

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)



Préserver le cachet du Plateau

Introduction

COMMENT SOUMETTRE UN PROJET À LA PROCÉDURE DES P.I.I.A. ?

Fascicules

7 TYPES D'INTERVENTION

Caractérisation

5 AIRES ET 53 UNITÉS DE PAYSAGE

Typologies architecturales

9 TYPES DE BÂTIMENTS

Répertoire des immeubles d'intérêt patrimonial

6 TYPES DE STATUTS PATRIMONIAUX

Lexique

DÉFINITIONS

Comment soumettre un projet à la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale ?

PRÉSERVER LE CACHET DU PLATEAU

Le Plateau-Mont-Royal constitue un milieu de vie caractérisé par un riche amalgame d'éléments architecturaux, urbanistiques et naturels distinctifs. Cette diversité est issue essentiellement de deux grandes périodes de développement :

- De 1845 à 1880, la formation des noyaux villageois ;
- De 1880 à 1914, l'âge d'or du développement.

Le territoire est en grande majorité construit, mis à part certains espaces à développer situés principalement aux abords des voies ferrées. Le cadre bâti du Plateau-Mont-Royal est surtout composé de duplex et de triplex avec balcons et escaliers extérieurs. Mais la trame urbaine est également ponctuée de maisons de faubourg, de maisons urbaines plus cossues, d'immeubles d'appartements ainsi que d'immeubles commerciaux, institutionnels et industriels. Plusieurs de ces bâtiments possèdent une grande valeur patrimoniale et font partie des immeubles d'intérêt patrimonial du Plateau. Les interventions sur le cadre bâti doivent donc s'intégrer à un paysage architectural et urbain complexe, tout en innovant afin d'enrichir la part contemporaine.

Les résidents du Plateau portent un intérêt tout particulier à la protection du patrimoine en général et à la qualité des interventions sur le cadre bâti. Pour intervenir plus efficacement en la matière, l'arrondissement a procédé à une étude typomorphologique du Plateau. Cette nouvelle lecture du territoire consiste à dresser, dans une perspective historique, un inventaire des types de bâtiments que l'on trouve dans l'arrondissement. Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale a été conçu sur la base de cette connaissance plus fine et plus sensible du territoire.

Le texte suivant présente les grands objectifs du Règlement ainsi que la marche à suivre pour soumettre un projet à la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale, le tout dans le but de permettre aux propriétaires d'effectuer des interventions de qualité en respectant les caractéristiques architecturales de leur bâtiment et les particularités urbaines du milieu.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les objectifs généraux du Règlement visant à préserver le cachet du Plateau sont les suivants :

- S'inspirer, dans le cas d'un projet de construction, des caractéristiques typomorphologiques du cadre bâti de chacun des quartiers et contribuer à l'évolution du milieu.
- Conserver, dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, 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.
- Développer les secteurs aux abords des voies ferrées en mettant en valeur les composantes particulières du paysage urbain et en favorisant l'innovation architecturale.
- Protéger le caractère architectural, historique, paysager et naturel des immeubles d'intérêt patrimonial en favorisant des interventions qui sauvegardent leurs traits distinctifs et les mettent en valeur.

- Respecter, dans le cas d'une transformation ou d'un remplacement spécifique sur une façade, l'expression et les composantes architecturales d'origine des typologies de bâtiments de l'arrondissement tout en s'intégrant au milieu et en contribuant à son évolution.
- Favoriser des aménagements sur les toits qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue et qui favorisent la réduction des nuisances sonores générées par les équipements mécaniques.

Les étapes et les critères permettant d'atteindre ces objectifs sont présentés dans ce livret ainsi que dans une série de fascicules traitant d'interventions spécifiques. La série comprend également des fiches de caractérisation du territoire. Voici les différents documents :

- Fascicule d'intervention – Nouveaux bâtiments
- Fascicule d'intervention – Agrandissement d'un bâtiment existant
- Fascicule d'intervention – Secteurs en transformation aux abords des voies ferrées
- Fascicule d'intervention – Immeubles d'intérêt patrimonial
- Fascicule d'intervention – Transformations et remplacements spécifiques
- Fascicule d'intervention – Aménagement des toits
- Fiches de caractérisation des aires et des unités de paysage du Plateau-Mont-Royal
- Fiches des typologies architecturales du Plateau-Mont-Royal
- Répertoire des immeubles d'intérêt patrimonial (présentement en élaboration)
- Liste des témoins architecturaux significatifs (sera intégrée à celle des immeubles d'intérêt patrimonial)
- Lexique architectural

CAS ET INTERVENTIONS

Les cas et interventions suivants sont assujettis à une appréciation qualitative des projets :

- La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, incluant l'aménagement des terrains;
- Toutes interventions sur un immeuble d'intérêt patrimonial en passant par la restauration, le remplacement ou la transformation d'une composante architecturale, les enseignes, les antennes, l'aménagement paysager et les opérations cadastrales, tel qu'indiqué au fascicule numéro 4;
- Les transformations et remplacements spécifiques présentés dans le fascicule d'intervention numéro 5;
- La construction d'une cage d'escalier ou d'ascenseur ainsi que l'installation d'un équipement mécanique sur un toit dans les cas présentés dans le fascicule numéro 7.

