

Annexe B2 - FASCICULE D'INTERVENTION – AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT EXISTANT

On retrouve, pour une bonne partie du territoire du Sud-Ouest, des quartiers densément construits. En ces lieux les bâtiments côte à côte forment, selon le cas, des ensembles, des bouts de rues, des îlots ou des unités de paysage aux caractéristiques urbaines et architecturales plus ou moins homogènes. Dans ce contexte, l'agrandissement d'un bâtiment requiert une bonne connaissance du milieu afin de faire l'objet d'interventions intégrées et de qualité.

Le texte qui suit présente les objectifs et les critères d'évaluation des projets d'agrandissement de bâtiments existants situés sur l'ensemble du territoire, à l'exception des bâtiments identifiés comme étant des témoins architecturaux significatifs pour lesquels il existe un fascicule d'intervention particulier.

Les directives visent à permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux mettant leur bâtiment en valeur tout en consolidant le caractère du milieu. 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 l'agrandissement d'un bâtiment existant, l'objectif du Règlement est le suivant :

- Conserver 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.

L'agrandissement d'un bâtiment doit donc être compatible avec les caractéristiques du quartier, de l'unité de paysage et des typologies architecturales présentes. Ces informations sont contenues dans les fiches des aires et des unités de paysage ainsi que dans les fiches des typologies architecturales que vous pouvez vous procurer au bureau de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ainsi que sur le site Internet de l'arrondissement. Un projet d'agrandissement 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 compte 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

L'agrandissement doit s'intégrer de façon harmonieuse à la typologie du bâtiment et permettre sa mise en valeur. Il est préférable que les petits ajouts au volume principal d'un bâtiment existant fassent l'objet d'un traitement semblable à celui du volume principal, en utilisant par exemple le même genre de maçonnerie, la même forme de toit, d'ouvertures de fenêtre et de détails.

Un agrandissement, qu'il soit en hauteur, dans une cour avant, dans une cour latérale ou dans une cour arrière, doit également s'intégrer aux bâtiments adjacents et participer au caractère d'ensemble de l'unité de paysage.

Les ajouts plus importants, dont le volume se distingue du bâtiment principal, peuvent mieux se prêter à une approche architecturale distincte, contemporaine, tout en étant harmonieuse.

Quoi qu'il en soit, les matériaux et les détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement doivent être compatibles avec ceux des parties non agrandies, et de qualité équivalente.

Commentaire [VdM1] : Revoir l'ordre des critères et possiblement les regrouper avec des sous-sections : par rapport au voisinage, par rapport au bâtiment comme tel.

Commentaire [VdM2] : Veux-t-on vraiment traiter de travaux d'agrandissement par PIIA s'ils ne sont pas visibles de la rue? Un argument en faveur : Si des travaux ne sont pas visibles au moment de la requête, ça ne veut pas dire qu'ils ne seront pas visibles un jour ou l'autre.

L'agrandissement doit prendre en considération le caractère des agrandissements de bâtiments similaires situés dans le voisinage, que ce soit sur le plan des dimensions, de l'implantation par rapport au bâtiment, des parements, des couronnements, des ouvertures ou des accès et des saillies.

L'agrandissement doit contribuer à mettre en valeur le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où il s'effectue et chercher à préserver les massifs et les arbres de grande valeur paysagère et esthétique contribuant à la qualité du milieu de vie.

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.

Commentaire [VdM3] : Assurer le maintien et promouvoir l'accroissement du couvert végétal (plantation d'arbres). À intégrer ici, auquel cas s'appliquerait aux agrandissements en hauteur, ou uniquement dans les dispositions spécifiques plus loin?

Agrandissement en hauteur

Un agrandissement en hauteur doit participer au renforcement de la perspective de rue. Il doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et sur les perspectives visuelles existantes entre un espace public et un élément naturel ou bâti.

Le projet doit également tenir compte de ses répercussions sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.

Enfin, un agrandissement en hauteur doit tendre à assurer une répartition équilibrée entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.

Agrandissement en cour avant ou en cour latérale

Un agrandissement en cour avant d'un bâtiment existant doit participer à un meilleur encadrement de la rue. Il est donc préférable que cet agrandissement soit contenu entre le bâtiment principal et l'alignement de construction. L'agrandissement doit minimiser ses effets sur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti.

Dans le cas où un bâtiment fait partie d'un ensemble homogène, il faut tendre à respecter les caractéristiques architecturales partagées, par exemple une suite de bâtiments identiques, une alternance de saillies, de tambours d'entrée ou d'éléments architecturaux.

Les caractéristiques architecturales de l'agrandissement, y compris le niveau et le type d'accès, doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment principal. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet. La hauteur des planchers d'un agrandissement doit chercher à correspondre à celle des planchers du bâtiment principal.

L'aménagement paysager de la cour avant 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.

Commentaire [VdM4] : Formulation revue. On visera donc à ce qu'un effort ait été fait quant au respect des niveaux de plancher, sachant que parfois cela n'est pas possible ou pas souhaitable.

Agrandissement en cour arrière

L'agrandissement en cour arrière d'un bâtiment qui partage une morphologie architecturale avec un bâtiment adjacent, par exemple une courette en forme de « L », doit tendre à conserver et reprendre les matériaux de la forme d'origine ou permettre un retour de cette dernière.

Tout agrandissement en cour arrière doit favoriser la préservation d'éléments paysagers, notamment les arbres de grande valeur paysagère, écologique ou esthétique contribuant à la qualité du milieu de vie.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Selon l'emplacement de la construction visée par l'agrandissement, certains critères d'évaluation spécifiques peuvent s'appliquer.

Grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt

Lorsque l'agrandissement d'une construction 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, cet agrandissement 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.

Proximité de l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques

L'agrandissement 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 réalisé 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'agrandissement d'une construction située à proximité d'une autoroute, d'une voie de chemin de fer ou d'une gare de triage doit 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 d'intérêt patrimonial

L'agrandissement d'un bâtiment érigé à proximité d'un immeuble d'intérêt patrimonial 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 et aux parements de ces propriétés.
- Tenir compte de l'impact de l'agrandissement 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.