

Service conseil

Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
**Critères de design applicables aux
projets d'agrandissements résidentiels**

GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT POUR LE REQUÉRANT
JANVIER 2017



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

MISSION

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Polyvalente, rigoureuse et engagée, l'équipe de Vivre en Ville déploie un éventail de compétences en urbanisme, mobilité, verdissement, design urbain, politiques publiques, efficacité énergétique, etc. Cette expertise diversifiée fait de l'organisation un acteur reconnu, tant pour ses activités de recherche, de formation et de sensibilisation que pour son implication dans le débat public et pour ses services de conseil et d'accompagnement.

Critères de design applicables aux projets d'agrandissements résidentiels

Cette fiche informative vise à faciliter la démarche pour les requérants qui entament un projet d'agrandissement. Elle permet de clarifier ce qui est attendu de tels projets, en illustrant clairement les objectifs et critères évalués dans le cadre du PIIA, au travers de son *Annexe B – Fascicule d'intervention 2. – Changement de volume d'un bâtiment existant*.

L'Arrondissement souhaite s'assurer que ...

La réalisation de projets d'agrandissement et de construction respectent les caractéristiques propres au Plateau-Mont-Royal et qu'ils participent à l'amélioration de la qualité de vie de ses résidents.

De tels projets devraient être en mesure de contribuer à :

- la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager et bâti;
- la diversification de l'offre en logements, permettant de répondre aux besoins de ménages de profils variés;
- l'innovation architecturale et l'intégration de stratégies de construction écoénergétiques, qui contribuent, quant à elles, au verdissement du territoire et à la gestion optimale des eaux de ruissellement.

Les projets d'agrandissement et de construction doivent par ailleurs limiter les impacts sur leur milieu d'insertion, de façon à protéger les acquis des résidents actuels et d'assurer la qualité de vie de chacun.

Référence aux documents de planification

Plan d'urbanisme de Montréal – Chapitre 11 : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

11.3.1 *Une vie de quartier de qualité et un paysage urbain à valoriser*

Objectif 5 – Maintenir, dans les secteurs établis, la densité de construction, la mixité des usages et la mixité sociale propres au Plateau-Mont-Royal, contribuant ainsi à sa qualité de vie.

Objectif 6 – Encourager, dans les secteurs à transformer, un développement durable présentant une mixité des usages et une mixité sociale

Objectif 7 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager, bâti et culturel du Plateau-Mont-Royal

Objectif 8 – Favoriser les interventions de qualité et innovatrices ainsi que l'intégration harmonieuse des projets au milieu en vue de consolider les éléments identitaires du Plateau et de contribuer à la création du patrimoine de demain.



CRITÈRES DE DESIGN

Les critères de design applicables aux projets d'agrandissements résidentiels ont pour but de limiter les nuisances et maximiser les bénéfices associés au projet. Ils reprennent, de façon concrète, les objectifs énoncés au PIIA.

Pour démontrer l'atteinte des objectifs (du PIIA), le projet déposé doit ainsi répondre à l'ensemble des critères suivants, associés à la gestion des nuisances potentielles et à une plus grande acceptabilité sociale :

1. Ensoleillement et lumière naturelle

En fonction de l'usage réel et potentiel des différents espaces, un agrandissement ne réduit pas, de façon significative, l'accès à la lumière naturelle des bâtiments voisins, ou l'ensoleillement des espaces extérieurs, tant publics que privés.

2. Intégration volumétrique dans l'unité de voisinage

La volumétrie d'un agrandissement s'intègre de façon cohérente dans son unité de voisinage. Dans les milieux sensibles, il limite son impact sur le paysage de la rue.

3. Architecture et patrimoine

Un agrandissement participe à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine par sa prise en compte des caractéristiques typomorphologiques de son unité de paysage et du bâtiment à transformer.

4. Intimité et cohabitation

Un agrandissement limite son impact sur l'intimité des logements voisins et facilite la cohabitation.

5. Qualité des espaces extérieurs

Un agrandissement permet de créer un nouvel espace extérieur appropriable.

6. Conservation de la végétation existante

Un agrandissement n'entraîne pas d'altérations majeures à la canopée, ou la perte d'arbres et massifs de grande valeur paysagère et esthétique.

7. Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbains

Un agrandissement s'accompagne du verdissement de la cour, d'une portion du toit ou d'une façade.

8. Bâtiment durable

Un agrandissement intègre des composantes du bâtiment durable.

9. Offre en logements

Un agrandissement permet de créer un nouveau logement, ou d'ajouter au moins une chambre à un logement existant.

10. Percées visuelles significatives

Un agrandissement assure la pérennité des percées visuelles significatives à partir de l'espace public.



CRITÈRE DE DESIGN

1/ ENSOLEILLEMENT ET LUMIÈRE NATURELLE

Objectif spécifique

En fonction de l'usage réel et potentiel des différents espaces, un agrandissement ne réduit pas, de façon significative, l'accès à la lumière naturelle des bâtiments voisins, ou l'ensoleillement des espaces extérieurs, tant publics que privés.

