenue des Lacasse.
- › L'espace non construit domine largement cet ensemble. Il est redevable aux exploitations agricoles, à l'emprise de la route 335, ainsi qu'à l'emprise de la ligne de transport d'énergie.



CADRE BÂTI

TYPLOGIE

- Le cadre bâti de cet ensemble est hétérogène en raison du passé agricole plus ancien de ce secteur. On y trouve aujourd'hui principalement des bâtiments résidentiels ou associés aux exploitations agricoles.
- Sans y avoir de dominance stylistique, plusieurs types architecturaux sont observables à l'intérieur de l'ensemble, dont différents bâtiments agricoles, la maison d'inspiration française, la maison franco-québécoise, la maison à mansarde de style Second Empire, la maison pittoresque de villégiature, le cottage vernaculaire américain, différents types de bungalows, ainsi que la maison néoécléctique (voir catalogue des types architecturaux).
- L'implantation pavillonnaire à travers de grands espaces agricoles dégagés est un élément distinctif de l'ensemble.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Centre de loisirs Saint-Bruno (ancienne école de rang), 905, avenue des Lacasse (patrimoine institutionnel moderne)
- Maison traditionnelle québécoise, 945, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Maison à mansarde, 1145, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 1340, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Bâtiment agricole, 1480, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 1510, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)

- Maison traditionnelle québécoise, 1920, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 2100, avenue des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 2385, montée des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Maison Filiatrault, 2545, montée des Lacasse (patrimoine traditionnel)
- Calvaire Filiatrault, 2545, montée des Lacasse
- Maison à mansarde, 1520, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 1895, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison Young, 2985, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison à mansarde, 3115, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 3255, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 3395, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 3575, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Bâtiment secondaire en pierre, 3575, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 4100, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 4375, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 4500, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)



3395, avenue des Perron



6095, avenue des Perron



4800, avenue des Perron



6575, avenue des Perron

CADRE BÂTI

- Maison traditionnelle québécoise, 4800, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 4850, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 5075, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Grange-étable à toit brisé, 5075, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison *boomtown*, 5160, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Ancienne école de rang, 5250, avenue des Perron (patrimoine institutionnel traditionnel)
- Maison franco-québécoise, 5870, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Grange-étable à toit à deux versants, 5935, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 6095, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 6455, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)
- Maison traditionnelle québécoise, 6895, avenue des Perron (patrimoine traditionnel)

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

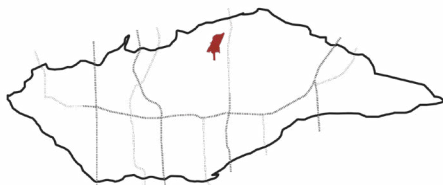
- Les terres agricoles de part et d'autre de l'avenue des Perron ainsi que la présence d'arbres matures sont les éléments naturels contribuant à l'ambiance l'ensemble.
- Le paysage bâti est très éclectique et témoigne d'un secteur ancien ayant accueilli plusieurs phases de développement sur son territoire.
- Les paysages et activités agricoles témoignent du caractère rural de ce secteur et agissent comme points de repère visuels.



RECOMMANDATIONS

- › Mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur paysagère du patrimoine agricole (grange-étable, bâtiment secondaire, silo à grains) puisque les activités d'exploitation liées à ce patrimoine bâti constituent un élément distinctif de l'ensemble.
- › Mettre en place une stratégie d'entretien horticole afin de maintenir et créer des vues vers les terres agricoles.
- › Mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur des principaux éléments d'intérêt patrimonial.

PRINCE-RUPERT



FACTEURS D'INFLUENCE

- Croissance démographique menant à la modernisation des infrastructures, des institutions civiques et des équipements publics
- Cadre législatif visant la protection des terres et activités agricoles ayant modulé les potentiels de développement

CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Cet ensemble, principalement constitué d'habitations unifamiliales, se développe dès la fin des années 1960 jusqu'aux années 2000, principalement à partir des axes régionaux structurants, dont le boulevard des Laurentides et la rue de Prince-Rupert.

