

DÉCOUPAGE DES TERRES ET IMPLANTATION EN VUE D'UN NOUVEAU LOTISSEMENT

De façon générale, la trame historique du découpage des terres devrait servir de base et de tremplin aux nouveaux développements résidentiels.

Pour le tracé des rues, veuillez vous référer aux fiches 03 et 04.

Pour l'aménagements des parcelles, veuillez vous référer à la fiche 06.

Recommandations :

- Conserver la cohérence visuelle de la vocation première des unités de paysage rural
Éviter les nouveaux développements à l'intérieur de ces unités de paysage.



Si construction dans un secteur rural :

- Conserver le lien direct entre l'avenue Royale et le bâti;
- Dissimuler tout développement par un couvert végétal approprié;
- Conserver les percées visuelles dégagées caractéristiques.



- Déterminer les dimensions de la parcelle en fonction de l'unité de paysage

S'appuyer sur les dimensions les plus récurrentes de l'unité rurale ou villageoise en question;

S'assurer d'être en corrélation avec la typologie de bâti à implanter (veuillez vous référer à la fiche 08).

- Conserver les alignements du bâti

Aligner une nouvelle construction sur celles de la séquence environnante présente à l'intérieur de l'unité de paysage villageoise ou rurale en question;

Éviter les stationnements et les allées de circulation en marges avant et en minimiser les impacts visuels.



En planifiant les nouveaux développements sur le territoire, les pouvoirs publics municipaux et régionaux exercent un rôle proactif et non réactif. Tel qu'exposé dans la fiche 03, les autorités doivent posséder une vision d'ensemble pour assurer la cohérence sur le territoire. La trame historique de division des terres est forte et doit le demeurer. Les acteurs privés du développement urbain doivent prendre conscience de cette particularité et contribuer à la maintenir.

- Assurer la conservation de la pleine jouissance des vues sur le paysage lointain

(Particulièrement depuis les parcours structurants)

Éviter que l'implantation et le gabarit nient la topographie, notamment la présence de l'escarpement ou du fleuve.



- Conserver des zones tampons végétales près des zones d'extractions minérales ou des cours d'eau

Privilégier des zones tampons végétalisées autour des carrières; Favoriser l'accès des berges, des rivières et ruisseaux au public.

- Conserver les relations historiques entre parcelle, bâti et voie publique de l'unité de paysage

Orienter le bâti (et la ligne faîtière de la toiture) en fonction de la récurrence dans l'unité villageoise ou rurale en question;

Orienter la parcelle et le bâti en fonction de la dominance du parcours, dans l'ordre : parcours structurant (mère ou de restructuration), parcours d'implantation et parcours de raccordement.



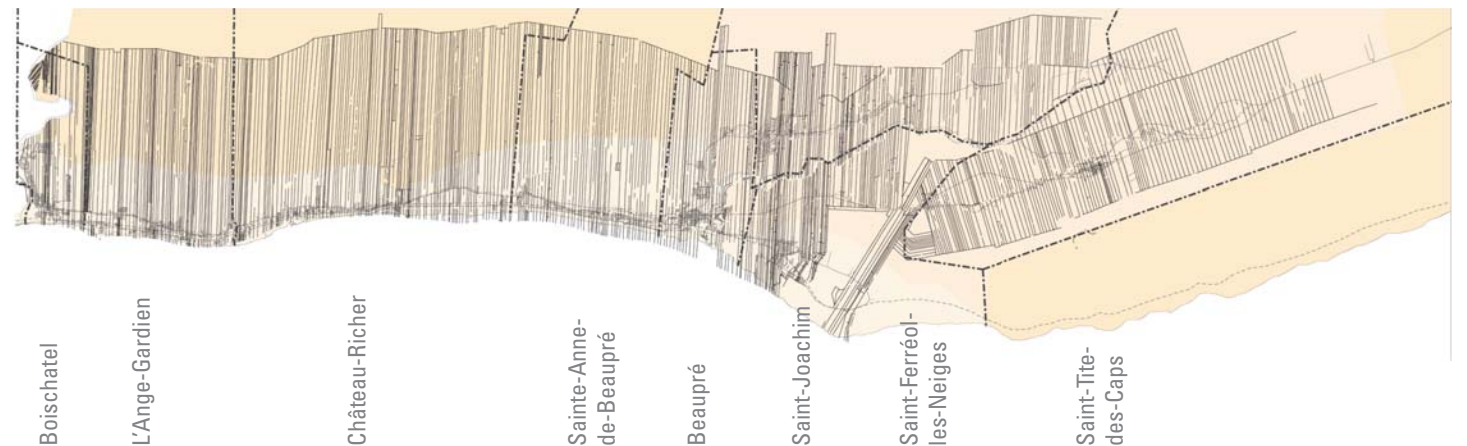
Concessions des terres, 1680; dans *Gariépy, 1974*