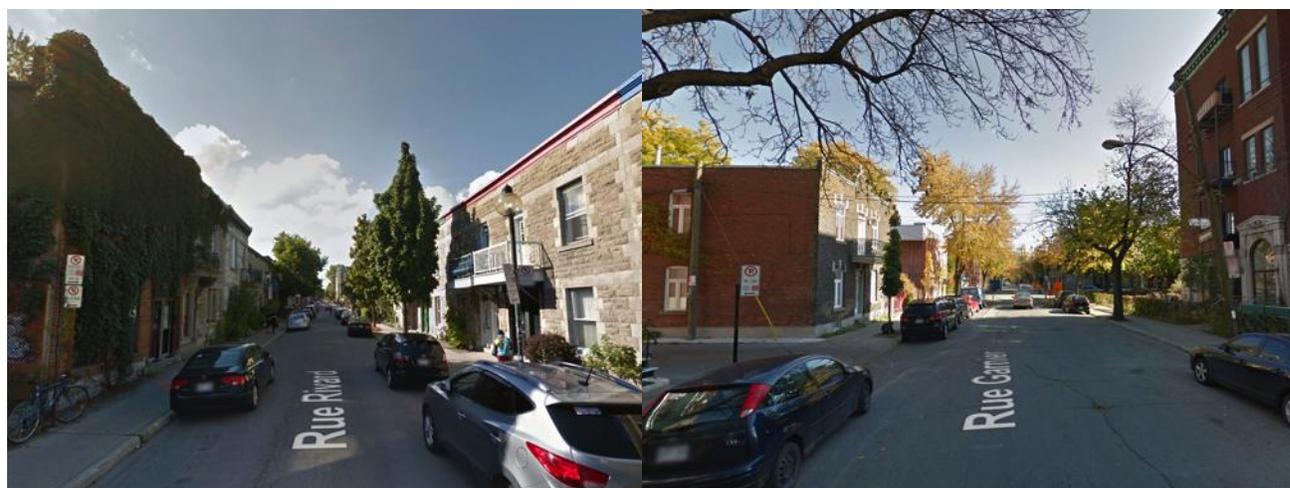
Raisonnement

L'accès à l'ensoleillement direct et à la lumière naturelle est tout particulièrement important au Québec en raison de la courte durée de l'ensoleillement journalier en période hivernale. Pour favoriser le confort, le bien-être et la santé des résidents, il importe de préserver leur accès au soleil et ce, pour la période la plus longue possible.

D'un autre point de vue, l'ensoleillement direct est aujourd'hui considéré comme une ressource à laquelle les résidents gagnent à avoir accès dans le but de réduire les charges énergétiques (grâce au chauffage solaire passif de l'air et de l'eau). Dans une perspective de production d'énergie, certaines villes et États¹ réglementent même cet accès de façon à assurer la possibilité d'installer des panneaux solaires sur leur territoire.

En parallèle, dans le but de favoriser l'acceptabilité sociale des projets d'agrandissement sur le Plateau-Mont-Royal, où la densité actuelle obstrue déjà l'accès à l'ensoleillement de nombreux logements et espaces publics, il importe de limiter la création de nouvelles ombres portées qui priveraient des résidents de la jouissance de leurs acquis : des pièces de vie qui bénéficient d'une lumière naturelle directe, de balcons, de cours privées et d'espaces publics ensoleillés et confortables.

Les limites proposées visent à trouver un juste milieu entre le droit à l'ensoleillement des voisins et du public, et la possibilité d'agrandir son logement pour y améliorer sa propre qualité de vie.



BON COUP

Le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la rue favorise l'ensoleillement des façades situées du côté nord-est de la rue, même à l'automne (Septembre, dans l'exemple ci-haut).
(Source : Google Street View)

À ÉVITER

Des bâtiments trop hauts en rapport à la largeur de la rue, ou d'une ruelle, peuvent limiter l'accès à la lumière naturelle, comme c'est le cas ici pour le logement en rez-de-chaussée (à gauche de l'image).
(Source : Google Street View)

¹ Comme le font l'état du Massachusetts (Etats-Unis) et la ville de Boulder (Colorado, États-Unis), par exemple.



Quelques prémisses :

- ◆ La ruelle et les cours arrière sont plus sensibles à la perte d'ensoleillement que l'espace public sur rue, surtout l'été.
- ◆ Les fenêtres des bâtiments sont très sensibles à la perte d'ensoleillement, surtout l'automne et l'hiver.
- ◆ Les rues commerciales sont plus sensibles à la perte d'ensoleillement qu'une ruelle située à l'arrière d'une tête d'îlot (les rues commerciales se situant en tête d'îlot).
- ◆ Les parcs et les places publiques sont très sensibles à la perte d'ensoleillement.
- ◆ Les études d'ensoleillement devraient être modulées en fonction du positionnement du projet au sein de l'îlot (voir annexe A)

Comment répondre à l'objectif ?

Les agrandissements projetés doivent réduire au minimum l'ombre portée sur les propriétés voisines et sur l'espace public. À priori, un projet est acceptable si les ombres qu'il crée se font subir sur une période de 2 heures et moins, aux périodes critiques de l'année. Dans la majorité des cas, il s'avère plutôt aisé d'atteindre cet objectif de 2 heures et moins, alors qu'il permet, en contrepartie, de garantir un accès minimal à l'ensoleillement direct pour les voisins pénalisés².

En fonction de la position du projet dans l'îlot (voir Annexe A), certains espaces sensibles à la perte d'ensoleillement devraient recevoir une attention particulière.

Afin de valider l'atteinte du critère, le requérant doit prouver que l'ombre portée par un agrandissement se situe à l'intérieur de ces «limites acceptables» :

Ombre portée sur	Impact acceptable
Fenêtre d'un logement voisin	<p>Idéal :</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Aucune ombre n'est portée sur une fenêtre <p>Acceptable – si ces deux conditions sont réunies:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Du 21 octobre au 21 décembre, l'ombre portée sur une fenêtre se fait subir sur une période de 2 heures et moins<input type="checkbox"/> Garantir au moins 2 heures d'ensoleillement du 21 octobre au 21 décembre, pour toute fenêtre qui bénéficie présentement d'un ensoleillement direct <p>À éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur une fenêtre entre 11h et 18h<input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur une pièce de vie (p. ex. cuisine, salle à manger, salon)

² Si une ombre doit être portée sur une période de 2 heures et moins, et qu'il faut en parallèle garantir 2 heures d'ensoleillement à ses voisins, on pourrait rencontrer les situations suivantes :

