

CAS ET INTERVENTIONS

Les directives contenues dans ce fascicule ont pour but de guider les propriétaires d'un immeuble d'intérêt patrimonial tel que défini au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* dans la planification notamment des travaux suivants, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique :

- projet de construction d'un bâtiment;
- projet de changement de volume d'un bâtiment;
- projet de restauration, de remplacement ou de transformation d'une composante architecturale;
- projet de transformation de l'apparence d'un bâtiment conséquemment à un changement d'usage;
- projet d'installation, de modification ou de remplacement d'une enseigne;
- projet d'installation, de modification ou de remplacement d'une antenne;
- projet de restauration, de remplacement, de transformation, d'agrandissement ou de construction d'une clôture, d'une grille, d'un mur, d'un muret, d'un chemin, d'une piscine creusée ou d'une terrasse;
- projet de plantation, de terrassement ou de modification d'un élément végétal d'intérêt patrimonial;
- toute opération cadastrale.

Le fascicule contient des critères d'évaluation applicables aux immeubles d'intérêt patrimonial ainsi qu'aux immeubles situés dans une aire de protection décrétée autour d'un immeuble patrimonial classé.

OBJECTIFS

En ce qui concerne les travaux mentionnés ci-dessus, les objectifs du Règlement sont les suivants :

- Protéger le caractère architectural, historique, paysager et naturel des immeubles d'intérêt patrimonial et des immeubles situés dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé en favorisant des interventions qui sauvegardent leurs traits distinctifs et les mettent en valeur;
- Préserver les valeurs historique, symbolique, de figure ou d'effet structurant dans le milieu associé à une grande propriété à caractère institutionnel ou à un lieu de culte d'intérêt.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

Dispositions générales

Les projets seront évalués en fonction des critères applicables aux types d'intervention mentionnés ci-dessous. Mentionnons que les projets de construction dans un site patrimonial déclaré, classé ou cité ainsi que dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé sont également visés par le fascicule d'intervention numéro 1.

L'agrandissement d'un immeuble d'intérêt patrimonial tel que défini au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* ou d'un immeuble situé dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé et l'aménagement d'un terrain doivent tendre à maintenir, à respecter ou à mettre en valeur les vues entre un espace public et un élément phare du paysage urbain tel que le mont Royal. Cela peut inclure des vues en provenance d'un autre arrondissement. Cette évaluation se fait en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques ou uniques et en tenant compte de la fréquentation des lieux publics d'où elles sont possibles.

Puisque ces immeubles sont uniques et généralement l'oeuvre d'architectes de renom, il est fortement recommandé d'avoir recours aux services d'un architecte pour effectuer les travaux requis.

Restauration ou remplacement d'une composante architecturale

Une composante architecturale d'origine encore présente sur un bâtiment doit être maintenue en bon état ou restaurée en respectant son intégrité.

Il se peut qu'une transformation antérieure ait enrichi la composition architecturale d'un bâtiment et participe à sa structure. Il faut alors considérer la transformation comme une composante d'origine et lui réserver le même traitement.

Pour remplacer une composante architecturale d'origine, il faut démontrer que celle-ci ne peut être conservée totalement, voire même partiellement.

Si la démonstration est concluante, la composante remplacée doit alors reprendre la forme et les caractéristiques de la composante architecturale d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage original.

Retour d'une composante architecturale d'origine

Il faut restituer aux bâtiments leurs caractéristiques d'origine perdues lors d'une transformation antérieure mal adaptée à la composition architecturale du bâtiment.

Des dessins, des plans ou des photos du bâtiment peuvent être trouvés en effectuant une recherche de documentation historique. Cette documentation permet de connaître la composition d'origine de la façade et de déterminer quels éléments ont été modifiés : une corniche, un détail de parapet, un balcon, une fenêtre en saillie, une marquise, un motif de parement, etc.

Le nouvel élément architectural doit reprendre la forme et les caractéristiques de la composante architecturale d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage original.