CMQ, 2011



Schémas illustrant quelques types de parcelles et d'implantations que l'on retrouve sur le territoire de la Côte-de-Beaupré



Premier découpage des terres au régime seigneurial. Les longues bandes servent à l'agriculture ou encore à l'exploitation forestière. Elles sont perpendiculaires au fleuve ou encore à la rivière Saint-Anne-du-Nord pour le secteur du plateau Laurentien.

CARACTÉRISER ET METTRE EN VALEUR
LES PAYSAGES CULTURELS DE LA

05
CÔTE-DE-BEAUPRÉ

PARCELLES ET IMPLANTATION DU BÂTI RÉSIDENTIEL

En plus des espaces publics, le tissu de la Côte-de-Beaupré est constitué du système des parcelles et du bâti qu'on y implante. Il s'agit d'une échelle moyenne d'intervention sur le paysage culturel (jusqu'à grande échelle dans le cas des parcelles rurales). À l'instar de la création des voies de circulation, les pouvoirs publics régionaux ont un devoir d'encadrement et de gestion de la division des parcelles et de l'implantation du bâti, en collaboration avec le secteur privé. Ce dernier doit être davantage conscient des impacts des aménagements sur le paysage culturel. Les parcelles commerciales, industrielles et agricoles sont traitées à l'intérieur des fiches 12 et 13.

La dimension et la forme de la parcelle ainsi que la topographie du site régissent ce qu'on pourra y aménager, l'orientation du bâti et, jusqu'à un certain point, son architecture.

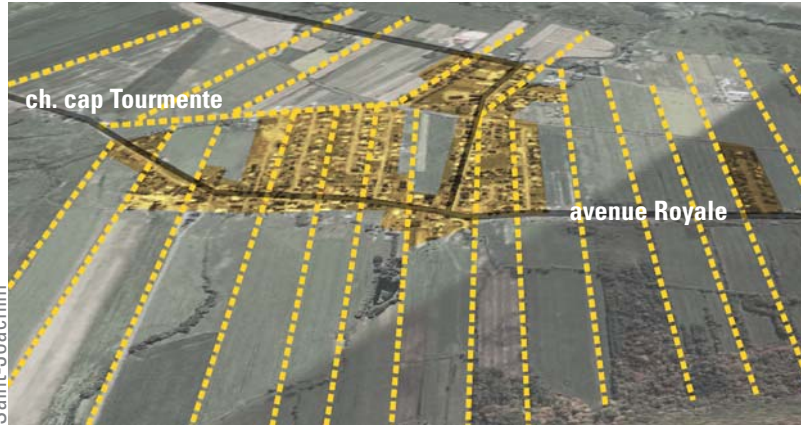
Jumelées au mode d'implantation du bâti, elles influencent la perception du paysage bâti, depuis la voie publique.

DÉCOUPAGE HISTORIQUE DU TERRITOIRE

Le découpage des terres de l'époque seigneuriale persiste heureusement encore aujourd'hui. Il faut maintenir cette trame générale pour la région et s'appuyer sur cette particularité locale.