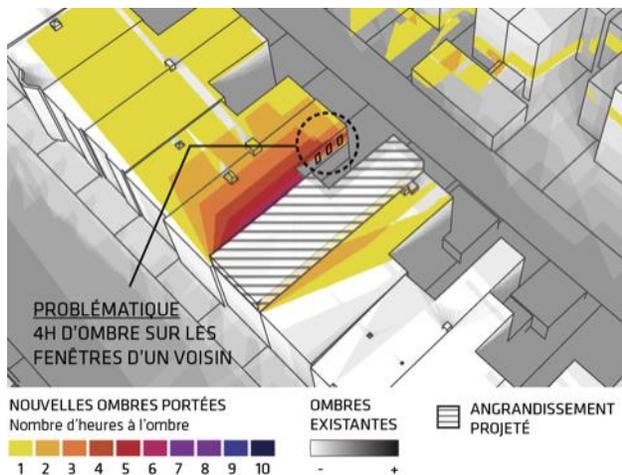
- Avant agrandissement, la fenêtre d'un voisin reçoit moins de 2 heures d'ensoleillement. L'agrandissement ne doit alors pas porter d'ombre sur cette fenêtre, de façon à garantir les 2 heures (ou moins) d'ensoleillement.
- Avant agrandissement, la fenêtre d'un voisin reçoit 3 h d'ensoleillement. L'agrandissement peut alors porter une ombre sur une période de 1 h et moins. Cela équivaut à une perte de jouissance de 1/3 du temps ensoleillé.
- Avant agrandissement, la fenêtre d'un voisin reçoit 4 h d'ensoleillement. L'agrandissement peut alors porter une ombre sur une période de 2 heures et moins. Cela équivaut à une perte de jouissance de 1/2 du temps ensoleillé.
- Avant agrandissement, la fenêtre d'un voisin reçoit 6 h d'ensoleillement. L'agrandissement peut alors porter une ombre sur une période de 2 h et moins. Cela équivaut à une perte de jouissance de 1/3 du temps ensoleillé.

Ainsi, la norme de 2 heures d'ombres maximales vs. 2 heures garanties d'ensoleillement permet d'éliminer toutes les situations où le préjudice serait supérieur à la perte de jouissance de 1/2 du temps ensoleillé, ce qui est ici considéré comme un compromis juste entre la perte de jouissance d'un voisin et le droit à agrandir sa propriété.



<p>Espace extérieur (cour, balcon) d'un logement voisin</p>	<p>Idéal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aucune ombre n'est portée sur un espace extérieur voisin <p>Acceptable – si ces deux conditions sont réunies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Du 21 mars au 22 septembre, l'ombre portée sur un espace extérieur voisin se fait subir sur une période de 2 heures et moins <input type="checkbox"/> Garantir au moins 3 heures d'ensoleillement du 21 mars au 22 septembre, pour tout espace extérieur voisin qui bénéficie présentement d'un ensoleillement direct <p>À éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur un espace extérieur voisin entre 10h et 18h <input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur une terrasse, ou un jardin potager
<p>Terrasse sur rue (placotoir, café-terrasse, etc.)</p>	<p>Idéal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aucune ombre n'est portée sur une terrasse sur rue <p>À éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur une terrasse sur rue entre 12h et 18h, du 21 mars au 22 septembre
<p>Espace public, incluant une rue ou une ruelle</p>	<p>Idéal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aucune ombre n'est portée sur un espace public <p>À éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur une ruelle verte et/ou blanche <input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur un trottoir, un parc, ou un espace public entre 12h et 18h <p>Inacceptable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Créer une ombre portée sur un jardin collectif, du 21 mars au 22 septembre

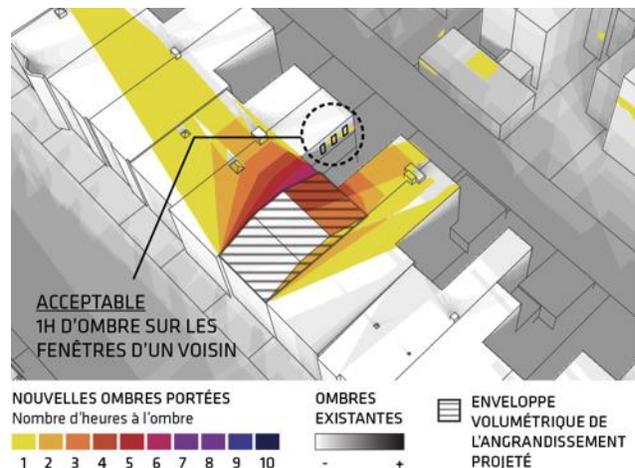
Une étude d'ensoleillement est nécessaire pour valider l'atteinte du critère, illustrant les nouvelles ombres portées et leur durée, aux moments sensibles identifiés en fonction de la position dans l'îlot (Annexe A).



À ÉVITER

Cette étude d'ensoleillement (au 21 décembre, entre 9h et 17h) illustre le cas problématique d'un agrandissement en hauteur qui porterait des ombres sur une période de 4 heures sur les fenêtres d'un logement voisin. Ce cas est en dehors des limites acceptables, et donc, ne répond pas au critère visé.

(Source : Vivre en Ville)



BON COUP

Cette étude d'ensoleillement (au 21 décembre, entre 9h et 17h) illustre l'enveloppe volumétrique, ou volume maximal, à l'intérieur duquel un agrandissement en hauteur porterait des ombres durant moins d'une heure sur les fenêtres d'un logement voisin. Ce cas se situe sous les limites acceptables, et donc, répond au critère visé.

(Source : Vivre en Ville)



CRITÈRE DE DESIGN

2/ INTEGRATION VOLUMETRIQUE DANS L'UNITE DE VOISINAGE

Objectif spécifique

La volumétrie d'un agrandissement s'intègre de façon cohérente dans son unité de voisinage. Dans les milieux sensibles, il limite son impact sur le paysage de la rue.

Raisonnement

L'unité de voisinage réfère ici à l'ensemble formé par la rangée d'habitations où se situe la propriété concernée, la rangée qui lui fait face (de l'autre côté de la rue) et la rangée qui lui fait dos (de l'autre côté de la ruelle, le cas échéant). Autrement dit, l'unité de voisinage représente l'ensemble des bâtiments qui entretiennent une relation étroite avec la propriété à agrandir, et qui forment ensemble le paysage d'une rue et le paysage d'une ruelle.



