

FASCICULE D'INTERVENTION B3 – *Immeubles d'intérêt patrimonial*

On recense sur le territoire de l'arrondissement un peu plus de 200 témoins significatifs de son histoire et de l'évolution de son architecture. Ces bâtiments d'exception jouent souvent un rôle structurant dans la trame urbaine et constituent des repères visuels et symboliques rappelant l'histoire des lieux. Ils peuvent également être issus d'une période de construction particulière, témoigner d'un usage particulier ou illustrer un type architectural distinctif du Sud-Ouest ou de la ville. Ces bâtiments peuvent aussi avoir été le lieu d'un événement important et certains d'entre eux sont l'oeuvre d'architectes de renom.

Les directives contenues dans ce fascicule ont pour but d'encadrer les travaux projetés sur un immeuble d'intérêt patrimonial et dans une cour avant d'un immeuble situé dans un secteur de valeur exceptionnelle tel qu'il est illustré au plan de l'annexe D intitulé « Le patrimoine bâti » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280). Ce fascicule s'applique seulement aux travaux réalisés sur ces immeubles qui sont assujettis au présent règlement sur les PIIA.

OBJECTIFS

- Protéger le caractère architectural, historique, paysager et naturel des immeubles en favorisant des interventions qui sauvegardent leurs traits distinctifs et mettent en valeur ce caractère tout en améliorant la qualité des milieux de vie et de l'environnement.
- Préserver les valeurs historiques, 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

Les projets seront évalués en fonction des critères applicables aux types d'intervention mentionnés ci-dessous.

- La présence de vestiges archéologiques doit être prise en considération dans le cadre d'un projet de construction, d'agrandissement ou d'aménagement paysager.
- Le projet doit favoriser le maintien et la mise en valeur des vestiges archéologiques du site 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.

Reconstruction

- Les travaux de reconstruction d'un immeuble d'intérêt patrimonial partiellement détruit ou rendu dangereux doivent tendre à reproduire, pour les éléments de la construction visibles de l'extérieur, les caractéristiques du bâtiment avant sa reconstruction ou sa réfection, ou ses caractéristiques originales.

Transformation ou agrandissement

- Les travaux d'agrandissement doivent mettre en valeur le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site et chercher à préserver les massifs et les arbres de grande valeur paysagère et esthétique.
- Les travaux doivent 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 doivent être conçues en respectant l'expression architecturale du bâtiment et donc tendre à reprendre la forme et le détail et utiliser le même matériau et le même type d'assemblage en ce qui concerne notamment les portes et fenêtres, les couronnements, les saillies et les escaliers.
- 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 travaux d'agrandissement 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.
- Les agrandissements, dont le volume se distingue du bâtiment principal, peuvent se prêter à une approche architecturale distincte et contemporaine dans la mesure où elle est harmonieuse et qu'elle mette en valeur le bâtiment existant.
- 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.

Remplacement ou transformation 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 d'origine, il faut démontrer que celle-ci ne peut être conservée.
- La composante remplacée ou transformée doit tendre à reprendre la forme, l'apparence et le détail de la composante d'origine et à utiliser son matériau et son type d'assemblage original.
- Il faut tendre à restituer aux bâtiments leurs caractéristiques d'origine perdues lors d'une transformation antérieure mal adaptée à la composition architecturale du bâtiment.

Aménagement des terrains

- L'aménagement d'un terrain doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants et des aménagements voisins afin de s'intégrer au milieu.
- L'aménagement d'un terrain doit chercher à préserver, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain, du bâtiment et du milieu.

- 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 tendre à reprendre la forme, l'apparence et le détail de la composante d'origine et à utiliser son matériau et son type d'assemblage original.
- La restauration d'une composante paysagère d'origine est privilégiée par rapport à son remplacement.
- L'aménagement paysager doit favoriser les surfaces végétales, afin de réduire les surfaces imperméables.

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.

Enseigne

- L'installation, la modification, la démolition ou le remplacement 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.

- 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.
- La démolition d'une enseigne ne doit pas faire en sorte de dépouiller le bâtiment de l'un de ces traits distinctifs.

Antenne et équipement mécanique

- Une antenne ou un équipement mécanique doit être installé de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente à l'immeuble sur lequel il est installé, ainsi qu'à respecter les vues d'intérêt.

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 la montagne.
- Le projet doit respecter le caractère du lieu et du bâtiment qui s'y trouve.
- Le projet doit préserver les spécificités du lotissement montréalais, ainsi que les plans d'ensemble et lotissement particulier à certains secteurs.

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.