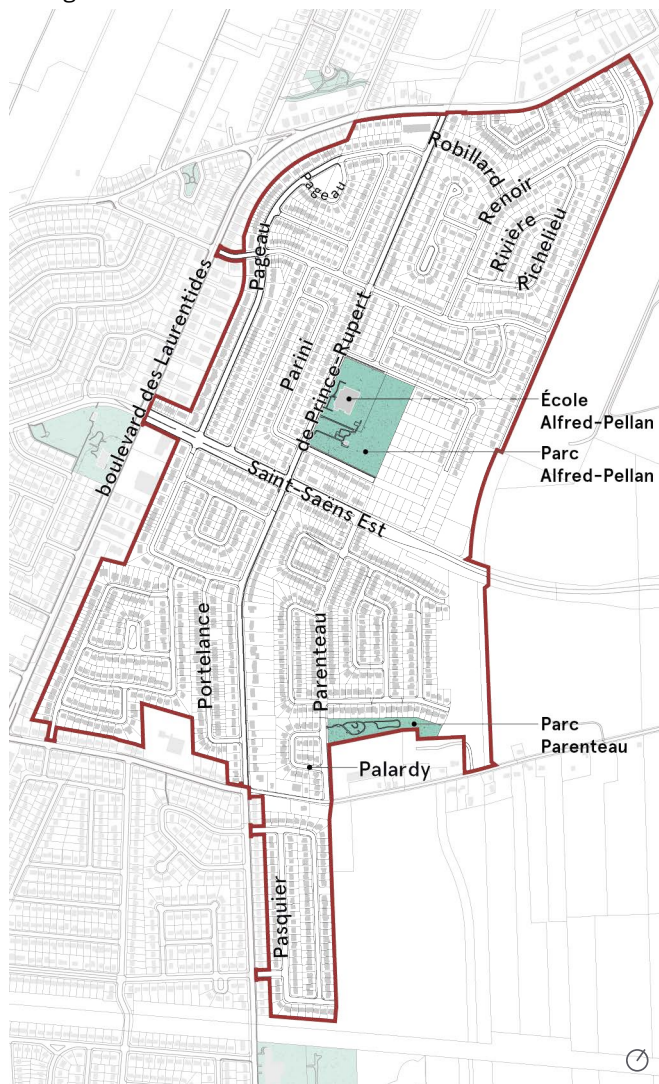
Le territoire de la municipalité d'Auteuil, formée officiellement en 1961 à partir de la municipalité de la paroisse de Sainte-Rose-Est, connaît une faible croissance démographique jusqu'à la fin des années 1950. C'est à ce moment qu'on assiste aux premiers développements de plus grande envergure (AUT_01 et AUT_05) dans les parties sud et centrale de la municipalité, à partir des chemins anciens. Le développement du territoire de la municipalité de paroisse de Sainte-Rose-Est suit alors le plan directeur de zonage de 1958, préparé par Marc Dancose et J. André Laferrière, urbanistes-conseils.

Au début des années 1960, le secteur nord-est de l'ensemble se développe peu à peu, notamment sur les rues Renoir, Richelieu et Robillard. Des maisons unifamiliales de type bungalow viennent alors s'implanter sur ces rues qui se raccordent au nord sur le boulevard des Laurentides et à l'ouest sur la rue de Prince-Rupert, dont le développement s'est fait du sud au nord à partir de la municipalité de Vimont au début des années 1960. Le développement résidentiel de cet ensemble et des ensembles voisins favorise alors l'implantation d'équipements publics, dont l'école primaire Alfred-Pellan (1968) et le parc voisin Prince-Rupert.

En 1970, lors de l'adoption du premier plan de zonage de la Ville de Laval nouvellement fusionnée (1965), l'ensemble comporte déjà plus d'une centaine de constructions. Le zonage confirme alors l'usage résidentiel prévu dans cet ensemble.