En orange : la propriété concernée. En jaune : son unité de voisinage. (Source : Vivre en Ville)

Le Plateau-Mont-Royal est reconnu pour la richesse de son paysage urbain et la qualité architecturale de ses bâtiments. Les agrandissements doivent contribuer au maintien de ses caractéristiques chères aux résidents de l'arrondissement en limitant, au besoin, leur impact sur le paysage de la rue.

Les quartiers anciens présentent des secteurs plus sensibles que d'autres à leur transformation. Par exemple, une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé doit faire l'objet d'une attention toute particulière, de même qu'un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (tels que définis dans le plan d'urbanisme). Les milieux dont le gabarit des bâtiments est très homogène sont aussi plus sensibles aux projets qui pourraient altérer leur unité.

À l'inverse, les secteurs qui présentent une diversité de styles architecturaux, de types résidentiels, ou de hauteurs de bâtiments présentent généralement moins de contraintes alors que les bâtiments qui s'y trouvent forment un ensemble hétérogène, sans pour autant dire qu'on n'y retrouve pas une certaine unité. Considérant cela, il peut aussi être mentionné que les ruelles forment un ensemble paysager à priori moins sensible que celui d'une rue.



Référence aux documents de planification

Plan d'urbanisme de Montréal – Chapitre 11 : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Carte : Le patrimoine bâti

Comment répondre à l'objectif ?

Les agrandissements projetés doivent tenir compte de la sensibilité de l'unité de voisinage à laquelle ils appartiennent :

- Dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé (figure A), ou dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, l'agrandissement ne devrait pas être visible à partir d'une voie publique, ni d'un espace public;
- dans un milieu homogène (figure B), l'agrandissement ne devrait pas être visible à partir d'une voie publique;
- dans un milieu quasi homogène (figure C), l'agrandissement peut être visible s'il corrige une situation qui fait exception à la norme;
- dans un milieu hétérogène (figure D), ou en transformation, l'agrandissement peut être visible;
- peu importe le milieu, un agrandissement peut être visible à partir d'une ruelle.



Figure A – Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle
(Source : Vivre en Ville)



Figure B – Milieu homogène
(Source : Vivre en Ville)



Figure C – Milieu quasi homogène
(Source : Vivre en Ville)



Figure D – Milieu hétérogène
(Source : Vivre en Ville)



CRITÈRE DE DESIGN

3/ ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Objectif spécifique

Un agrandissement participe à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine par sa prise en compte des caractéristiques typomorphologiques de son unité de paysage et du bâtiment à transformer.

Raisonnement

Les différentes unités de paysage du Plateau-Mont-Royal³ présentent des caractéristiques typomorphologiques qui leur sont propres. Leur prise en compte dans la conception d'un agrandissement devrait être gage d'une plus grande cohérence architecturale entre le bâti existant et celui à construire. Il s'agit là d'une façon de s'inspirer du patrimoine sans pour autant le reproduire.

Aussi, il faut rappeler que les nouvelles constructions formeront le patrimoine de demain. Leur qualité architecturale ne doit pas être négligée et devrait être supérieure ou équivalente à celle des bâtiments existants.

L'agrandissement doit prendre en compte les caractéristiques du bâtiment à transformer pour composer un tout cohérent.

S'il s'agit d'un agrandissement en hauteur, il devrait également considérer la forme d'exhaussements existants dans son unité de voisinage, afin qu'un groupe d'exhaussements puissent former un ensemble. Par exemple, dans l'idéal, un groupe de mezzanines rapprochées les unes des autres seraient implantées selon une même logique, créant un rythme ou une surhauteur uniforme sur la rue.

Enfin, s'il s'agit d'un agrandissement vers l'avant, il devrait considérer le recul des bâtiments voisins par rapport à la rue, de façon à s'y aligner.



BON COUP

Une rangée de bâtiments comportant des mezzanines alignées forme un ensemble harmonieux.
(Source : Vivre en Ville)



BON COUP

Les matériaux de revêtement de la mezzanine s'agencent avec ceux de la corniche et du balcon avant.
(Source : Vivre en Ville)

³ Les fiches présentant les caractéristiques des 53 unités de paysage du Plateau-Mont-Royal sont disponibles sur internet.



Référence aux documents de planification

Règlement sur les PIIA de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal

- Caractérisation des aires et des unités de paysage du Plateau-Mont-Royal (annexe C)
- Typologies architecturales du Plateau-Mont-Royal (annexe D)

Comment répondre à l'objectif ?

Les agrandissements devraient :

- être compatibles avec les caractéristiques de la typologie architecturale qui leur correspond (maison de faubourg, duplex, triplex, maison urbaine, immeuble d'appartement);
- tenir compte des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage qui leur correspond, en considérant autant que possible;
 - Le mode d'implantation;
 - La volumétrie;
 - Les matériaux de revêtement;
 - Le traitement des façades;
 - Les ouvertures;
- les matériaux et les détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement sont compatibles avec ceux des parties non agrandies, et de qualité équivalente.
- tenir compte de la forme et la localisation des exhaussements existants à proximité.



CRITÈRE DE DESIGN

4/ INTIMITÉ ET COHABITATION

Objectif spécifique

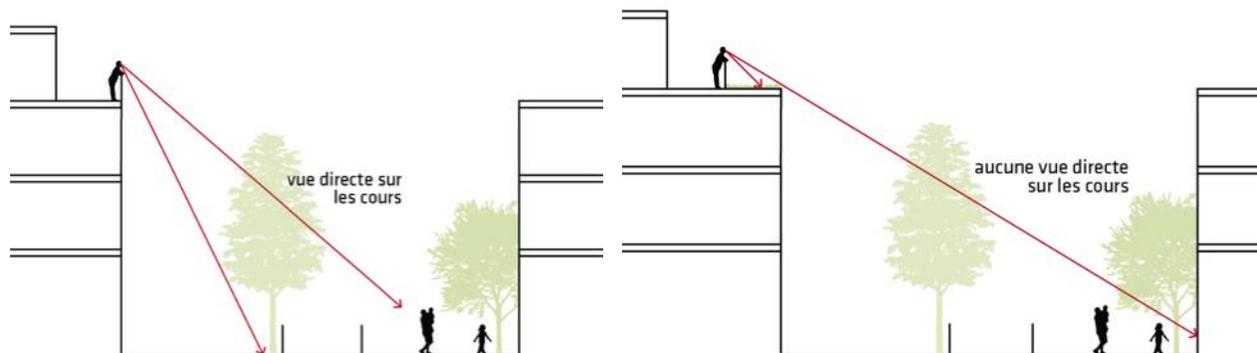
Un agrandissement limite son impact sur l'intimité des logements voisins et facilite la cohabitation.

