



PHOTOS ROBERT MAILLOUX, La Presse

Deux maisons du projet Boisé du square Chambéry, construites à trois pieds quatre pouces l'une de l'autre selon le concept Latérale 3.

## L'astuce du concept Latérale 3

Bâtir deux maisons détachées sur un terrain destiné à des jumelées

ÉRIC CLÉMENT

■ Un des soucis constants d'Habitations Prével et de son architecte attitré Luc Denis est d'offrir des résidences solides mais classiques, ancrées dans un environnement agréable. Mais le projet du Boisé du square Chambéry, démarré à Pierrefonds à l'orée de la dernière récession économique, a dû innover pour être attrayant et rentable.

Une de ces innovations, le concept Latérale 3, a été reconnue comme très judicieuse par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), suffisamment en tout cas pour qu'elle décerne à Prével, en mars dernier, le *Domus* de la catégorie «Projet résidentiel de maisons unifamiliales, 21 unités et plus».

Le concept Latérale 3 a permis à Prével de proposer à partir de 1993 une cinquantaine de maisons unifamiliales éloignées de quelques pieds sur des superficies généralement réservées à des maisons unifamiliales jumelées.

« Il faut se rappeler qu'à l'automne 92, la situation économique rendait très précaire l'industrie de la construction, explique M. Denis. L'introduction de la TPS et de la TVQ avait fortement haussé les prix, mais en même temps les clients continuaient de vouloir trois chambres à coucher, un garage et deux salles de bains. »

Afin que le client ait droit à un bon produit à un bon prix, Prével a alors cherché à transformer quelque peu son projet, en modifiant la superficie du terrain sans toucher au nombre et aux dimensions des pièces, ni à la qualité de la construction et du design intérieur.

À Pierrefonds, le terrain (taxes comprises) valait environ 1 000 \$ le pied linéaire sur rue, pour une profondeur de 100

pieds. La norme de la municipalité faisait en sorte qu'une maison unifamiliale détachée devait avoir une superficie minimum de 4 900 pieds carrés. Les maisons unifamiliales semi-détachées se voyaient attribuer une superficie d'au moins 4 400 pieds carrés.

« Nous avons étudié la possibilité de construire des unifamiliales jumelées avec des terrains réduits de huit pieds, ce qui représentait 8 000 \$ de moins pour le client, explique M. Denis. Mais il fallait que le prix des résidences soit attrayant. Et il fallait faire attention à la connotation souvent négative des maisons jumelées. »

### Un défi

Prével s'est alors donné un défi : vendre des résidences de qualité à un prix de vente de 130 000 \$ à 150 000 \$, voisines de maisons de 160 000 \$ à 210 000 \$, sans pour autant faire baisser la valeur des unités déjà vendues. Le promoteur a donc décidé de concevoir une maison unifamiliale détachée sur un terrain normalement réservé à une résidence jumelée. Ces résidences Latérale 3, de type « Salt Box », comportent les caractéristiques suivantes :

- un mur mitoyen, sans fenêtre, offrant une résistance au feu supérieure et une meilleure isolation sonore. Il correspond, côté habitation, à des pièces de service, comme le garage, la buanderie, la salle de bains ou la cuisine ;

- le mur est distant de trois pieds quatre pouces de la résidence voisine d'où le nom de Latérale 3. Pour une résidence jumelée, le mur mitoyen, de quatre pieds d'épaisseur, est sur la ligne de propriété ;

- les deux résidences sont reliées par un petit toit, légèrement en retrait de la façade principale, et qui s'appuie sur un



Le secret du concept Latérale 3 : les deux maisons voisines sont reliées par un petit toit qui s'appuie sur un mur mitoyen de quatre pieds de longueur. Le tout est agrémenté de portes-jardin.

mur mitoyen de quatre pieds de longueur et de deux heures de résistance au feu.

Le tout est agrémenté de portes-jardin en acier peint en noir qui produisent un bel effet. Ces portes permettent au proprié-  
taire d'avoir accès à sa cour arrière. Il peut faire le tour de sa maison et, par rapport à une résidence jumelée, il n'a pas de mur mitoyen habité.

L'innovation est, dit-on, fort appréciée...