C'est vers le milieu du 17^e siècle que la seigneurie de Beaupré est constituée et c'est à ce moment que le territoire est découpé en longues bandes minces de 90 à 150 mètres de larges, perpendiculaires au fleuve. Chaque propriétaire avait ainsi directement accès au fleuve Saint-Laurent. C'est dans le secteur du littoral où l'on s'établit d'abord. L'avenue Royale remplacera peu à peu le fleuve comme parcours-mère. La majorité de ces longues parcelles agricoles subsistent encore aujourd'hui.

Certaines de ces terres agricoles initiales seront peu à peu divisées pour former les parcelles plus petites dans les noyaux villageois. Cette subdivision à partir des parcelles agricoles originales se fait de façon spontanée et linéaire le long de l'avenue Royale. Certains villages ont toutefois été planifiés, comme celui de Château-Richer (siège du pouvoir seigneurial) et, plus tard au 20^e siècle, ceux de Beaupré et de Boischatel.



Saint-Joachim

- - - Limites parcelles rurales
- Parcelles villageoises provenant d'une subdivision

PARCELLE, IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE ET UNITÉ DE PAYSAGE

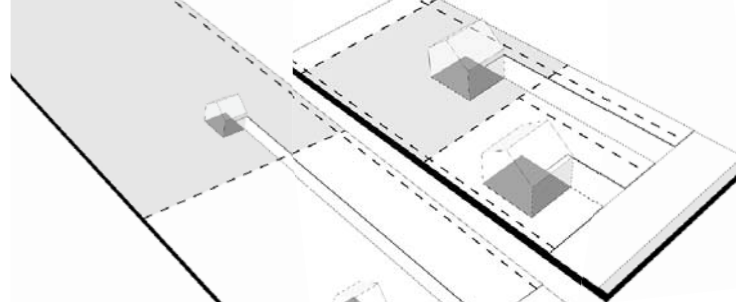


Château-Richer
culturecotedebeaupre.com

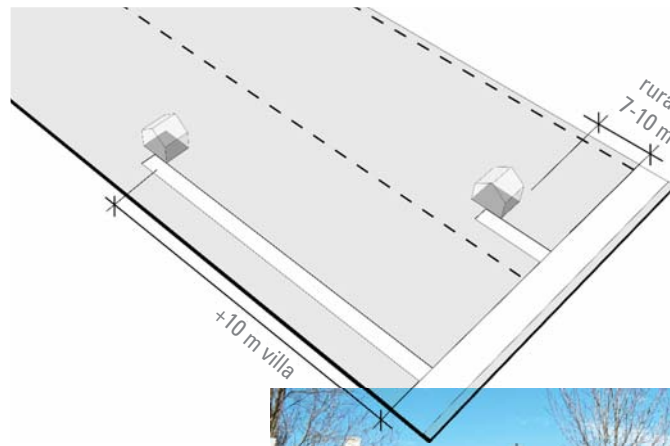
La morphologie et les dimensions des parcelles varient en fonction du type d'unité de paysage, de même que le type de bâti résidentiel. Les grandes parcelles agricoles et l'implantation avec de fortes marges avant caractérisent le paysage rural, alors que le paysage villageois est constitué de parcelles plus petites et de résidences beaucoup plus près des voies publiques.

Le bâti plus ancien n'est pas parfaitement parallèle à l'avenue Royale : il est plutôt orienté plein sud pour maximiser l'ensoleillement et minimiser l'impact des vents dominants.

Autres caractéristiques particulières à la région : la topographie marquée de certains sites a souvent entraîné le dégagement d'une partie des sous-sols des habitations.