Par la suite, au cours des années 1970, le développement se poursuit lentement du nord vers le sud, suivant l'axe de la rue de Prince-Rupert. Il sera cependant freiné à l'est lors de l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles en 1978 et la mise en place de la zone agricole permanente contiguë à l'ensemble.

Enfin, l'ensemble connaît un essor important au cours des années 1990 et 2000, suivant l'ouverture et le développement de deux secteurs. Le premier, situé dans la partie sud et organisé autour des rues Parenteau et Pasquier, devient disponible à la suite de la révision de la zone agricole en 1990. Le second, plus au nord dans l'axe des rues Pageau et Portelance, est caractérisé par la présence de maisons contiguës.



TISSU URBAIN

TRAME VIAIRE

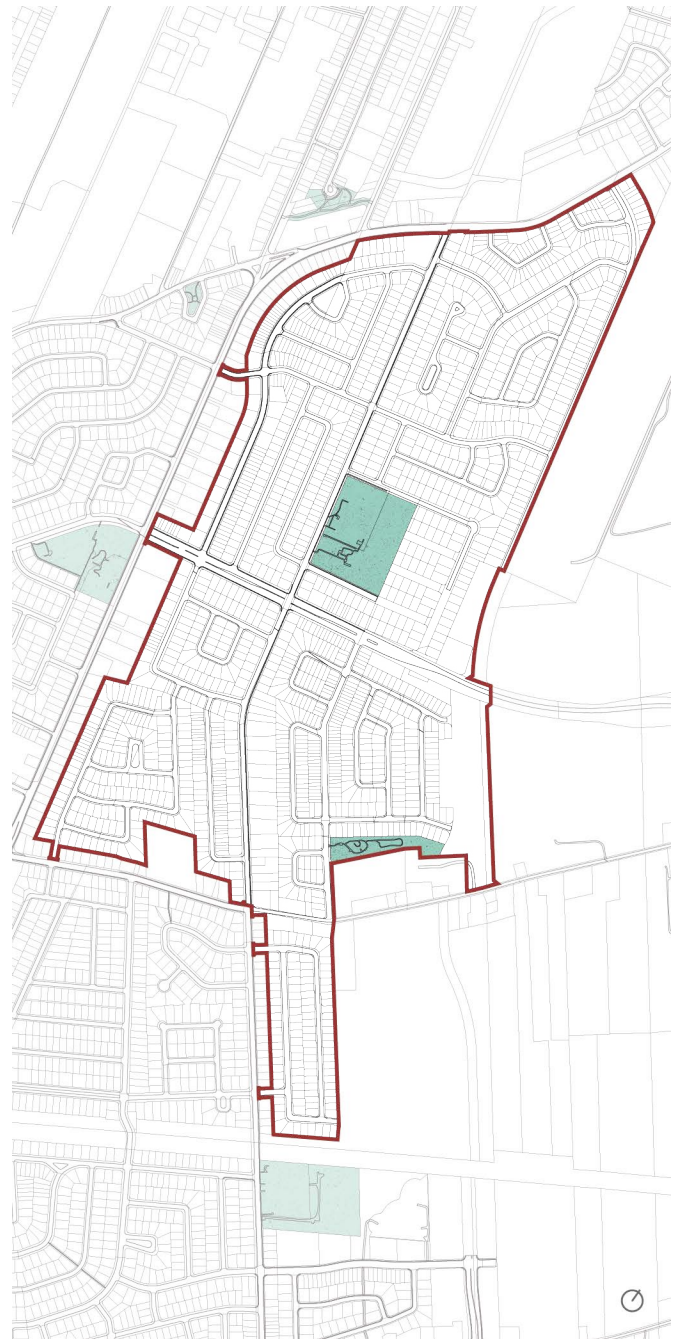
- Deux collectrices se situent dans l'ensemble :
 - La rue de Prince-Rupert : emprise d'environ 20 m, deux voies de circulation, des stationnements sur rue sur le côté ouest, une bande cyclable bidirectionnelle du côté est et un trottoir du côté est ;
 - La rue Saint-Saëns Est : emprise d'environ 38 m, allant de deux voies de circulation à l'est pour devenir cinq voies de circulation à l'ouest, divisées par un terre-plein planté, des stationnements sur rue du côté nord, une bande cyclable bidirectionnelle du côté sud et un trottoir de chaque côté.
- Le reste de la trame viaire est constitué d'un réseau de rues locales majoritairement organisées selon une trame curviligne. Ces rues ont une emprise d'environ 15 m, deux voies de circulation et ne possèdent pas de trottoirs, à l'exception de la rue Pageau.