Raisonnement

L'intimité est une composante très importante dans la qualité de vie, notamment dans un milieu urbain dense. Qu'il s'agisse de voir ou d'entendre ses voisins, il convient de prévoir les conflits de cohabitation avant d'entreprendre un projet d'agrandissement. S'il est impossible de garantir l'intimité d'un logement dans un contexte comme celui du Plateau-Mont-Royal, il faut toutefois éviter d'aggraver les problématiques existantes.

Un agrandissement devrait donc considérer les vues qu'il crée sur les propriétés voisines, soit vers l'intérieur des logements ou vers leurs espaces extérieurs (balcons, terrasses, cours), ainsi que les conflits d'usage qui pourraient accompagner l'occupation d'une terrasse sur le toit, ou du bruit généré par un équipement de mécanique par exemple.

Dans un contexte où les agrandissements de bâtiments se font plus fréquents, le propriétaire devrait aussi considérer que ses voisins pourraient eux aussi s'agrandir un jour. Si certains problèmes de cohabitation peuvent être prévus, comme la possibilité de retrouver des terrasses côte à côte sur les toits, la conception de l'agrandissement devrait en tenir compte.



Le positionnement de l'agrandissement et de ses espaces extérieurs a un impact sur la création de vues directes. Par exemple, le recul d'une terrasse par rapport à la façade arrière peut limiter les vues vers les cours en contre-bas, et donc limiter la perte d'intimité pour les propriétés voisines. (Source : Vivre en Ville)



Comment répondre à l'objectif ?

Les agrandissements projetés doivent limiter la création de nouvelles vues directes vers les propriétés voisines et limiter les conflits de cohabitation prévisibles :

Idéal :

- L'agrandissement ne crée aucune nouvelle vue directe sur une propriété voisine;
 - La localisation judicieuse des fenêtres évite la création de vis-à-vis entre logements voisins
 - Le recul d'une terrasse sur le toit par rapport à la façade arrière évite la création de nouvelles vues directes vers les cours voisins
 - L'agrandissement n'intègre aucun élément mécanique générant des nuisances sonores

Acceptable :

- Si des conflits de cohabitation sont anticipés, l'agrandissement prévoit des mesures de mitigation;
- L'emplacement prévu de l'agrandissement permet de limiter la création de nouvelles vues directes, notamment lorsqu'il s'agit de limiter les conflits entre deux mezzanines contigües;
- Des écrans visuels de taille appropriée (qui ne créent pas un « effet barricade », ou ombragent la propriété voisine de façon importante) sont prévus afin de réduire les vues entre propriétés voisines;
- L'agrandissement intègre un éclairage extérieur conçu de manière à minimiser l'impact sur les propriétés adjacentes et l'éblouissement;
- Les éléments de mécanique s'intègrent à l'architecture du bâtiment et favorisent la réduction des nuisances sonores générées par ceux-ci.



BON COUP

Un écran visuel permet de préserver l'intimité de terrasses sur le toit contigües. Ce dernier ne devrait toutefois pas être visible à partir de la rue.
(Source : Plateau-Mont-Royal)



BON COUP

Une construction légère, comme un treillis, est un support adéquat pour des plantes grimpantes qui formeront un écran relativement opaque entre deux terrasses voisines, en plus de contribuer au verdissement.
(Source : Vivre en Ville)



CRITÈRE DE DESIGN

5/ QUALITE DES ESPACES EXTERIEURS

Objectif spécifique

Un agrandissement permet de créer un nouvel espace extérieur appropriable.

Raisonnement

Les typologies résidentielles présentes dans l'arrondissement n'offrent pas toutes un espace extérieur appropriable pour chaque logement. Un agrandissement peut permettre de pallier ce manque par l'aménagement d'une terrasse sur le toit, ou de nouveaux balcons attenants à l'agrandissement.

L'accès à une cour ou à un espace extérieur de taille suffisante est un aspect très important de la qualité et de l'attractivité d'un logement. D'ailleurs, il s'agit d'un des principaux critères du choix d'un logement, outre le prix. Alors que les logements en milieu dense sont moins nombreux à offrir de tels espaces, la création de nouveaux balcons ou terrasses appropriables est essentielle à l'amélioration de la qualité de vie des résidents.

Un espace extérieur appropriable est d'une taille suffisante pour y tenir des activités, ou pour être considérée comme une pièce extérieure : Par exemple, une terrasse trop petite pour y installer une table et deux chaises n'est pas un espace appropriable.

Comment répondre à l'objectif ?

Dans l'idéal, l'agrandissement projeté permet :

- l'aménagement d'une terrasse appropriable sur le toit
- l'aménagement de nouveaux balcons appropriables



BON COUP

Un toit terrasse de taille suffisante peut permettre l'aménagement d'une aire de repas et, comme ici, intégrer des portions de toiture végétalisées.
(Source : Vivre en Ville)



BON COUP

Un espace extérieur de taille suffisante peut être approprié par les résidents pour y tenir des fonctions autres que circuler. L'aménagement végétal et le barbecue témoignent de l'appropriation de ce balcon.
(Source : Vivre en Ville)



CRITÈRE DE DESIGN

6/ CONSERVATION DE LA VÉGÉTATION EXISTANTE

Objectif spécifique

Un agrandissement n'entraîne pas d'altérations majeures à la canopée, ou la perte d'arbres et massifs de grande valeur paysagère et esthétique.

