

Annexe G: Fascicules d'évaluation

- 1- Construction d'un nouveau bâtiment
- 2- Changement d'un volume d'un bâtiment existant
- 3- Travaux non conformes - Apparence d'un bâtiment
- 4- Immeuble et secteur d'intérêt patrimonial
- 5- Projet commerciale de moyenne ou de grande surface
- 6- Usage sensible - voie ferré
- 7- Lieu de culte d'intérêt
- 8- Grande propriété à caractère institutionnel
- 9- Secteur d'intérêt archéologique
- 10- Maison shoebox d'intéret

FASCICULE D'ÉVALUATION - 1

CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT

La construction d'un nouveau bâtiment doit respecter les objectifs et critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Objectifs

- Favoriser une architecture de qualité qui favorise l'innovation architecturale et qui s'intègre harmonieusement dans son milieu;
- Privilégier un développement urbain durable, à l'échelle humaine et favorisant la qualité du milieu de vie;
- Privilégier des constructions et des aménagements extérieurs intégrant des mesures de performance environnementale contribuant au verdissement du territoire et à la gestion optimale des eaux de ruissellement;
- Favoriser l'animation du domaine public, ainsi que la circulation conviviale des piétons et des cyclistes.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Un nouveau bâtiment doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et au caractère d'ensemble du secteur d'insertion.
Lorsqu'un nouveau bâtiment s'insère au sein d'un ensemble homogène, il doit tendre à respecter les caractéristiques architecturales qui définissent cet ensemble, notamment leur rythme, leur forme ou leurs dimensions, ainsi que les types et niveaux d'accès.
Selon le contexte d'implantation et l'échelle du projet, un nouveau bâtiment devra être conçu de manière à éviter la création de masses monolithiques. À cet effet, le projet devra prévoir une modulation de ses volumes par l'utilisation de projections, de retraits, de changements d'angle, de saillies et d'alcôves.
L'implantation d'un nouveau bâtiment doit favoriser la mise en valeur des caractéristiques paysagères d'intérêts et chercher à préserver les arbres existants, tant sur la propriété privée que sur le domaine public.
La volumétrie d'un nouveau bâtiment doit être comparable à la volumétrie du bâti environnant et s'inscrire harmonieusement dans le paysage de la rue.
Un nouveau bâtiment doit démontrer une sensibilité au parcellaire qui est dominant dans le secteur environnant afin de l'exprimer dans son concept architectural.

Un nouveau bâtiment doit tendre à minimiser l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines, ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs, lieux publics et ruelles.

Un nouveau bâtiment doit considérer la volumétrie et l'implantation des bâtiments voisins afin de limiter la présence de murs aveugles.

Un nouveau bâtiment doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes.

La gestion des déchets a été prise en compte dans la conception d'un nouveau bâtiment, afin d'éviter l'encombrement du domaine public et l'entreposage de conteneurs ou de poubelles en cour avant.

Alignement

L'alignement de construction d'un nouveau bâtiment doit tendre à s'inscrire dans la continuité de l'alignement de construction des bâtiments adjacents.

Si l'alignement de construction de l'un des bâtiments adjacents n'est pas représentatif de l'alignement dominant de la rue sur laquelle il est construit, un nouveau bâtiment devra tendre à s'inscrire dans la continuité de l'alignement de l'autre bâtiment adjacent.

Si les alignements de construction des bâtiments adjacents ne sont pas représentatifs de l'alignement dominant de la rue sur laquelle ils sont construits, un nouveau bâtiment devra tendre à s'inscrire dans l'alignement dominant de la rue.

L'alignement de construction d'un nouveau bâtiment de coin devra favoriser l'encadrement de la rue tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même voie publique à la même intersection.