ÎLOTS

- Les îlots de cet ensemble sont plutôt hétérogènes en ce qui concerne leur taille, leur forme et leur orientation, compte tenu de la trame urbaine curviligne de l'ensemble.
- Les îlots les plus fréquents possèdent une largeur variant entre 51 m et 68 m.
- Les îlots comprennent un nombre varié de parcelles disposées le plus souvent dos à dos.

PARCELLAIRE

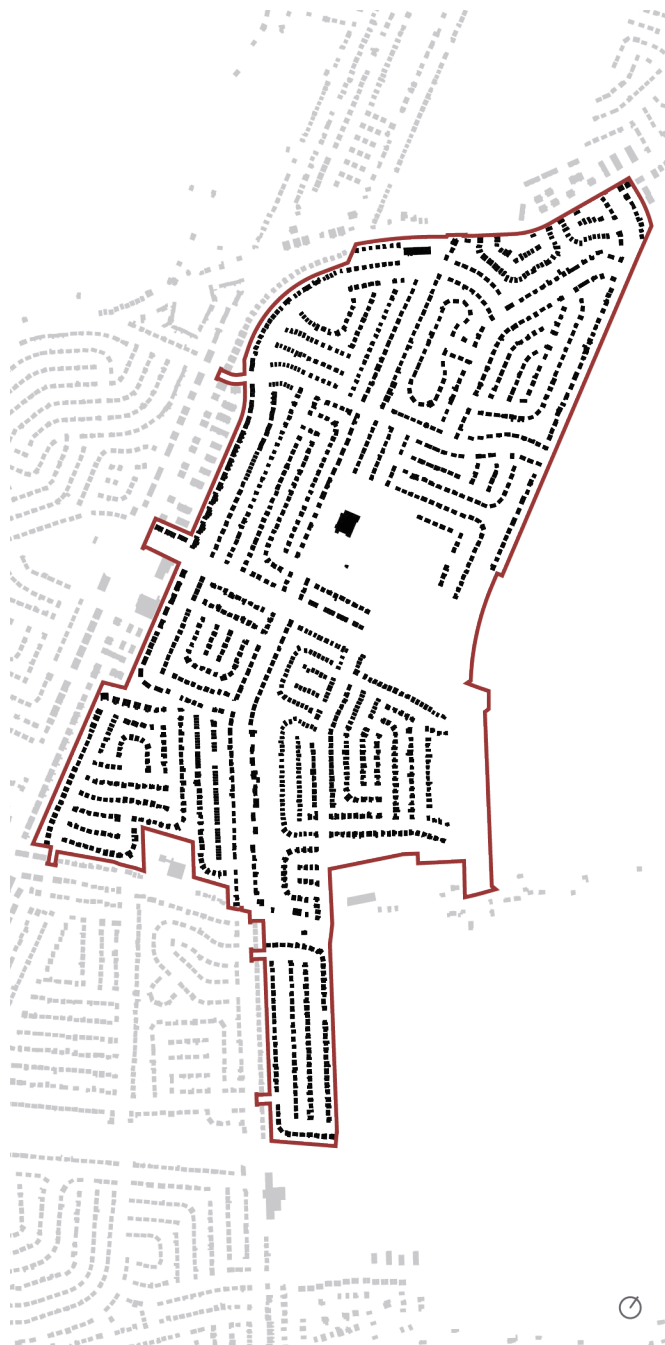
- Le découpage parcellaire est plutôt homogène. Les parcelles les plus fréquentes sont de forme rectangulaire et leurs dimensions typiques sont de 30 m de profondeur sur 18 m de largeur.
- Les parcelles situées au coin des boucles ou lorsque les courbes sont plus prononcées sont de plus grande taille.
- Certaines parcelles associées aux maisons jumelées et contigües, de construction plus récente, sont de plus petite taille. Leurs dimensions typiques sont d'environ 27 m de profondeur sur 6 m à 10 m de largeur.
- Les deux parcelles de plus grande taille sont associées aux parcs Prince-Rupert et Parenteau et à l'école Alfred-Pellan.



