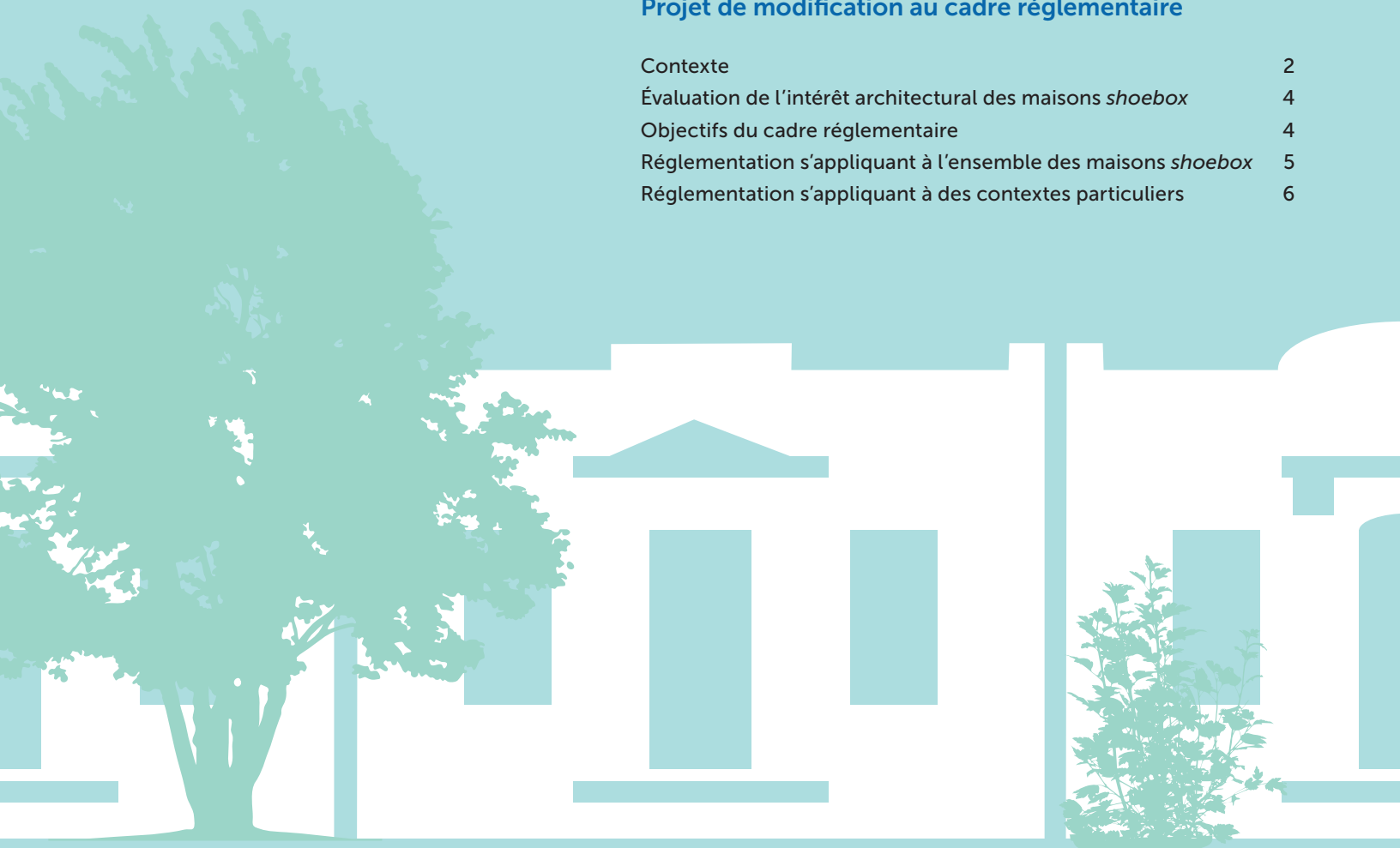


Maisons shoebox

Amélioration de la protection des maisons *shoebox* Projet de modification au cadre réglementaire

Contexte	2
Évaluation de l'intérêt architectural des maisons <i>shoebox</i>	4
Objectifs du cadre réglementaire	4
Réglementation s'appliquant à l'ensemble des maisons <i>shoebox</i>	5
Réglementation s'appliquant à des contextes particuliers	6