Raisonnement

Alors que le Plateau-Mont-Royal présente un cadre bâti très compact, la végétation revêt une importance particulière dans la qualité de vie des résidents. Les espaces verts, les massifs et les arbres apportent de nombreux bénéfices à la collectivité : Ils contribuent à la création d'îlots de fraîcheur, au maintien de la biodiversité, à la filtration des poussières, à l'attractivité des quartiers, à la valeur des propriétés, en plus d'embellir le paysage urbain.

La conservation de la végétation existante prend une importance particulière dans le cas des ruelles vertes. Alors que ces ruelles vont continuer à se multiplier, la conservation des arbres et massifs existants est essentielle à la réussite des projets futurs, et à l'amélioration à long terme du cadre de vie des résidents.

La plantation de nouveaux arbres peut être un apport considérable de tout projet de construction ou d'agrandissement, mais dont les bénéfices sont entrevus à long terme seulement. Ainsi, la conservation de la végétation existante est un élément fondamental de l'acceptabilité sociale des projets d'agrandissement.



Pour une meilleure acceptabilité sociale, la conservation de la végétation existante est tout particulièrement importante dans le cas des ruelles vertes.

(Source : Vivre en Ville)

Référence aux documents de planification

Politique de l'arbre de Montréal (2007)



Comment répondre à l'objectif ?

Les agrandissements projetés doivent limiter leur impact sur la végétation existante en préservant les massifs et les arbres autour du bâtiment concerné.

Idéal :

- Le projet d'agrandissement contribue au verdissement du quartier (voir critère 7)
- Le projet d'agrandissement permet la conservation des arbres et massifs existants.

À éviter :

- Le projet d'agrandissement entraîne l'émondage d'un arbre ou massif situé sur la propriété du requérant.

Inacceptable :

- Le projet d'agrandissement entraîne la coupe totale d'un arbre ou massif situé sur la propriété du requérant;
- Le projet d'agrandissement entraîne la coupe partielle ou totale d'un arbre ou massif situé sur une propriété voisine;
- Le projet d'agrandissement entraîne la coupe partielle ou totale d'un arbre ou massif situé dans un espace public, incluant les rues et les ruelles.

REMARQUE

Un certificat d'autorisation d'abattage d'arbre doit être délivré par l'Arrondissement.



CRITÈRE DE DESIGN

7/ VERDISSEMENT ET REDUCTION DES ILOTS DE CHALEUR

Objectif spécifique

Un agrandissement s'accompagne du verdissement de la cour, d'une portion du toit ou d'une façade.

Raisonnement

Le verdissement des surfaces bâties, ou d'espaces minéralisés, est une stratégie à même de réduire les îlots de chaleur urbains, de faciliter la gestion des eaux de pluie en surface, et d'embellir les quartiers.

L'aménagement de toits verts extensifs ou intensifs sur une toiture, la végétalisation d'un mur, l'installation de bacs plantés, ou d'un jardin potager constituent autant d'avenues pour le verdissement en milieu urbain. Par ailleurs, la plantation d'arbres, d'arbustes et autres végétaux contribue au maintien de la biodiversité, en plus de fournir un cadre de vie agréable. En plus de ces qualités, les toits verts extensifs présentent quant à eux d'autres avantages: entre autre, ils réduisent les besoins en chauffage l'hiver, et en climatisation l'été, ils prolongent la durée de vie du toit et permettent la rétention des eaux de pluie.

Comment répondre à l'objectif ?

Exigé :

- Conserver ou planter au minimum un arbre par 50 m² de terrain non construit.
- Végétaliser la partie de la toiture qui n'est pas couverte par une terrasse, ou opter pour un matériau ayant un indice de réflexion solaire (IRS) d'au moins 78.

Dans l'idéal :

- L'agrandissement projeté intègre une aire verte ou des mesures de verdissement sur au moins 30%⁴ de la surface du toit, excluant les passages, les terrasses et les espaces techniques.
- L'agrandissement projeté intègre la végétalisation d'un mur.
- L'agrandissement projeté permet la pratique de l'agriculture urbaine.



BON COUP

Une bordure plantée s'intègre parfaitement à une terrasse appropriable.
(Source : Plateau-Mont-Royal)



BON COUP

Les toits verts extensifs ne sont pas appropriables mais comportent de nombreux autres avantages. (Source : Vivre en Ville)



INACCEPTABLE

Les toitures fouées contribuent aux îlots de chaleur urbains.
(Source : Vivre en Ville)

⁴ À titre comparatif, Toronto exige le verdissement d'au moins 20% de la toiture pour les bâtiments de plus de 2000 m² (superficie habitable totale); dans le quartier D'Estimauville, la Ville de Québec exige le verdissement d'au moins 30% de la toiture; dans le quartier South East False Creek, la Ville de Vancouver encourage le verdissement d'au moins 50% de la toiture.



CRITÈRE DE DESIGN

8/ BATIMENT DURABLE

Objectif spécifique

Un agrandissement intègre des composantes du bâtiment durable.

Raisonnement

La construction de bâtiments efficaces sur le plan technique permet d'assurer le confort des occupants tout en conservant une empreinte écologique modeste. Le bâtiment durable est un gage de qualité de vie pour ses résidents, un investissement sensé pour ses propriétaires et un élément du développement responsable des collectivités.

Les agrandissements peuvent être conçus en intégrant un maximum de stratégies du bâtiment durable afin de réduire la consommation énergétique qui lui est attribuable, voire même de réduire le bilan du bâtiment à transformer.

Comment répondre à l'objectif ?