Lorsqu'un nouveau bâtiment prévoit un usage résidentiel au niveau du rez-de-chaussée, une façade présentant une entrée principale doit préférablement présenter un recul significatif par rapport à l'emprise de la voie publique afin de permettre le verdissement de la cour avant;

L'alignement de construction d'un nouveau bâtiment devra favoriser la préservation ou la plantation d'un arbre tant sur la propriété privée que sur le domaine public;

Les retraits et les avancées par rapport à l'alignement de construction établi selon les bâtiments adjacents ou de l'alignement dominant de la rue sont envisageables s'ils sont motivés par l'un des éléments suivants :

1. le respect des caractéristiques architecturales qui définissent l'ensemble dans lequel le bâtiment s'implante;
2. afin de rythmer une façade ayant une largeur supérieure à 8 m.
3. la présence d'un arbre existant ou l'opportunité de planter un nouvel arbre;
4. la prise en compte de la morphologie particulière des lieux;
5. la mise en scène d'un élément urbain caractéristique (dégagement d'un immeuble d'intérêt, percée visuelle, etc.);
6. l'inclusion d'une terrasse, d'un parvis, de mobilier extérieur ou d'autres éléments contribuant à l'animation de la rue.

Traitement architectural

Un nouveau bâtiment doit prendre en considération le caractère du cadre bâti environnant et du paysage de la rue afin de s'intégrer harmonieusement au secteur d'insertion, notamment en ce qui a trait aux parements, couronnements, saillies, escaliers, accès, avant-corps et ouvertures.

La composition architecturale d'un nouveau bâtiment ne doit pas calquer l'architecture traditionnelle, mais plutôt s'exprimer avec un langage contemporain qui démontre une compréhension et une sensibilité à la forme architecturale du secteur où s'implante le bâtiment.

La composition architecturale devra assurer une répartition équilibrée entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.

La taille et l'emplacement des ouvertures devraient favoriser l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

Les matériaux et les détails architecturaux d'un nouveau bâtiment doivent être compatibles et de qualité équivalente ou supérieure à ce que l'on retrouve dans le bâti environnant et devront être reconnus pour leur durabilité.

L'entrée principale d'un nouveau bâtiment doit être signalée par une composition architecturale distinctive.

Afin de ne pas nuire à la composition architecturale, l'installation des équipements mécaniques à l'intérieur d'un bâtiment doit être priorisée.

Un équipement mécanique installé en façade d'un nouveau bâtiment doit s'intégrer à l'architecture du bâtiment ou aux aménagements paysagers de façon à être dissimulé.

L'architecture d'un nouveau bâtiment construit à une intersection doit bien marquer le coin. Pour ce faire, le traitement des éléments architecturaux du coin, tels que les ouvertures, les balcons, les matériaux, les couronnements et les volumes, doit être distinctif.

L'entrée d'un nouveau bâtiment construit à une intersection 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.

Sur un nouveau bâtiment construit à une intersection, le traitement de la façade principale peut différer de celui de la façade secondaire afin d'exprimer la hiérarchie des voies de circulation.

Traitement du rez-de-chaussée et perception du projet à l'échelle du piéton

Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment doit tendre à ne pas être inférieur au niveau du rez-de-chaussée le plus bas ni supérieur au niveau du rez-de-chaussée le plus haut des bâtiments situés sur le même côté d'îlot. Le type d'accès doit également être compatible avec ceux du secteur environnant.

La transparence des rez-de-chaussée est à privilégier pour les commerces, les lieux de travail, les équipements collectifs et les espaces communs des projets résidentiels.

Le traitement de la façade d'un nouveau bâtiment occupé à des fins commerciales doit contribuer à l'animation de la rue. Lorsque la configuration du site le permet, le projet doit favoriser l'inclusion d'une terrasse, d'un parvis, de mobilier extérieur ou d'autres éléments contribuant à l'animation de la rue.

La conception du rez-de-chaussée d'un bâtiment situé sur une rue commerciale doit favoriser l'implantation d'un espace commercial différent à tous les 8 m.

La conception de la façade d'un bâtiment commercial ou mixte doit exprimer une verticalité au niveau du rez-de-chaussée.

Sur les lots ayant une largeur sur rue supérieure à 10 mètres, la façade principale d'un nouveau bâtiment résidentiel, commercial ou mixte doit préférentiellement comporter plus d'une entrée donnant accès à un logement ou à un établissement, en visant la présence d'au moins une entrée à tous les 7,5 mètres.

Pour les lots ayant une largeur sur rue supérieure à 25 mètres, un nouveau bâtiment doit tendre à offrir une pause dans le front bâti, par le dégagement d'une vue vers l'intérieur de l'îlot ou l'aménagement d'un jardin de rue en cour avant.

