

Annexe B1 - FASCICULE D'INTERVENTION – *NOUVEAUX BÂTIMENTS*

PRÉSERVER LE CACHET DU SUD-OUEST

Le territoire du Sud-Ouest est en bonne partie construit et développé, mais il reste tout de même beaucoup d'espaces disponibles pour la réalisation de nouveaux projets d'ampleurs variées. Le développement du Sud-Ouest s'effectue à la fois par la voie de petits projets d'insertion mais aussi par l'entremise de projets d'importance. La construction d'un nouveau bâtiment requiert donc une grande connaissance des caractéristiques architecturales présentes et des particularités urbaines du secteur afin de favoriser des aménagements de qualité, 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. C'est à partir d'un objectif précis et de critères d'appréciation que les plans seront évalués par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

OBJECTIF

En ce qui concerne la construction de nouveaux bâtiments, l'objectif du Règlement est le suivant :

- 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.

Une nouvelle construction doit donc tenir compte des caractéristiques contenues dans la fiche de l'aire et celle de l'unité de paysage correspondant à sa localisation. Ces fiches sont disponibles au bureau de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises du Sud-Ouest ainsi que sur le site Internet de l'arrondissement.

Un projet de construction situé à la limite de l'arrondissement, ou qui borde une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain, et où une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse, doit tenir de l'arrondissement voisin.

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

Participation à l'ensemble urbain et bâti

Il faut que le nouveau bâtiment appartienne à une famille typomorphologique 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.

Stratégies d'insertion relativement aux ensembles typologiques

Afin de s'intégrer au milieu, le projet de construction doit prendre en considération le caractère des constructions environnantes en ce qui a trait à l'implantation, au gabarit, à la hauteur et à l'alignement.

Si le site du bâtiment projeté fait partie d'un ensemble continu de deux bâtiments ou plus partageant des éléments architecturaux et d'implantation, il doit chercher à répondre à 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 plus traditionnelles du Sud-Ouest.

Traitement architectural

La composition architecturale d'une nouvelle construction doit s'exprimer avec un langage qui démontre une compréhension des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage dans lequel il se trouve.

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 aux niveaux des planchers, aux parements, aux couronnements, aux saillies, aux escaliers, aux accès et aux ouvertures. Les matériaux et les détails architecturaux utilisés pour la construction doivent être assimilables à ceux des bâtiments voisins, et de qualité équivalente, ou encore leur être compatibles. 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.

Dans le cas d'une nouvelle construction à vocation commerciale, le bâtiment doit s'inspirer des formes et des caractéristiques architecturales des typologies commerciales du Sud-Ouest. Les vitrines commerciales doivent représenter entre 50 % et 80 % de la surface du rez-de-chaussée. 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.

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 traitement de la façade principale doit différer de celui de la façade secondaire afin d'exprimer la hiérarchie des voies de circulation.

Aménagement des cours

La nouvelle construction doit mettre en valeur 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 contribuant à la qualité du milieu de vie.

La cour avant d'un nouveau bâtiment doit s'intégrer au paysage de la rue afin de créer un effet visuel d'ensemble et de participer à la qualité de l'expérience des passants 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.

La cour arrière d'un nouveau bâtiment doit être paysagée et s'intégrer à l'aménagement des cours voisines, surtout dans le cas où les bâtiments adjacents possèdent des courettes.

Un bâtiment projeté peut être composé d'une cour anglaise. La nouvelle cour anglaise doit respecter les dimensions, la forme et les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments ayant une cour anglaise dans la même unité.

Commentaire [VdM1] : Valider la pertinence d'un tel critère via le relevé.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Selon l'emplacement visé par la nouvelle construction, certains critères d'évaluation spécifiques peuvent s'appliquer.

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.

Secteur du programme particulier d'urbanisme Griffintown – secteur Peel-Wellington

L'implantation et la composition architecturale d'une nouvelle construction doivent respecter les critères suivants :

- Une nouvelle construction doit s'intégrer de façon harmonieuse aux constructions environnantes par ses volumes, sa hauteur et ses caractéristiques architecturales (ex : transition des volumes).
- Les matériaux utilisés doivent être reconnus pour leurs qualités esthétiques ainsi que pour leur durabilité;
- Les préoccupations environnementales et écologiques doivent être prises en compte dans la construction et l'aménagement du bâtiment;
- Les murs extérieurs visibles du canal de Lachine ou du bassin Peel doivent démontrer dans leur traitement une compréhension de l'historique du secteur. La conception de ces façades doit également favoriser une animation des activités sur rue en maximisant les ouvertures;
- Aux abords du canal de Lachine et du bassin Peel, un nouveau bâtiment doit s'intégrer adéquatement au paysage urbain et aux repères bâtis existants et contribuer à mettre en valeur l'entrée de ville en conservant les perspectives vers le centre-ville;
- Aux abords du canal de Lachine et du bassin Peel, un nouveau bâtiment doit être implanté de manière à maximiser les liens et perspectives entre les berges et le quartier.