Boischatel

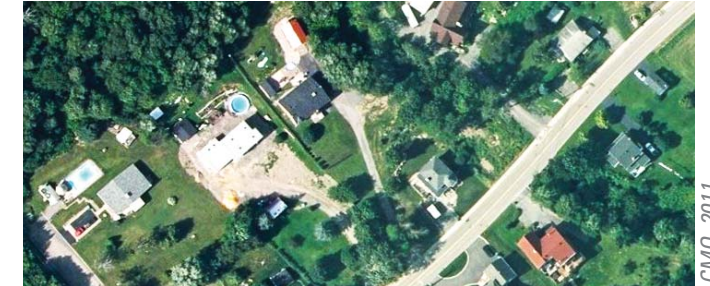


L'Ange-Gardien

IMPLANTATION EN RETRAIT

Parcelles villageoises et rurales

Parcelle rurale ou villageoise exceptionnellement découpée; Implantation d'une résidence derrière une autre. Lot enclavé; Cas d'exception en milieu villageois, à proscrire en milieu rural.



CMQ, 2011

IMPLANTATION RURALE ET DE TYPE VILLA

Parcelles rurales

Fortes dimensions pour activités agricoles et/ou forestières;
Rectangulaires;
Grandes marges avant;
Marges latérales importantes;
Ligne faîtière souvent parallèle au parcours;
Présence de bâtiments agricoles en retrait de la maison;
Pour le bâti agricole, veuillez vous référer à la fiche 12.



CMQ, 2011

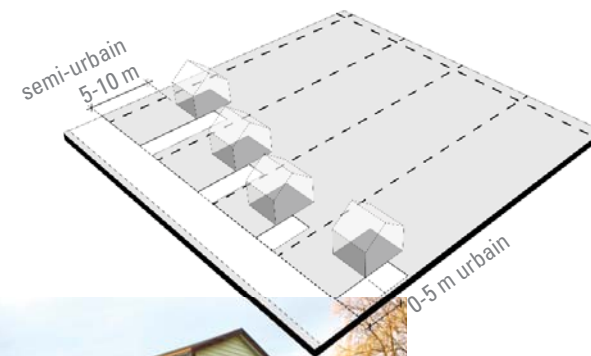
IMPLANTATION URBAINE ET SEMI-URBAINE

Parcelles villageoises

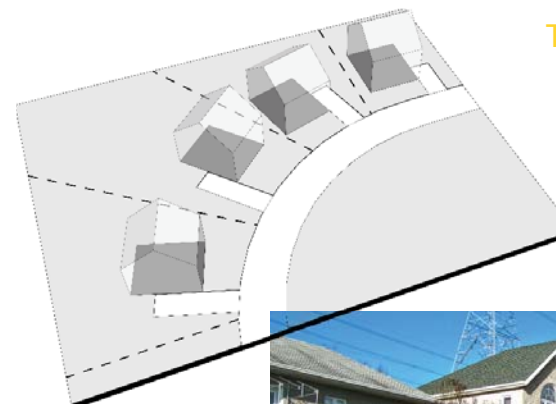
Petites parcelles de formes régulières (+/- rectangulaires), provenant d'un découpage d'une parcelle rurale;
Faibles marges avant;
Faibles marges latérales, voire nulles;
Ligne faîtière souvent parallèle au parcours.



CMQ, 2011



Boischatel

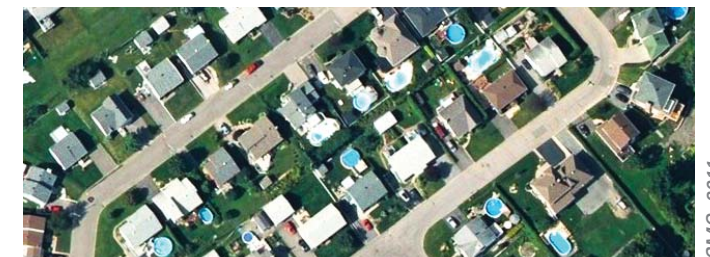


L'Ange-Gardien

Typologie étrangère au territoire = rupture du modèle historique

Parcelles hétérogènes, de villégiature et de banlieue

Parcelles moyennes, de formes irrégulières;
Implantation au centre de la parcelle, marges latérales faibles;
Le tracé des parcours d'implantation apporte certaines constructions à être obliques, perpendiculaires ou même carrément de dos par rapport aux parcours structurants, ce qui est étranger au modèle historique.



CMQ, 2011