Construction hors toit

La localisation, le gabarit, la hauteur et le revêtement d'une construction hors toit doivent faire en sorte qu'elle s'harmonise à l'architecture du bâtiment et qu'elle fasse partie intégrante de la composition architecturale.

Privilégier, pour une construction hors toit, un traitement architectural contemporain qui se distingue du volume d'origine du bâtiment.

Tenir compte du contexte urbain particulier (parc, percée visuelle, terrain de coin, esplanade, etc.) dans le traitement de la construction hors toit.

Une construction hors toit, construite sur un bâtiment partageant une limite latérale avec un bâtiment plus bas en nombre d'étages, devrait présenter un retrait suffisant par rapport à cette limite commune afin d'éviter la présence de murs aveugles.

Privilégier l'utilisation de la brique pour les murs latéraux construits à la limite de propriété.

Une construction hors toit doit par sa localisation, son gabarit et sa hauteur chercher à minimiser son impact visuel lorsqu'elle :

1. abrite une partie d'un logement ou d'un établissement et qu'elle est située sur un bâtiment faisant partie d'un ensemble de bâtiments ayant un caractère homogène;
2. abrite un équipement mécanique et son écran, une cage d'escalier, une cage d'ascenseur ou un espace de rangement.

Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement doit préférentiellement présenter un couronnement intégré au concept architectural. Ce couronnement peut, par exemple, s'exprimer sous la forme d'un couronnement ou d'une projection du toit.

Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement doit présenter une façade contenant une fenestration abondante.

Aménagement d'un toit

Lorsqu'une terrasse ou une autre construction est prévue au toit, les garde-corps ou écrans doivent être limités en hauteur et implantés à une distance adéquate pour minimiser leurs impacts visuels, l'ombre portée ainsi que les vues sur les propriétés voisines.

Lorsque le toit d'un bâtiment est accessible, la plantation de végétaux dans des bacs permanents doit être favorisée.

L'aménagement de toitures végétalisées devrait être favorisé afin de minimiser l'augmentation des îlots de chaleur urbains et le déversement des eaux de ruissellement dans les égouts.

Pour la création d'écrans d'intimité entre les terrasses, favoriser l'intégration d'éléments végétaux.

Aménagement d'un terrain

L'aménagement qui est proposé pour un terrain doit favoriser la mise en valeur des caractéristiques paysagères d'intérêt présentes sur le site et chercher à intégrer les arbres matures existants.

La plantation d'arbres à grand déploiement doit être privilégiée.

La plantation d'un arbre doit s'effectuer prioritairement à proximité des ruelles afin de favoriser leur verdissement et l'augmentation de leur canopée.

La plantation d'un arbre devrait être priorisée à l'aménagement d'une case de stationnement.

L'aménagement d'une cour doit être compatible avec l'aménagement des cours voisines.

Une cour doit être aménagée de façon à offrir une couverture végétale maximale.

La plantation de végétaux indigènes, résistants et économes en eau devrait être privilégiée.

Lorsqu'un pavage est utilisé, il devrait préférentiellement offrir une certaine perméabilité favorisant la percolation des eaux.

Les aires de stationnement à vélo extérieures doivent être aménagées de façon sécuritaire, être bien éclairées et facilement accessibles afin de favoriser le transport actif.

Un accès à une aire de stationnement intérieure doit s'intégrer au milieu en assurant la sécurité des lieux ainsi que le confort des piétons circulant à proximité. Sa largeur doit aussi être minimisée.

Cour anglaise

La profondeur d'une cour anglaise doit permettre d'établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue.

Les cours trop profondes et les puits d'accès trop encaissés doivent être évités.

Les proportions de la cour anglaise doivent garantir un éclairage naturel adéquat pour les locaux situés en sous-sol. Les cours de grande superficie et de faible profondeur sont préférables.

Une construction au-dessus d'une cour anglaise ne doit pas soustraire à la vue des passants les locaux situés sous le niveau du sol.

Une construction au-dessus d'une cour anglaise et cette cour anglaise doivent s'intégrer à l'expression architecturale de la façade du bâtiment et en préserver l'intégrité.

Les solutions proposant une gradation de la dénivellation doivent être privilégiées dans le but d'éviter la présence de garde-corps.