Conservation des composantes d'origine

Votre bâtiment fait partie du patrimoine architectural montréalais qui contribue grandement à l'intérêt et au charme de la ville. C'est justement pour cela qu'il est tellement important de garder et de mettre en valeur ses caractéristiques d'origine. Des interventions judicieuses et sensibles à ces caractéristiques garantissent l'enrichissement de ce patrimoine et assurent l'amélioration de la qualité de vie des habitants de chaque quartier. Un bâtiment bien entretenu ou rénové selon les règles de l'art possède une valeur de revente supérieure à un bâtiment délabré ou qui a perdu ses caractéristiques d'origine. De plus, des travaux d'entretien ou de restauration d'une composante d'origine (par exemple des fenêtres, une porte ou un garde-corps) ne requièrent aucun permis de transformation ou de construction. Le propriétaire peut donc entreprendre des travaux sans délai.

ÉTAPE PAR ÉTAPE

ÉTAPE 1 : LA RÉGLEMENTATION

Votre projet doit être conforme aux différents règlements d'urbanisme de l'arrondissement (zonage, lotissement, construction et démolition). En vous présentant à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, vous rencontrerez des employés en mesure de vous conseiller.

ÉTAPE 2 : LES FASCICULES D'INTERVENTION

Lors de votre visite, un employé vous remettra un fascicule d'intervention correspondant au type et à la localisation des travaux que vous souhaitez réaliser. C'est à partir des renseignements contenus dans ce fascicule que votre demande de permis sera évaluée. Il est donc important de bien prendre connaissance de cette information avant d'élaborer votre proposition.

ÉTAPE 3 : LES CARACTÉRISTIQUES TYPOMORPHOLOGIQUES DU SECTEUR

Un employé vous remettra également des fiches présentant les caractéristiques typomorphologiques de votre aire et de votre unité de paysage qu'il vous faudra considérer dans l'élaboration de votre projet. Les renseignements tirés de ces fiches vous aideront à réaliser un projet plus sensible aux caractéristiques architecturales et urbaines de votre quartier.

Il est à noter que les projets situés à la limite de l'arrondissement ou d'une unité de paysage doivent également tenir compte des caractéristiques typomorphologiques présentes de l'autre côté de la limite.

ÉTAPE 4 : LES CARACTÉRISTIQUES TYPOMORPHOLOGIQUES DU BÂTIMENT

Une fiche présentant les traits distinctifs correspondant à la typologie architecturale de votre bâtiment ou de votre projet vous sera également remise. Elle vous permettra d'élaborer une proposition qui mettra en valeur les spécificités architecturales de votre bâtiment ou, dans le cas d'une construction neuve, le cadre bâti du Plateau.

ÉTAPE 5 : LA PROPOSITION

Vous êtes maintenant en mesure de préparer des plans qui tiennent compte de vos besoins, de votre budget, de la réglementation ainsi que des caractéristiques du milieu et du bâtiment. Au besoin, consultez un professionnel en architecture !

L'approche typomorphologique

L'approche typomorphologique vise à comprendre et à décrire le développement d'un territoire afin d'identifier les aires et les unités de paysage homogènes qui le composent. Cette identification repose sur l'étude croisée des phases d'édification du territoire et des caractéristiques du tissu urbain. Les aires de paysage sont de vastes zones qui se caractérisent par un mode de lotissement particulier correspondant à une période de développement déterminée, tandis que les unités de paysage sont de plus petites zones dont les bâtiments partagent des caractéristiques urbaines et architecturales.

Le territoire du Plateau-Mont-Royal se compose de 5 aires et de 53 unités de paysage formant des ensembles cohérents et plus ou moins homogènes. Ce découpage du territoire est tributaire de 5 grandes phases de développement, dont les deux plus importantes sont la formation des noyaux villageois, de 1845 à 1880, et l'âge d'or du développement, de 1880 à 1914. Au total, on compte 9 typologies architecturales différentes sur le territoire, avec le duplex et le triplex comme types dominants. Enfin, sur le Plateau, pres de 200 immeubles sont reconnus comme étant des témoins significatifs de l'histoire et de l'architecture du Plateau. Ces immeubles, identifiés dans le cadre de l'étude typomorphologique, font partie de la liste des témoins architecturaux significatifs et sont présentés sous la rubrique du même nom dans chaque fiche d'unité de paysage.

ÉTAPE 6 : LE DÉPÔT DE LA DEMANDE

Des frais doivent être payés pour le permis. Le montant est établi selon les coûts du projet. Vous pouvez vous renseigner sur les taux en vigueur auprès du personnel de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Un employé vous indiquera les documents devant accompagner la demande aux fins de l'examen des plans.

ÉTAPE 7 : L'EXAMEN DES PLANS PAR L'ARRONDISSEMENT

Vos plans ainsi que les différents documents accompagnant votre demande seront examinés par les employés de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Si vos plans sont conformes aux règlements d'urbanisme, votre dossier sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce comité est formé de citoyens et d'élus de l'arrondissement. Ils évalueront vos plans en fonction des objectifs et des critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Après étude des plans, le CCU soumet au conseil d'arrondissement ses avis et sa recommandation, laquelle peut être assortie de conditions.

ÉTAPE 8 : L'OBTENTION DU PERMIS

Le conseil d'arrondissement se prononce sur votre demande de permis par résolution. Il tient compte de la recommandation du CCU, mais il peut encore accepter ou refuser votre projet. Une fois les plans approuvés par le conseil, et la conformité aux règlements vérifiée par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, le permis est émis.

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

**Direction de
l'aménagement urbain
et des services
aux entreprises**
201, avenue Laurier Est
Bureau 500
(514) 872-9939
ville.montreal.qc.ca/plateau