

FASCICULE D'INTERVENTION B2 – AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT EXISTANT

L'agrandissement d'un bâtiment requiert une bonne connaissance du milieu afin de faire l'objet d'interventions intégrées et de qualité. Le fascicule qui suit présente les objectifs et les critères d'évaluation des projets d'agrandissement de bâtiments assujettis au présent Règlement sur les PIIA, à l'exception des bâtiments identifiés comme étant des témoins architecturaux significatifs pour lesquels il existe un fascicule d'intervention particulier.

OBJECTIFS

- Conserver le caractère des quartiers en favorisant des interventions qui s'inspirent des caractéristiques architecturales du bâtiment et qui s'intègrent aux caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage 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

- L'agrandissement doit s'intégrer de façon harmonieuse à la typologie du bâtiment et permettre sa mise en valeur.
- Il est préférable que les petits ajouts au volume principal d'un bâtiment existant fassent l'objet d'un traitement semblable à celui du volume principal, en utilisant par exemple le même genre de maçonnerie, la même forme de toit, d'ouvertures et de détails architecturaux.
- Un agrandissement doit s'intégrer aux bâtiments adjacents et participer au caractère d'ensemble de l'unité de paysage en regard de la hauteur, de l'implantation et de l'alignement de construction.
- Les ajouts plus importants, dont le volume se distingue du bâtiment principal, peuvent mieux se prêter à une approche architecturale distincte, contemporaine, tout en étant harmonieux.
- Les caractéristiques architecturales de l'agrandissement, telles que le parement, le couronnement, les ouvertures et les saillies doivent s'intégrer avec celles du bâtiment principal.
- Les matériaux et les détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement doivent être compatibles avec ceux des parties non agrandies, et être de qualité équivalente.
- L'agrandissement doit contribuer à mettre en valeur et chercher à maintenir le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où il s'implante.

- 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.
- L'agrandissement doit tenir compte de ses répercussions sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.
- L'agrandissement doit tendre à assurer une répartition équilibrée entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.
- L'agrandissement doit minimiser ses effets sur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti.
- Dans le cas où un bâtiment fait partie d'un ensemble homogène, il faut tendre à respecter les caractéristiques architecturales partagées, par exemple une suite de bâtiments identiques, une alternance de saillies, de tambours d'entrée ou des éléments architecturaux.
- La hauteur des planchers d'un agrandissement doit chercher à correspondre à celle des planchers du bâtiment principal.
- 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 polyuréa.
- La dimension des ouvertures doit optimiser l'éclairage naturel et les matériaux utilisés doivent avoir une haute efficacité énergétique.

Aménagement des cours

- L'aménagement paysager de la cour avant 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.
- Dans un contexte où la typologie architecturale ainsi que l'aire et l'unité de paysage privilégient une implantation en retrait, la cour avant doit être aménagée de façon à offrir une couverture végétale maximale. Un espace suffisant doit notamment être réservé pour permettre la plantation d'un arbre et sa croissance à maturité, en tenant compte de l'aménagement du domaine public. Lorsque le bâtiment est agrandi sur un terrain de coin, s'il y a un espace entre la façade secondaire et le domaine public, la végétalisation de cet espace doit également être maximisée.
- L'agrandissement en cour arrière d'un bâtiment qui partage une morphologie architecturale avec un bâtiment adjacent, par exemple une courette en forme de « L », doit tendre à conserver et reprendre la forme d'origine ou permettre un retour de cette dernière.
- L'agrandissement 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.
- L'aménagement paysager des autres cours doit favoriser les surfaces végétales afin de réduire les surfaces imperméables et les îlots de chaleur.

- 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

- Lorsque l'agrandissement d'une construction est situé 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, cet agrandissement doit 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

L'agrandissement 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 réalisés 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'agrandissement d'une construction située à proximité d'une autoroute, d'une voie de chemin de fer ou d'une gare de triage doit 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 telles :

- 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 d'intérêt patrimonial

L'agrandissement d'un bâtiment érigé à proximité d'un immeuble d'intérêt patrimonial doit respecter le caractère unique et distinctif de ce type d'immeuble et de son site.

Proximité de la route du parcours riverain

L'agrandissement 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 réalisé 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 de construction et aux parements 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 d'agrandissement 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.

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 agrandissement 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'agrandissement 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;
- L'agrandissement doit marquer l'évolution du bâtiment dans le temps, tout en préservant l'intégrité des caractéristiques architecturales de la façade;
- 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.