Bâtiment abritant un équipement collectif et institutionnel

L'architecture d'un nouveau bâtiment abritant un équipement collectif et institutionnel devrait être résolument contemporaine et devrait être conçue à la mesure de la valeur symbolique et identitaire de l'établissement.

L'expression architecturale du nouveau bâtiment et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante doivent être coordonnées sur l'ensemble des façades du bâtiment.

La conception du bâtiment devra viser à abolir les frontières entre l'immeuble et l'espace public.

Le bâtiment et ses aménagements paysagers devront contribuer à l'animation de l'espace public.

Terrain situé à la limite d'un autre arrondissement

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent à la construction d'un bâtiment sur un terrain adjacent à un terrain situé dans un autre arrondissement lorsque l'habitation est permise sur le terrain situé dans l'autre arrondissement et que le projet dépasse de plus de la moitié la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre arrondissement :

Le projet doit tendre à ne pas créer un impact supérieur à celui d'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre arrondissement;

Le projet doit tendre à maintenir les dégagements visuels existants.

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent à la construction d'un bâtiment, sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain, lorsqu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse :

Le projet doit être compatible avec les caractéristiques du cadre bâti de l'arrondissement voisin en ce qui concerne la hauteur, l'aménagement de la cour avant, la localisation des accès aux aires de stationnement et les parements.

Le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement.

Le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité.

Projet de construction d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m ou égale ou supérieure à 6 étages

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent aux bâtiments visés par la section V, du chapitre II, du titre II :

Le projet doit respecter les critères suivants:

Tendre à ne pas générer d'impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver et à 22 km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps sur une voie publique et à 10 % dans un parc, un lieu public et une aire de détente.

Tendre à ne pas générer des rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h durant plus de 1 % du temps. La période de référence pour l'évaluation de la rafale doit être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30 %.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 2

CHANGEMENT DE VOLUME D'UN BÂTIMENT EXISTANT

Le changement de volume d'un bâtiment existant doit respecter les objectifs et critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Objectifs

- Favoriser une architecture de qualité qui favorise l'innovation architecturale et qui s'intègre harmonieusement dans son milieu;
- Favoriser des interventions qui réinterprètent les caractéristiques significatives du bâtiment existant et du secteur d'insertion tout en sachant bien marquer leur époque;
- Privilégier un développement urbain durable, à l'échelle humaine et favorisant la qualité du milieu de vie;
- Privilégier des constructions et des aménagements extérieurs intégrant des mesures de performance environnementale contribuant au verdissement du territoire et à la gestion optimale des eaux de ruissellement.
- Favoriser l'animation du domaine public, ainsi que la circulation conviviale des piétons et des cyclistes;

Critères d'évaluation

<i>Agrandissement d'un bâtiment</i>
Un agrandissement doit s'adapter aux caractéristiques du terrain, du bâtiment et au caractère d'ensemble du milieu.
Un agrandissement doit favoriser la mise en valeur des caractéristiques paysagères d'intérêts et chercher à préserver les arbres existants, tant sur la propriété privée que sur le domaine public.
Le volume d'un agrandissement doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage de la rue.
Un agrandissement doit tendre à minimiser l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines, ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs, lieux publics et ruelles.
Un agrandissement doit tendre à améliorer l'encadrement de la rue.
Un agrandissement doit considérer la volumétrie et l'implantation des bâtiments voisins afin de limiter la présence de murs aveugles.
Un agrandissement doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes.

Lorsque le bâtiment fait partie d'un ensemble homogène, un agrandissement doit tendre à protéger les caractéristiques architecturales qui définissent cet ensemble, notamment leur rythme, leur forme ou leurs dimensions, ainsi que les types et niveaux d'accès.

Un agrandissement doit s'intégrer aux bâtiments adjacents et participer au caractère d'ensemble des rues sur lesquelles il est visible.

L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du secteur d'insertion dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.

La gestion des déchets a été prise en compte dans la conception de l'agrandissement, afin d'éviter l'encombrement du domaine public et l'entreposage de conteneurs ou de poubelles en cour avant.

Réduction de volume d'un bâtiment

La partie de façade ou de mur à reconstruire, suite à une réduction de volume, doit s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble du bâtiment et favoriser la mise en valeur des composantes architecturales d'origine encore présentes.