Dans l'idéal :

- L'agrandissement permet d'améliorer l'isolation de la toiture existante
- L'agrandissement présente une isolation supérieure (équivalent ou supérieure aux normes Novoclimat 2.0)
- L'agrandissement intègre des stratégies passives en ce qui concerne le chauffage et/ou la ventilation
- L'agrandissement est composé de matériaux de qualité, durables et de provenance locale
- L'agrandissement intègre des mesures de rétention des eaux de pluie
- L'agrandissement intègre un système de panneaux solaires pour la production d'énergie
- L'agrandissement intègre un système de panneaux solaires pour le pré-chauffage de l'air ou de l'eau



BON COUP

Un système de préchauffage de l'air, comme celui installé ici au dessus de la porte principale, réduit les charges en chauffage.
(Source : Vivre en Ville)



BON COUP

Un plancher de béton dans une pièce fenêtrée et orientée sud accumule la chaleur pour la redistribuer en soirée.
(Source : Vivre en Ville)



CRITÈRE DE DESIGN

9/ OFFRE EN LOGEMENTS

Objectif spécifique

Un agrandissement permet de créer un nouveau logement, ou d'ajouter au moins une chambre à un logement existant.

Raisonnement

L'Arrondissement souhaite maintenir une offre diversifiée de logements pour répondre aux ménages de profils variés. À cet égard, les agrandissements peuvent être l'occasion de créer de nouveaux logements, ou d'adapter un logement existant aux besoins de ses résidents.

Les agrandissements qui permettent d'ajouter au moins une chambre à coucher à un logement ont le potentiel de répondre aux besoins des familles à la recherche d'un grand logement dans le Plateau-Mont-Royal.

Comment répondre à l'objectif ?

Dans l'idéal, l'agrandissement projeté permet :

- la création d'un nouveau logement
- l'ajout d'une chambre dans un logement*

*Dans son guide d'élaboration et de réalisation des projets⁵, la Société d'habitation du Québec précise les ratios suivants concernant la taille des logements et le nombre de chambres qu'ils peuvent contenir :

- Logement, 1 chambre : 60 m²
- Logement, 2 chambres : 76 m²
- Logement, 3 chambres : 95 m²
- Logement, 4 chambres : 108 m²
- Logement, 5 chambres : 122 m²

⁵ Société d'habitation du Québec (2015) Annexe 5 : Guide de construction, dans : Guide d'élaboration et de réalisation des projets, Disponible en ligne : http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide_realisation_projets_annexe5_2015.pdf



CRITÈRE DE DESIGN

10/ PERCEES VISUELLES SIGNIFICATIVES

Objectif spécifique

Un agrandissement assure la pérennité des percées visuelles significatives à partir de l'espace public.

Raisonnement

Les percées visuelles significatives jouent un rôle d'importance dans le paysage urbain : elles mettent en valeur les spécificités du territoire (le paysage naturel et bâti) et permettent d'en faire des points de repère. En ce sens, les vues vers le mont Royal et les clochers d'églises constituent de bons exemples.

En fonction de leur localisation, les constructions en hauteur peuvent interférer avec des percées visuelles significatives. Afin de protéger ces dernières, il convient de prévoir l'effet d'un agrandissement sur les vues à partir de l'espace public.

Référence aux documents de planification

Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (2009)

Comment répondre à l'objectif ?

Les agrandissements en hauteur doivent :

- tendre à maintenir, à respecter ou à mettre en valeur les vues entre un espace public et un élément bâti ou naturel du paysage urbain, en particulier les vues d'intérêt depuis et vers le mont Royal;
- tendre à maintenir, à respecter ou à mettre en valeur les vues vers un immeuble patrimonial classé.

Dans le cas de l'agrandissement d'une propriété située à l'intérieur des axes de rues ou perspectives visuelles identifiées dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, des vues à l'échelle du piéton, issues d'une modélisation ou maquette, sont nécessaires pour valider l'atteinte du critère.



Les vues d'intérêt vers le Mont-Royal
(Source : Ville de Montréal, 2009)



Grille de vérification pour le requérant

Critères

Le projet répond aux attentes énoncées pour les critères suivants :

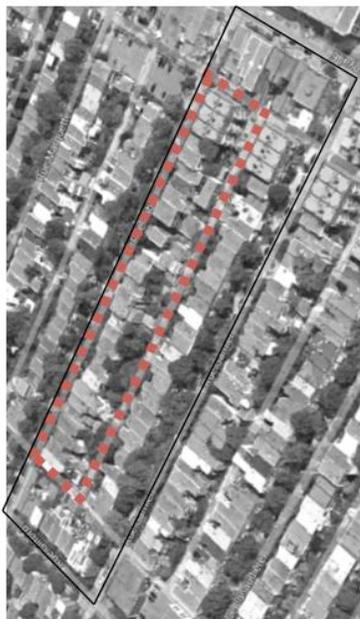
- Ensoleillement et lumière naturelle
- Intégration volumétrique dans l'unité de voisinage
- Architecture et patrimoine
- Intimité et cohabitation
- Qualité des espaces extérieurs
- Conservation de la végétation existante
- Verdissement et réduction des îlots de chaleur
- Bâtiment durable
- Grands logements
- Percées visuelles significatives

Documents requis pour l'évaluation de la demande

- Un plan détaillé du projet, accompagné des élévations des constructions à ériger ou à modifier;
- Des plans d'aménagement du terrain, illustrant les constructions, les aménagements, les arbres et autres végétaux, les revêtements de sol, clôtures et aménagements d'aires de stationnement et de circulation, ainsi que la localisation des bacs à déchets, recyclage et compostage;
- Des photographies de la situation existante visant à démontrer l'absence de contraintes liées à l'intégration dans l'unité de voisinage, et de nuisances prévues en relation aux propriétés voisines et au domaine public (p. ex. lors de l'aménagement d'une mezzanine, fournir des photos des toitures voisines pour démontrer l'absence de conflits potentiels);
- Des photographies du bâtiment existant, prises à partir du domaine public (rue et ruelle)
- Une étude d'ensoleillement démontrant l'atteinte des objectifs;
- Des échantillons de matériaux;
- Toute autre information utile pour permettre l'évaluation du projet selon les critères applicables;
- Des études spécifiques qui peuvent être requises en vertu d'autres règlements pour l'approbation d'un tel projet;
- Description des mesures écoénergétiques proposées, le cas échéant, incluant les approches passives et actives;
- Au besoin, ou sur demande, une maquette physique.



