

ANNEXE B FASCICULES D'INTERVENTION

FASCICULE D'INTERVENTION B1 – *NOUVEAUX BÂTIMENTS*

La construction d'un nouveau bâtiment requiert une grande connaissance des caractéristiques architecturales présentes et des particularités urbaines du secteur afin de favoriser des aménagements de qualité et une intégration harmonieuse du projet au milieu, contribuant ainsi à la création du patrimoine de demain.

Les directives présentées dans ce fascicule s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'arrondissement et ont pour but de guider la réalisation d'un projet de construction neuve.

OBJECTIFS

- Le nouveau bâtiment doit s'inspirer des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage dans lequel il se trouve et contribuer à l'évolution de son milieu d'insertion tout en améliorant la qualité des milieux de vie et de l'environnement.
- Favoriser l'accessibilité universelle d'un bâtiment.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

L'évaluation des projets s'effectuera sur la base de critères d'appréciation qualitative. Ces critères sont présentés selon qu'il s'agisse de dispositions générales ou de dispositions spécifiques, propres à certaines situations particulières.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Il faut que le nouveau bâtiment appartienne à une typologie architecturale présente dans l'unité de paysage où il s'implante, ou qu'il s'en inspire, pour une plus grande consolidation du tissu et du paysage urbain.
- La nouvelle construction doit être conçue de façon à minimiser ses effets sur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage urbain.
- Le projet doit tenir compte de son impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés voisines (incluant les cours, terrasses et balcons) ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.
- Le projet doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve, sans perturber ceux qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place ou mis en valeur, en accord avec leur importance documentaire et didactique.
- Un projet de construction doit s'intégrer aux constructions environnantes en ce qui a trait à l'implantation, au gabarit, à la hauteur et à l'alignement.
- Si le bâtiment projeté fait partie d'un ensemble continu de deux bâtiments ou plus partageant des éléments architecturaux et d'implantation, il doit chercher à reprendre ces différents éléments communs : gabarits, découpages horizontaux et verticaux, matériaux, ouvertures, marges de recul, saillies, courettes arrière, etc.

- Si le site d'un bâtiment projeté est à la limite de deux ensembles typologiques différents (par exemple des triplex avec marge de recul avant et des duplex de la première période de développement, sans marge de recul ni escalier), le nouveau bâtiment doit choisir clairement une des deux typologies et reprendre l'ensemble de ses caractéristiques d'implantation tout en s'inspirant de ses caractéristiques architecturales.
- Si le site d'un bâtiment projeté se trouve dans un secteur aux caractéristiques typomorphologiques très hétérogènes, la nouvelle construction doit tendre à réduire l'effet d'hétérogénéité en s'inspirant des caractéristiques architecturales et d'implantation des typologies dominantes du Sud-Ouest.
- Afin de s'intégrer au milieu, le projet de construction doit prendre en considération le caractère des constructions environnantes en ce qui a trait notamment au niveau des planchers, aux parements, aux couronnements, aux saillies, aux escaliers, aux accès et aux ouvertures.
- Le revêtement des nouveaux bâtiments doit privilégier la maçonnerie sur l'ensemble des façades.
- Les caractéristiques des espaces libres d'un nouveau bâtiment (un balcon, une loggia, une terrasse) doivent correspondre à celles des espaces libres des bâtiments de même typologie qui se trouvent dans la même unité de paysage.
- Un bâtiment construit à l'angle de deux rues doit bien marquer le coin relativement à la hauteur et à l'implantation. L'entrée peut se faire sur l'angle même du bâtiment ou sur la façade principale, laquelle est déterminée par l'importance relative de la rue dans la trame urbaine.
- Le revêtement d'un toit plat doit contribuer à réduire les îlots de chaleur en employant des végétaux ou des matériaux réfléchissants, tels que la membrane élastomère de couleur pâle, le gravier blanc ou le polyréa.
- La dimension des ouvertures doit optimiser l'éclairage naturel et les matériaux utilisés doivent avoir une haute efficacité énergétique.