L'intervention peut être d'expression contemporaine, lorsque le contexte le permet, surtout dans le cas où une façade est complètement transformée.

Agrandissement d'un bâtiment en hauteur

Un agrandissement en hauteur doit s'insérer harmonieusement à un bâtiment en favorisant la prédominance de la volumétrie existante et la mise en valeur de ces caractéristiques architecturales d'origine, notamment par un recul de la nouvelle construction par rapport à la façade.

Un agrandissement en hauteur doit participer au renforcement de la perspective de rue.

Le niveau d'un nouvel étage doit être compatible avec le volume des immeubles voisins.

Agrandissement d'un bâtiment dans une cour

Un agrandissement devra tendre à s'effectuer en retrait d'une façade afin que le corps principal du bâtiment existant conserve sa prédominance.

Un agrandissement dans une cour latérale devra tendre à ne pas être plus élevé que le bâtiment existant et à s'effectuer en retrait d'une façade.

L'agrandissement d'un bâtiment possédant un toit en pente doit privilégier un toit présentant une pente semblable à celle du bâtiment principal tout en évitant de prolonger le faîte de la toiture existante.

La hauteur des planchers proposée pour l'agrandissement doit être compatible à celle des planchers du bâtiment existant.

Traitement architectural

Un agrandissement doit prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir, du bâti environnant et du paysage de la rue afin de s'intégrer harmonieusement au secteur d'insertion, notamment en ce qui a trait aux parements, couronnements, saillies, escaliers, accès, avant-corps et ouvertures.

Un agrandissement doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment et y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment.

Le traitement architectural devra permettre de bien situer l'agrandissement dans son époque en réinterprétant les caractéristiques significatives du bâtiment existant et de son milieu d'insertion.

La composition architecturale d'un agrandissement devra assurer une répartition équilibrée entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.

La taille et l'emplacement des ouvertures devraient favoriser l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

Les matériaux et les détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement doivent être compatibles avec ceux des parties non agrandies et de qualité équivalente ou supérieure. Les matériaux devront être reconnus pour leur durabilité.

Afin de ne pas nuire à la composition architecturale, l'installation des équipements mécaniques à l'intérieur d'un bâtiment doit être priorisée.

Un équipement mécanique installé en façade d'un nouveau bâtiment doit s'intégrer à l'architecture du bâtiment ou aux aménagements paysagers de façon à être dissimulé.

Traitement du rez-de-chaussée et perception du projet à l'échelle du piéton

Le niveau du rez-de-chaussée d'un agrandissement doit tendre à ne pas être inférieur au niveau du rez-de-chaussée le plus bas ni supérieur au niveau du rez-de-chaussée le plus haut des bâtiments situés sur le même côté d'îlot. Le type d'accès doit également être compatible avec ceux du secteur environnant.

La transparence des rez-de-chaussée est à privilégier pour les commerces, les lieux de travail, les équipements collectifs et les espaces communs des projets résidentiels.

Le traitement de la façade d'un bâtiment occupé à des fins commerciales doit contribuer à l'animation de la rue. Lorsque la configuration du site le permet, l'agrandissement doit favoriser l'inclusion d'une terrasse, d'un parvis, de mobilier extérieur ou d'autres éléments contribuant à l'animation de la rue.

La conception du rez-de-chaussée d'un bâtiment situé sur une rue commerciale doit favoriser l'implantation d'un espace commercial différent à tous les 8 m.

La conception de la façade d'un bâtiment commercial ou mixte doit exprimer une verticalité au niveau du rez-de-chaussée.

Sur les lots ayant une largeur sur rue supérieure à 10 mètres, la façade principale d'un bâtiment résidentiel, commercial ou mixte doit préférablement comporter plus d'une entrée donnant accès à un logement ou à un établissement, en visant la présence d'au moins une entrée à tous les 7,5 mètres.

Pour les lots ayant une largeur sur rue supérieure à 25 mètres, un agrandissement doit tendre à offrir une pause dans le front bâti, par le dégagement d'une vue vers l'intérieur de l'îlot ou l'aménagement d'un jardin de rue en cour avant.