Changement de volume d'un bâtiment

Dans la plupart des cas, les immeubles d'intérêt patrimonial ont une implantation particulière, ainsi qu'une richesse sur le plan des détails architecturaux et paysagers qui ressort du tissu urbain plus homogène. Ils sont également un repère visuel dans la ville et une composante importante du paysage urbain.

Les travaux venant réduire ou agrandir un bâtiment doivent mettre en valeur le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où ils s'effectuent, et chercher à préserver les massifs et les arbres de grande valeur paysagère et esthétique contribuant à la qualité de vie.

Ils doivent également s'effectuer en respectant l'ensemble des traits distinctifs de l'immeuble (implantation et marge de recul, hauteur, niveau et type d'accès, hauteur des planchers), y compris l'aménagement du terrain, les plantations, la présence d'une clôture, d'un mur, d'une grille, d'un escalier, etc.

Les interventions, pouvant être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet, doivent être conçues dans le respect de la forme et des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment en ce qui concerne notamment les portes et fenêtres, les couronnements, les saillies, les escaliers, etc.

La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés doit être équivalente ou supérieure à la qualité d'origine et être compatible avec celle des parties non modifiées, transformées ou agrandies.

Les projets doivent tenir compte de leur impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.

Aménagement des terrains

L'aménagement paysager d'une cour avant doit s'intégrer au bâtiment et au paysage de la rue en considérant la présence ainsi que la composition des massifs et des alignements d'arbres afin de créer un effet visuel d'ensemble et de participer à la qualité de l'expérience piétonne.

Il doit être réalisé en maximisant la couverture végétale et les surfaces perméables tout en limitant les surfaces imperméables.

La restauration ou le remplacement d'une composante paysagère telle qu'une clôture, une grille, un mur, un muret, un chemin ou une terrasse doit suivre la même démarche que pour une composante architecturale d'origine.

S'il est impossible de restaurer la composante paysagère, elle peut être remplacée par une nouvelle qui reprend la forme et l'apparence d'origine. Aussi, dans la transformation ou la construction d'une composante, il faut tendre à revenir aux caractéristiques d'origine quant à la forme, l'apparence, les matériaux et l'emplacement.

L'aménagement d'un terrain comprenant une piscine creusée doit être réalisé dans le respect du paysage, de la végétation et de la topographie existante de manière à assurer son intégration au bâtiment et au milieu.

Vestiges archéologiques

La présence de vestiges doit être prise en considération non seulement dans le cadre d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, mais également pour toute intervention d'ajout, d'enlèvement ou de transformation d'une plantation, d'une clôture, d'une grille, d'un mur, d'un muret, d'un escalier, d'un chemin, d'une terrasse, d'une piscine creusée ou encore de terrassement.

Les travaux ne doivent pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place ou mis en valeur, en accord avec leur valeur documentaire ou didactique.

S'il y a présence de vestiges archéologiques apparents sur le site, par exemple des fondations, et que ces derniers ont une valeur reconnue par la Ville, ils doivent être mis en valeur et intégrés au projet.

Enseigne

L'installation d'une enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique de l'immeuble et de son environnement.

L'enseigne ne doit pas dominer une caractéristique architecturale de l'édifice ou y porter un quelconque ombrage, et le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec le caractère architectural de l'immeuble ainsi qu'avec le paysage de la rue.

Une enseigne annonçant le nom d'un immeuble doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur. Elle doit aussi s'intégrer au caractère et à l'ambiance de la rue ou

Reconnaitances patrimoniales

Il existe plusieurs formes de reconnaissances patrimoniales légales, provenant de diverses instances. Pour y voir plus clair, l'arrondissement a répertorié dans chacune des fiches d'unités de paysage les reconnaissances fédérales, provinciales et municipales qu'on y retrouve. À ces reconnaissances légales s'ajoutent une certaine d'immeubles identifiés par l'arrondissement dans sa réglementation d'urbanisme : les témoins architecturaux significatifs (TAS).

du secteur.

L'usage d'un symbole détaché constituant un logo est préférable au message écrit.

Lorsqu'une enseigne comporte un dispositif d'éclairage, la lumière doit être orientée vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne.