TYPE A : Côté d'îlot nord-est



Espaces sensibles à la perte d'ensoleillement

L'agrandissement d'un bâtiment localisé dans un côté d'îlot nord-est peut avoir des répercussions sur l'ensoleillement des cours arrière et la ruelle en début de matinée pendant l'été et un impact sur l'ensoleillement de la rue en façade de ce bâtiment en fin de journée. Vue l'orientation de l'îlot, le potentiel de perte d'ensoleillement est davantage vécu pour les cours arrière des bâtiments du côté d'îlot nord-est. La forme en L d'un bon nombre de bâtiments fait aussi en sorte que les fenêtres en hauteur jouissent d'un ensoleillement matinal.

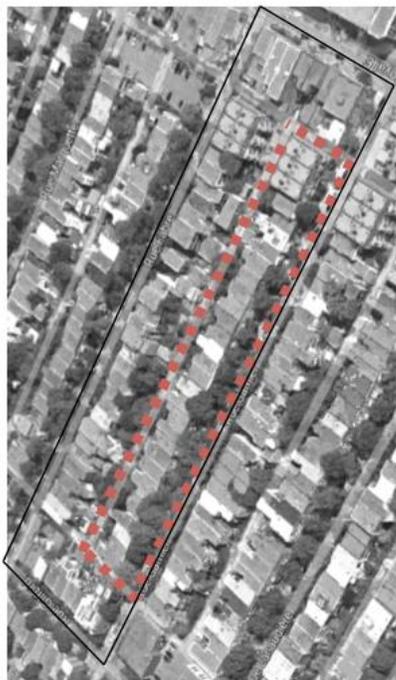
Moments sensibles à la perte d'ensoleillement

Si l'on suppose que la cour arrière et la ruelle sont principalement utilisées durant l'après-midi, ce sont essentiellement les fenêtres des bâtiments où l'on devrait tenter de minimiser les impacts.

Impacts à mesurer

- ◆ ensoleillement matinal des fenêtres donnant sur la ruelle de l'îlot
- ◆ ensoleillement de fin d'après-midi des fenêtres en façade des bâtiments de l'îlot situé au nord-est du projet à l'étude

TYPE B : Côté d'îlot sud-ouest



Espaces sensibles à la perte d'ensoleillement

L'agrandissement d'un bâtiment localisé dans un côté d'îlot sud-ouest peut avoir des répercussions sur l'ensoleillement des cours arrière et de la ruelle pendant toute l'année et un impact sur l'ensoleillement de la rue en façade de ce bâtiment le matin.

Moments sensibles à la perte d'ensoleillement

Si l'on suppose que la cour arrière et la ruelle sont principalement utilisées durant l'après-midi, l'ombre portée ajoutée par l'agrandissement devrait être minimisée.

Impacts à mesurer

- ◆ ensoleillement d'après-midi de la ruelle et des cours arrière de l'îlot.
- ◆ ensoleillement matinal des fenêtres en façade des bâtiments de l'îlot situé au sud-ouest du projet à l'étude



TYPE C : Tête d'îlot nord-ouest



Espaces et moments sensibles à la perte d'ensoleillement

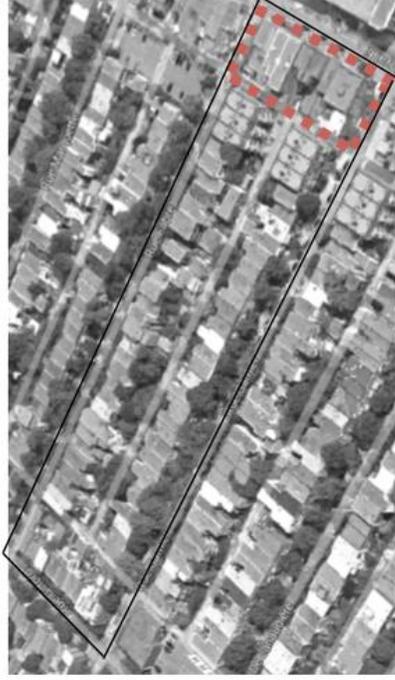
Des répercussions sur l'ensoleillement peuvent être subies en façade des bâtiments pendant la matinée. Bien que l'usage passif de ces rues soit plus rare le matin, ces rues sont généralement d'importantes zones de déplacements actifs et sont parfois des rues commerciales.

L'usage des ruelles situées en arrière des têtes d'îlot peut varier grandement. Les ruelles des rues commerciales sont généralement des espaces de livraisons et de gestion des déchets. L'impact de l'ombre portée sur ces ruelles est donc négligeable. Toutefois, des interventions de verdissement sur ces tronçons de ruelles sont de plus en plus fréquentes. L'ombre portée sur les ruelles résidentielles devrait donc être minimisée.

Impacts à mesurer

- ◆ s'il y a potentiel de verdissement, l'ensoleillement d'après-midi de la ruelle et des cours arrière de l'îlot.
- ◆ ensoleillement matinal des fenêtres en façade des bâtiments de l'îlot situé au nord-ouest du projet à l'étude
- ◆ l'ensoleillement matinal des trottoirs du côté opposé de la rue

TYPE D : Tête d'îlot sud-est



Espaces sensibles à la perte d'ensoleillement

Des répercussions sur l'ensoleillement peuvent être subies en façade des bâtiments en fin de journée pendant la période estivale. Ces rues sont généralement d'importantes zones de déplacements actifs et sont parfois des rues commerciales. Les terrasses des rues commerciales ne devraient pas subir aucune ombre portée créée par l'agrandissement.

La ruelle à l'arrière du bâtiment pourrait également subir une perte d'ensoleillement en matinée. Ces ruelles n'étant pas très utilisées pendant cette période de la journée. Les répercussions sont minimales.

Impacts à mesurer

- ◆ ensoleillement d'après-midi des terrasses des rues commerciales entre le 1^{er} avril et le 1^{er} décembre
- ◆ ensoleillement matinal des fenêtres en façade des bâtiments de l'îlot situé au nord-ouest du projet à l'étude