Bâtiment à vocation commerciale ou mixte

- Une façade commerciale doit être majoritairement constituée d'une vitrine.
- Un entablement, des pilastres, des colonnes et une base doivent composer la façade commerciale afin d'assurer la transition entre le rez-de-chaussée commercial et les étages supérieurs.
- Les enseignes et les auvents doivent faire intégralement partie de l'architecture du bâtiment et ne pas obstruer les portes, fenêtres ou vitrines ni occulter totalement ou partiellement des détails architecturaux tels que les corniches.

Aménagement des cours

- La nouvelle construction doit mettre en valeur et chercher à maintenir le paysage, la végétation et la topographie du site où elle s'implante et chercher à préserver les massifs et les arbres de grande valeur paysagère, écologique ou esthétique.
- Dans un contexte où la typologie architecturale ainsi que l'aire et l'unité de paysage privilégient une implantation en retrait, un espace suffisant doit être réservé dans la

cour avant pour permettre la plantation d'un arbre et sa croissance à maturité, en tenant compte de l'aménagement du domaine public.

- La cour avant d'un nouveau bâtiment doit s'intégrer au paysage de la rue afin de créer un effet visuel d'ensemble en prenant en considération la présence et la composition des massifs, des alignements d'arbres ainsi que des clôtures, des grilles ou des murs ayant un intérêt architectural.
- L'aménagement paysager des autres cours doit favoriser les surfaces végétales afin de réduire les surfaces imperméables.
- Le revêtement des voies d'accès au bâtiment et des aires de stationnement doit favoriser la perméabilité de l'eau pluviale en utilisant notamment des matériaux tels que le pavé végétal, le pavé alvéolé et le béton perméable.
- La couleur et les matériaux du revêtement des voies d'accès au bâtiment et des aires de stationnement doivent favoriser la réduction des îlots de chaleur.
- L'aménagement de l'aire de stationnement pour vélo doit favoriser une utilisation quatre saisons.

Accessibilité universelle

- Le projet doit favoriser l'accessibilité universelle du bâtiment, notamment par la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt

- Lorsqu'une nouvelle construction est située à l'extrémité ou sur le parcours d'une vue encadrée d'intérêt ou à l'intérieur d'une grande perspective d'intérêt, identifiées au Plan d'urbanisme, l'implantation et la composition architecturale de cette nouvelle construction doivent tendre à maintenir ces vues et grandes perspectives de manière à assurer des relations visuelles entre :
 - le mont Royal et le fleuve ainsi qu'entre le mont Royal et le canal de Lachine;
 - les quartiers adjacents et les cours d'eau (canal de Lachine, canal de l'Aqueduc et fleuve);
 - des immeubles d'intérêt patrimonial localisés à proximité et les quartiers environnants.

Ce critère d'évaluation ne doit pas être interprété comme une obligation de maintenir de façon intégrale une grande perspective ou une vue encadrée d'intérêt.

Proximité de l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques

La construction d'un bâtiment et une opération de remblai ou de déblai sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'un bois ou d'un milieu humide compris dans l'écoterritoire doivent être réalisées de manière à :

- Tendre à respecter les objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires indiqués à l'annexe III du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) en date du 1er avril 2015;
- Maximiser la conservation des bois et des milieux humides en tenant compte de leurs valeurs écologiques;
- Intégrer l'utilisation du terrain ou la construction au bois ou au milieu humide en mettant ses caractéristiques en valeur;
- Préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai;
- Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les bois et les milieux humides;
- Favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'un milieu humide;
- Favoriser le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.

Proximité d'une autoroute, d'une voie de chemin de fer ou d'une gare de triage

L'implantation et la composition architecturales d'une nouvelle construction à proximité d'une autoroute, d'une voie de chemin de fer ou d'une gare de triage doivent chercher à limiter les nuisances causées par le bruit, les vibrations et la qualité de l'air, et à accroître la sécurité en favorisant des mesures tels :

- L'aménagement de talus ou d'écrans antibruit, en s'assurant de ne pas générer de nouvelles nuisances, telle la réverbération du bruit vers d'autres milieux de vie.
- L'optimisation de l'implantation ou la maximisation de la distance entre un bâtiment et la source de nuisance.
- Une conception architecturale tenant compte de la source de nuisance (agencement des pièces, nombre, dimensions et orientation des ouvertures, aménagement des espaces extérieurs, etc.).