Proximité de l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques

La construction d'un bâtiment sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres du bois de l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques doit être réalisée de manière à :

- favoriser sa conservation
- intégrer l'utilisation du terrain ou la construction, au bois, 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 le bois à d'autres milieux écologiques ou récréatifs;

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

L'implantation et la composition architecturale 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 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;
- optimisation de l'implantation ou maximisation de la distance entre un bâtiment et la source de bruit;
- une conception architecturale tenant compte de la source de bruit (agencement des pièces, nombre, dimensions et orientation des ouvertures, etc.)

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 leur site.

Contiguïté avec un arrondissement voisin

La prise en compte d'un arrondissement voisin repose sur les critères suivants :

- S'inspirer des formes et des caractéristiques architecturales des bâtiments situés à proximité, dans l'autre arrondissement, 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.
- Tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les dégagements visuels existants;
- Minimiser l'impact du projet sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles dans l'arrondissement voisin.

ENCADRÉ 1 – AIRES ET UNITÉS DE PAYSAGE

L'arrondissement compte 5 aires de paysage divisées en 65 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.

La cohérence des unités s'explique en partie par le fait que leur cadre bâti a été construit sensiblement à la même époque. Certaines unités s'étalent le long des grands axes de l'arrondissement, telles le boulevard Monk ou la rue Centre, et d'autres englobent plusieurs îlots qui forment des quartiers résidentiels, telles les unités Sainte-Cunégonde et Côte-des-Argoulets. D'autres encore regroupent les bâtiments qui encadrent les grands parcs et espaces publics de l'arrondissement.

Les caractéristiques de chacune des 65 unités de paysage sont décrites dans des fiches qu'il est possible de se procurer au bureau de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou sur le site Internet de l'arrondissement.

ENCADRÉ 2 – TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Le territoire du Sud-Ouest compte sept typologies architecturales de base. 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 brièvement ci-dessous, et plus en détail dans la fiche du même nom.

La *maison unifamiliale*, relativement rare dans l'arrondissement du Sud-Ouest, a été construite durant toutes les périodes historiques de développement mais sous cinq différentes formes. On retrouve ainsi la maison « de faubourg », « urbaine », « boom town », « de vétérans » et « de ville »

L'*immeuble de type plex* est la famille de types architecturaux la plus répandue dans l'arrondissement du Sud-Ouest, où sept types d'immeuble plex ont été identifiés. Il s'agit du duplex avec escalier intérieur, du duplex avec escalier extérieur, du duplex

surélevé, du duplex de trois étages, du triplex avec escalier intérieur, du triplex avec escalier extérieur et du multiplex. Ces immeubles possèdent de deux à six logements.

L'*immeuble d'appartements*, aussi nommé édifice de rapport, est construit entre les deux guerres le long de boulevards ou d'avenues prestigieuses. Ce bâtiment possède un hall d'entrée commun qui dessert de six à douze logements.

La typologie d'*immeuble à vocation mixte* est principalement construite le long des rues commerciales du Sud-Ouest. Les magasins, ouverts sur le trottoir par de grandes vitrines, sont clairement séparés des étages supérieurs par une frise continue. Les étages supérieurs sont généralement occupés par des logements.

L'*immeuble commercial* est entièrement occupé par un usage commercial. Il est généralement conçu par un architecte et possède un langage architectural monumental.

L'*immeuble industriel* est caractérisé par la simplicité architecturale. Les ouvertures sont disposées en alignements réguliers et les éléments de structures sont souvent exprimés en façade.

Enfin, la dernière typologie architecturale est l'*immeuble institutionnel*, qui est réparti sur l'ensemble du territoire et se distingue du tissu résidentiel. Ces bâtiments de grande taille sont des monuments singuliers conçus par des architectes (églises, écoles, hôpitaux, bains publics, bibliothèques, etc.).