

Annexe B7 - FASCICULE D'INTERVENTION – *SECTEURS DE SURHAUTEUR*

OBJECTIF

L'objectif du règlement est le suivant :

L'établissement de critères de performance architecturale dans le but d'encadrer la construction des bâtiments pouvant atteindre les surhauteurs prévues au plan de l'annexe « A » du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) incluant la prise en compte des impacts microclimatiques, tel l'ensoleillement et les impacts éoliens.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

Les critères suivants s'appliquent autant à un projet de construction neuve qu'à l'agrandissement d'un bâtiment existant.

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

Un projet comportant une surhauteur doit respecter les critères suivants :

- Lorsqu'il 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, un projet comportant une surhauteur 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.

- le projet doit tenir compte de l'impact de la construction sur le cadre bâti existant;
- le projet doit tendre à préserver, au-delà des hauteurs en mètres prescrites, l'ouverture vers le ciel afin d'éviter l'effet de nef et de favoriser la pénétration de la lumière;
- le projet doit tendre à assurer une répartition entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles;
- le projet doit tenir compte de son impact sur le réseau de voirie locale et sur la circulation;
- le projet doit tendre à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, dans le cas d'un agrandissement en surhauteur.
- Les retraits exigés pour une construction en surhauteur doivent être suffisants pour permettre la distinction entre le volume sur rue et la surhauteur.
- Le projet doit tendre à assurer une plage d'ensoleillement minimale des bâtiments résidentiels.

ENSOLEILLEMENT

Un projet comportant une surhauteur doit tendre à assurer une plage d'ensoleillement minimale des rues, parcs et lieux publics tel que prescrit dans la présente sous-section. À cette fin, une étude des impacts sur l'ensoleillement d'un projet comportant une surhauteur doit être réalisée en fonction des paramètres suivants :

- l'évaluation de l'ensoleillement doit être effectuée avec et sans le projet;
- l'évaluation de l'ensoleillement doit considérer le potentiel de développement des terrains adjacents, déterminé par les hauteurs maximales en mètres prescrites;
- la période d'ensoleillement à considérer lors de l'évaluation de l'impact sur une voie publique doit correspondre à la durée de la course du soleil d'un côté à l'autre de l'emprise de la voie publique, de telle sorte qu'au moins un trottoir soit ensoleillé.

Un projet comportant une surhauteur doit tendre à assurer les plages horaires d'ensoleillement minimales suivantes :

- une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 1 heure 30 minutes consécutives entre 12 et 15 h sur les tronçons d'artères d'orientation est-ouest;
- une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 1 heure 30 minutes consécutives ou une durée minimale d'ensoleillement résultant des hauteurs maximales en mètres prescrites sur les tronçons d'artères d'orientation nord-sud;

Un projet comportant une surhauteur doit tendre à assurer une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 8 heures consécutives entre 8 et 18 h sur au moins 50 % de la superficie des parcs et lieux publics, établie en fonction des hauteurs maximales en mètres prescrites et du potentiel de développement des terrains adjacents et évaluée avec et sans le projet.

IMPACTS ÉOLIENS

Un projet comportant une surhauteur doit tendre à respecter les normes relatives aux impacts éoliens prescrites dans la présente sous-section. À cette fin, une étude des impacts éoliens d'un projet comportant une surhauteur doit être réalisée en fonction des paramètres suivants :

- l'évaluation des impacts éoliens doit être effectuée avec et sans le projet et, le cas échéant, avec les mesures de mitigation retenues;
- l'évaluation des impacts éoliens doit être réalisée en soufflerie ou en bassin hydraulique;
- la vitesse moyenne du vent doit être calculée sur une période de base d'une heure;
- la période de référence pour l'évaluation de la rafale doit être de 2 s ou moins, avec une turbulence de 30 %;
- la vitesse de rafale doit être égale à 2 fois la vitesse moyenne.

Un projet comportant une surhauteur doit tendre à respecter les critères suivants :

- une vitesse moyenne de vent au sol de 4 m/s en hiver et de 6 m/s en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps;
- dans un parc, dans un lieu public et dans une aire de détente, une vitesse moyenne de vent au sol de 4 m/s en hiver et de 6 m/s en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 10 % du temps.

Les rafales au sol générées par un projet ne doivent pas excéder une vitesse de 20 m/s durant plus de 1 % du temps.