[01-280-50, a. 37]

Proximité d'un immeuble à caractère patrimonial

- La construction d'un bâtiment érigé à proximité d'un immeuble à caractère patrimonial, un bâtiment inséré dans un ensemble d'immeubles à caractère patrimonial ou un ouvrage d'art, doit respecter le caractère unique et distinctif de ce type d'immeuble et de son site.

Proximité de la route du parcours riverain

La construction d'un bâtiment situé le long du parcours riverain illustré à l'annexe E intitulée « Parcours riverain » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) doit être réalisée de manière à mettre en valeur le caractère unique de ce parcours et à cette fin :

- S'intégrer au milieu en respectant la hauteur, l'implantation, la largeur, le nombre et les niveaux des étages des bâtiments voisins;
- Avoir une expression architecturale qui s'inspire du contexte, sans l'imiter;

- Contribuer à la bonification du caractère de ce parcours par la qualité des bâtiments, des aménagements extérieurs et des enseignes.

Contiguïté avec un arrondissement voisin ou une municipalité voisine

- Le projet doit s'inspirer des formes et des caractéristiques architecturales des bâtiments situés à proximité, dans l'autre arrondissement ou la municipalité voisine, afin de préserver ou de mettre en valeur le caractère général de la rue ou du secteur.
- Le projet doit être compatible quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes de ces propriétés.
- Le projet doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les dégagements visuels existants.
- Le projet doit minimiser son impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles situées dans l'arrondissement voisin ou la municipalité voisine.
- Un projet de construction d'un bâtiment sur un terrain adjacent à une limite municipale doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité, si, sur ce terrain, seuls des usages résidentiels sont autorisés.

Bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent aux bâtiments visés par la section V, du chapitre II, du titre II du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) :

- Le projet doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes.
- Le projet doit tenir compte de l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.
- Le projet doit tendre à assurer une répartition entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.
- Le projet doit réduire l'impact éolien sur son environnement.

Secteur des anciens noyaux villageois de St-Henri

Dans le secteur des anciens noyaux villageois de St-Henri :

- La hauteur en mètre de la façade du projet doit s'apparenter à celle du bâtiment adjacent auquel le nombre d'étage s'intègre, ou dans le cas où le nombre d'étage est différent, la hauteur en mètre des étages doit correspondre à celle des bâtiments adjacents;

- Lors de l'insertion d'un bâtiment entre deux alignements de façade différents, l'un des deux alignements existant doit être repris, tout en minimisant la présence de murs aveugles;
- Lors de l'insertion d'un bâtiment, la forme de l'implantation arrière doit s'intégrer au rythme et à la symétrie des bâtiments composant l'îlot de manière à maximiser la cour arrière;
- La couleur du parement principal doit s'intégrer à l'apparence chromatique de son milieu d'insertion.

DÉFINITIONS

AIRES ET UNITÉS DE PAYSAGE

L'arrondissement compte 5 aires de paysage divisées en 72 unités de paysage distinctes. Les limites des aires de paysage correspondent à de grandes périodes de développement. Quant aux unités de paysage qui les composent, ce sont des regroupements de rues, de parcelles et de bâtiments qui forment un ensemble urbain perçu comme homogène par le passant.

TYPLOGIES ARCHITECTURALES

Une typologie est un regroupement de bâtiments qui partagent des caractéristiques architecturales et urbaines communes telles que le mode d'implantation, le mode d'accès, la composition architecturale, les éléments ornementaux et matériaux. Chacune de ces typologies est décrite dans la fiche du même nom disponible au bureau de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou sur le site Internet de l'arrondissement.

CARACTÉRISTIQUES TYPOMORPHOLOGIQUES

Les caractéristiques typomorphologiques regroupent, notamment, les éléments suivants : typologie de bâtiment, alignement de construction, implantation, hauteur, gabarit, niveau des planchers, forme des toits, revêtements, ouvertures, saillies, couronnement et accès au bâtiment.