Le cas échéant, une enseigne doit respecter les vues, à partir d'un espace public depuis ou vers le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Éclairage extérieur

Un éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'impact sur les propriétés adjacentes et l'éblouissement, par des moyens tels que la hauteur restreinte des lampadaires, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion de la lumière vers les propriétés adjacentes et vers le ciel.

Antenne

Une antenne doit être installée de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente à l'immeuble sur lequel elle est installée, ainsi qu'à respecter les vues, à partir d'un espace public, depuis ou vers le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Opération cadastrale

Toute opération cadastrale doit être réalisée dans le respect des valeurs archéologiques, du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues, à partir d'un espace public, vers ou depuis le secteur. Le projet doit également respecter le caractère du lieu et du bâtiment qui s'y trouve, le cas échéant, de même que des vues sur ce bâtiment.

Aire de protection d'un immeuble patrimonial classé

Les interventions dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé doivent répondre à une logique paysagère, urbaine et architecturale afin de maintenir un environnement bâti compatible aux valeurs patrimoniales de cet immeuble.

Les perspectives visuelles depuis et à partir d'un immeuble patrimonial classé doivent être préservées.

Aire de protection d'un immeuble patrimonial classé

Une aire de protection est décrétée par le ministre de la Culture et des Communications lorsque celui-ci juge que les valeurs d'un immeuble patrimonial classé doivent être respectées dans son contexte immédiat. Ainsi, dans un rayon maximum de 152 m (500 pi) de l'immeuble patrimonial classé, le ministre doit donner son autorisation préalablement à la réalisation de certaines interventions délicates telles qu'une démolition, une nouvelle construction ou un agrandissement, car celles-ci peuvent créer des interférences dans la lecture des valeurs patrimoniales ou obstruer des perspectives visuelles existantes.

Puisque chaque immeuble est classé en vertu de valeurs patrimoniales distinctes, l'énoncé d'intérêt patrimonial (lorsqu'existant) ainsi que le répertoire du patrimoine culturel du Québec sont quelques-uns des documents permettant d'identifier les enjeux prioritaires propres à chaque immeuble.

L'aire de protection ceinturant le monastère des Carmélites est un bon exemple du rôle de premier plan joué par celle-ci dans la protection des valeurs patrimoniales. En effet, cette aire a été instaurée pour assurer le maintien des conditions nécessaires à la vie spirituelle des religieuses qui sont l'intimité et le silence. Ainsi, à l'intérieur du périmètre de l'aire de protection, la hauteur des bâtiments, leur emplacement ainsi que l'utilisation des espaces extérieurs sont étudiés afin de contrôler les vues sur et depuis les espaces situés à l'intérieur du mur d'enceinte du monastère des Carmélites et limiter les nuisances sonores.

Grande propriété à caractère institutionnel ou lieu de culte d'intérêt

Les interventions sur une grande propriété à caractère institutionnel ou sur un lieu de culte d'intérêt doivent:

- respecter les caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;
- respecter les caractéristiques architecturales et de composition des façades;
- assurer la conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;
- assurer l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;
- protéger les perspectives et les percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;
- assurer la mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;
- assurer un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.

Pour tout projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant la modification ou la démolition d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial d'une grande propriété à caractère institutionnel ou d'un lieu de culte d'intérêt, il doit être démontré que cette modification ou démolition est restreinte aux parties ayant le moins de valeur, vise une bonification du lieu de culte et de son emplacement ou du caractère d'ensemble de la grande propriété et est obligatoire en raison de l'impossibilité:

- d'y implanter la nouvelle occupation projetée sans modification ou démolition;
- de revoir ou de redistribuer autrement les composantes du projet afin de bien l'adapter à l'immeuble;
- de trouver une autre occupation de remplacement mieux adaptée.

**Pour préserver
le cachet du Plateau,
contactez :**

**Direction du
développement
du territoire et des
travaux publics**

201, avenue Laurier Est
5^e étage
Téléphone : 311
ville.montreal.qc.ca/plateau