TISSU URBAIN

ESPACES CONSTRUITS / NON CONSTRUITS

- › Le grain du bâti est fin et plutôt homogène.
- › Les bâtiments résidentiels y sont implantés selon le même alignement, suivant les courbes de la trame viaire curviligne.
- › L'espace non construit le plus important est le parc Prince-Rupert ainsi qu'une section encore non développée (mais cadastrée) située juste à l'arrière du parc.



CADRE BÂTI

TYPLOGIE

- Le cadre bâti de cet ensemble est homogène dans sa fonction (résidentielle) mais hétérogène dans sa forme (diversité des types architecturaux).
- Les différents types architecturaux témoignent des différentes époques de construction.
- La rue de Prince-Rupert se distingue par un nombre varié de typologies le long de celle-ci.
- Les types architecturaux dominants sont le bungalow à toit à deux versants (ligne faîtière parallèle à la rue), la maison moderne *shed style*, la maison néoéclectique (isolée, jumelée et contigüe) et une certaine concentration de maisons néoquébécoises sur la rue de Prince-Rupert (voir catalogue des types architecturaux).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

- École primaire Alfred-Pellan, 6269, rue de Prince-Rupert (patrimoine institutionnel moderne)



6269 rue de Prince-Rupert



870, rue Palardy



6343, rue Parini



5950, rue de Prince-Rupert



6670, rue Rivière

ÉLÉMENTS D'AMBIANCE

- › L'ambiance sur rue est différente d'une rue à une autre en fonction de l'âge des ensembles résidentiels. Ainsi, les rues développées dans les années 1960 sont bordées de bungalows sur un étage et la végétation est dominée par de grands arbres matures sur de vastes terrains, tandis que les rues développées dans les années 2000 sont bordées de maisons néoéclectiques sur deux étages et, outre les cours avant gazonnées, la végétation se fait rare.
- › La trame viaire curviligne limite les perspectives visuelles et crée un sentiment d'intimité à travers les différents secteurs de l'ensemble.
- › Le paysage agricole, qui se déploie à l'est de l'ensemble, témoigne du caractère rural de ce secteur.
- › L'école Alfred-Pellan, les petits parcs de quartier ainsi que les rues de Prince-Rupert et Saint-Saëns sont les principaux points de repère visuels de l'ensemble.



RECOMMANDATIONS

- › Maintenir la distance de la marge avant et le gabarit du cadre bâti dominant sur une rue lors de nouvelles constructions. Sans pour autant limiter le langage architectural, ces paramètres permettent de conserver l'effet d'ensemble caractéristique des unités de voisinage.
- › Procéder progressivement au changement des lampadaires afin d'opter pour un modèle de plus petite taille et adapté au caractère résidentiel de l'ensemble.
- › Encourager la plantation d'arbres en façade dans les secteurs plus récents de l'ensemble, notamment la rue Portelance, afin d'entamer un processus de rattrapage de la canopée.
- › Établir un ratio maximal de surface minérale en façade avant des cours privés afin d'augmenter la surface verte et d'améliorer la qualité paysagère et l'ambiance sur rue.
- › Mettre en place une stratégie d'entretien arboricole des cours privées pour conserver les arbres matures existants et planifier leur remplacement au moment venu afin de préserver l'ambiance intime du quartier.
- › Maintenir et entretenir les terre-pleins plantés qui constituent des points de repère dans la trame viaire.