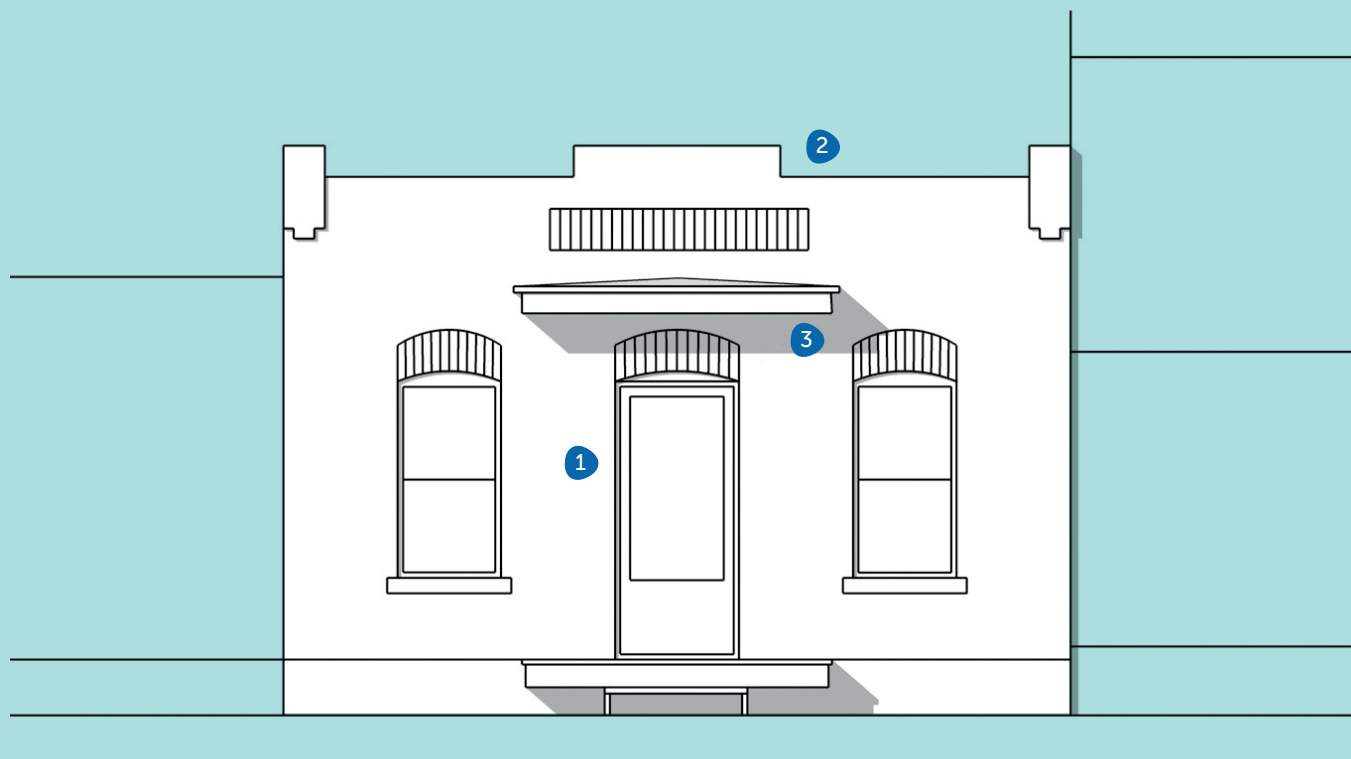
Contexte

Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et le fait qu'ils possèdent un seul étage. L'appellation « shoebox » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volume, qui évoque celui d'une boîte à chaussures.

Ces maisons possèdent quelques éléments architecturaux caractéristiques, dont :

- 1 la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci;
- 2 des façades généralement en brique et possédant un couronnement, détail architectural décoratif qui orne la partie supérieure du bâtiment, tel une corniche ou un parapet;
- 3 souvent, une galerie en façade surplombée d'une marquise.

Dans la dernière décennie, plusieurs maisons *shoebox* ont été démolies afin de densifier des terrains pouvant, dans certains cas, accueillir des bâtiments comptant jusqu'à 8 logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste visant à protéger ces bâtiments en modifiant son règlement régissant la démolition d'immeuble, afin que toutes les demandes de démolition visant ce type de bâtiment soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant, et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient immanquablement accordées.



Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis les constats suivants :

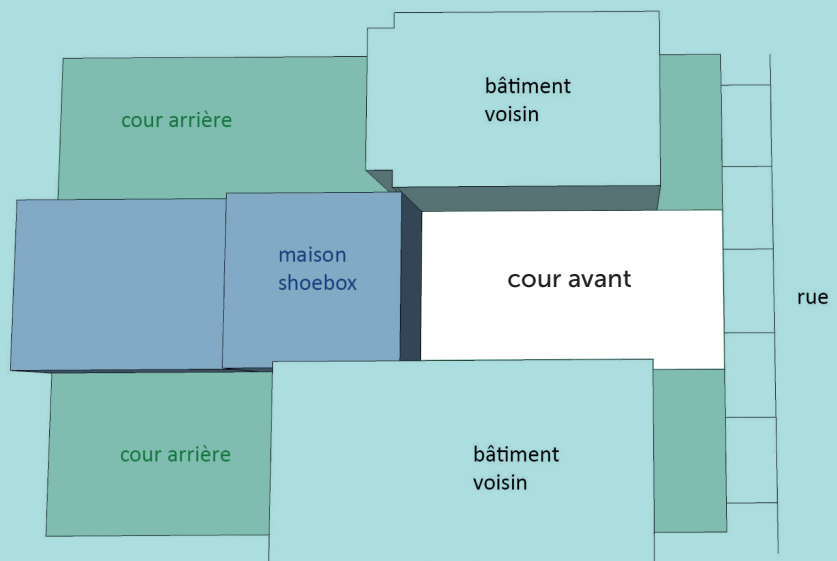
- En juillet 2018, le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie comprenait un total de 561 bâtiments de type *shoebox* (voir Figure 1);

Figure 1 :
Recensement des maisons *shoebox* sur le territoire de Rosemont–La Petite-Patrie



- Un peu moins de 10 % des maisons recensées, soit 56 bâtiments, sont implantées en fond de lot. Cela signifie que la cour avant est plus grande que la cour arrière (voir Figure 2).

Figure 2 :
Exemple de maison *shoebox* implantée en fond de lot



.....
L'Arrondissement a procédé
à la caractérisation de
l'ensemble des 561 maisons
à l'aide d'une grille d'analyse.
.....

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une grande valeur architecturale de celles en possédant une moindre, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des 561 maisons à l'aide d'une grille d'analyse. Cette grille permet d'évaluer l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments, selon les éléments suivants :

- la qualité du couronnement;
- le degré d'authenticité de la façade;
- la proportion des ouvertures (portes, fenêtres) et la symétrie de la façade;
- la qualité de la maçonnerie;
- la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de maisons *shoebox*;
- la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise);
- le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine.

Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche de caractérisation systématique a permis d'attribuer à chaque maison *shoebox* une valeur architecturale allant de 1 à 3. **Une maison d'une valeur de 1 présente le moins de caractéristiques architecturales d'intérêt, tandis qu'une maison d'une valeur de 3 présente le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt.**

Les résultats dans l'arrondissement sont répartis de la manière suivante :

Valeur architecturale	Nombre de maisons	% du total
1	69	12,3 %
2	258	46,0 %
3	234	41,7 %

Note : La valeur accordée ne tient compte ni de l'état du bâtiment ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

Objectifs du cadre réglementaire

Le cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- Informer les demandeurs, dès leur premier contact avec l'Arrondissement, quant aux interventions permises pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement des *shoebox* afin que leurs espaces répondent aux besoins des résidents, particulièrement des familles;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la réglementation;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment afin de mieux encadrer un agrandissement ou un projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades;
- réduire la pression de développement immobilier des sites où se trouve une maison *shoebox*;
- protéger une masse critique de maisons *shoebox* en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments de ce type.

.....
Les paramètres réglementaires
suivants s'appliqueront à
l'ensemble des maisons
shoebox présentes sur le
territoire de l'arrondissement.
.....

Réglementation s'appliquant à l'ensemble des maisons *shoebox*

Nombre de logements

Le nombre de logements autorisé sur un site où se trouve une maison *shoebox* sera de 1 à 3 logements. Cette modification rendra l'ensemble des maisons *shoebox* conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis et réduira la pression sur le développement immobilier de certains sites où étaient autorisés huit logements ou plus.

Hauteur - règle d'insertion

La hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements sera déterminée par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur en mètres de ce bâtiment.

Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, une hauteur de deux étages.

Hauteur - agrandissement

En autorisant une hauteur minimale de 1 étage et de 4 mètres sur les sites où se trouve une maison *shoebox*, la réglementation vise à rendre l'ensemble des maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite et à permettre les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée.

Modification de la hauteur maximale autorisée

La réglementation actuelle autorise un dépassement de 2 mètres de la hauteur maximale autorisée afin de construire une partie d'un logement ayant 40 % de la superficie de l'étage immédiatement inférieur, en respectant des retraits par rapport à la façade avant et au mur arrière d'un bâtiment. Ce dépassement de la hauteur maximale sera interdit sur un site où se trouve une maison *shoebox*.

Critères d'évaluation en vue d'une démolition

Le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) contiendra des critères d'évaluation spécifiques pour permettre au comité de démolition d'évaluer adéquatement les demandes de démolition d'une maison *shoebox*. Ces critères visent à favoriser la préservation des maisons ayant une valeur architecturale élevée.

Le comité devra dorénavant évaluer l'importance de la maison visée par une démolition par rapport à l'ensemble des maisons *shoebox* de l'arrondissement, ainsi que l'intérêt architectural de la façade et de ses composantes. Le comité pourra alors décider de l'opportunité d'accorder une démolition, de la refuser ou d'établir des conditions de réalisation des projets selon la valeur et l'état du bâtiment concerné.

Réglementation s'appliquant à des contextes particuliers

Nouvel étage

Cas :

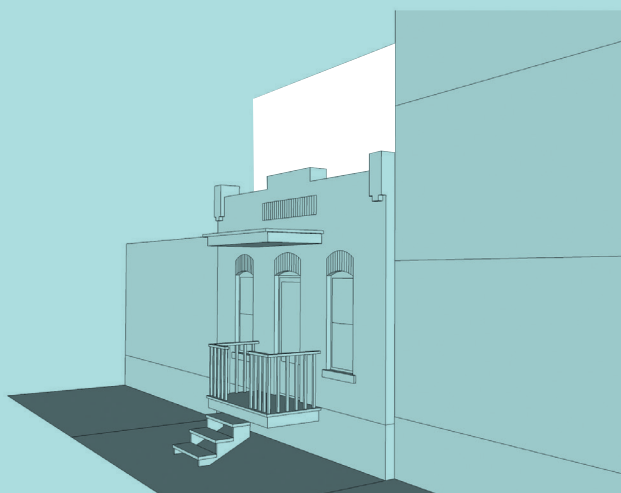
maison *shoebox* adjacente à une autre maison *shoebox* ou identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3

Impact :

un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la façade du rez-de-chaussée (voir Figure 3).

Considérant les contraintes liées au développement des bâtiments construits en fond de lot, cette règle ne s'appliquera pas à ceux-ci.

Figure 3 :
Exemple de deuxième
étage en retrait



Agrandissement

Cas :

maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 « maisons *shoebox* d'intérêt »

Impact :

Ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Cette disposition vise à mieux orienter le demandeur d'un permis désirant procéder à l'agrandissement d'une maison *shoebox*. Elle vise aussi à préserver la valeur symbolique des maisons *shoebox* et à favoriser des ajouts de volume qui se démarqueront par leur qualité architecturale.

Voici quelques exemples de critères d'évaluation qui seront applicables à un projet d'agrandissement :

- favoriser la préservation de la proportion des ouvertures de la façade ou le retour à la composition d'origine si les ouvertures sont modifiées;
- mettre en valeur le couronnement d'un bâtiment;
- maximiser la superficie des ouvertures d'un nouvel étage;
- assurer la compatibilité du niveau du nouvel étage avec les immeubles voisins.

L'ensemble des projets d'agrandissement sera évalué par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement sur la base de critères généraux et de ces nouveaux critères spécifiques.

Ensemble des interventions

Cas :

maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 « maisons *shoebox* d'intérêt »

Impact :

L'ensemble des interventions sur la façade devra viser un retour aux composantes d'origines.

Cette disposition s'appliquera principalement aux interventions visant le remplacement des portes et fenêtres et le remplacement de la maçonnerie. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment situé dans un secteur significatif ou d'intérêt patrimonial.

Toutefois, des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du secteur où se situe le bâtiment concerné.