Construction hors toit

La localisation, le gabarit, la hauteur et le revêtement d'une construction hors toit doivent faire en sorte qu'elle s'harmonise à l'architecture du bâtiment et qu'elle fasse partie intégrante de la composition architecturale.

Privilégier, pour une construction hors toit, un traitement architectural contemporain qui se distingue du volume d'origine du bâtiment.

Tenir compte du contexte urbain particulier (parc, percée visuelle, terrain de coin, esplanade, etc.) dans le traitement de la construction hors toit.

Une construction hors toit, construite sur un bâtiment partageant une limite latérale avec un bâtiment plus bas en nombre d'étages, devrait présenter un retrait suffisant par rapport à cette limite commune afin d'éviter la présence de murs aveugles.

Privilégier l'utilisation de la brique pour les murs latéraux construits à la limite de propriété.

Une construction hors toit doit par sa localisation, son gabarit et sa hauteur chercher à minimiser son impact visuel lorsqu'elle :

1. abrite une partie d'un logement ou d'un établissement et qu'elle est située sur un bâtiment faisant partie d'un ensemble de bâtiments ayant un caractère homogène;
2. abrite un équipement mécanique et son écran, une cage d'escalier, une cage d'ascenseur ou un espace de rangement.

Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement doit préférablement présenter un couronnement intégré au concept architectural. Ce couronnement peut, par exemple, s'exprimer sous la forme d'un couronnement ou d'une projection du toit.

Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement doit présenter une façade contenant une fenestration abondante.

Aménagement d'un toit

Lorsqu'une terrasse ou une autre construction est prévue au toit, les garde-corps ou écrans doivent être limités en hauteur et implantés à une distance adéquate pour minimiser leurs impacts visuels, l'ombre portée ainsi que les vues sur les propriétés voisines.

Lorsque le toit d'un bâtiment est accessible, la plantation de végétaux dans des bacs permanents doit être favorisée.

L'aménagement de toitures végétalisées devrait être favorisé afin de minimiser l'augmentation des îlots de chaleur urbains et le déversement des eaux de ruissellement dans les égouts.

Pour la création d'écrans d'intimité entre les terrasses, favoriser l'intégration d'éléments végétaux.

Aménagement d'un terrain

L'aménagement qui est proposé pour un terrain doit favoriser la mise en valeur des caractéristiques paysagères d'intérêt présentes sur le site et chercher à intégrer les arbres matures existants.

La plantation d'arbres à grand déploiement doit être privilégiée.

La plantation d'un arbre doit s'effectuer prioritairement à proximité des ruelles afin de favoriser leur verdissement et l'augmentation de leur canopée.

La plantation d'un arbre devrait être priorisée à l'aménagement d'une case de stationnement.

L'aménagement d'une cour doit être compatible avec l'aménagement des cours voisines.

Une cour doit être aménagée de façon à offrir une couverture végétale maximale.

La plantation de végétaux indigènes, résistants et économes en eau devrait être privilégiée.

Lorsqu'un pavage est utilisé, il devrait préférentiellement offrir une certaine perméabilité favorisant la percolation des eaux.

Les aires de stationnement à vélo extérieures doivent être aménagées de façon sécuritaire, être bien éclairées et facilement accessibles afin de favoriser le transport actif.

Un accès à une aire de stationnement intérieure doit s'intégrer au milieu en assurant la sécurité des lieux ainsi que le confort des piétons circulant à proximité. Sa largeur doit aussi être minimisée.

Cour anglaise

La profondeur d'une cour anglaise doit permettre d'établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue.

Les cours trop profondes et les puits d'accès trop encaissés doivent être évités.

Les proportions de la cour anglaise doivent garantir un éclairage naturel adéquat pour les locaux situés en sous-sol. Les cours de grande superficie et de faible profondeur sont préférables.

Une construction au-dessus d'une cour anglaise ne doit pas soustraire à la vue des passants les locaux situés sous le niveau du sol.

Une construction au-dessus d'une cour anglaise et cette cour anglaise doivent s'intégrer à l'expression architecturale de la façade du bâtiment et en préserver l'intégrité.

Les solutions proposant une gradation de la dénivellation doivent être privilégiées dans le but d'éviter la présence de garde-corps.

Bâtiment abritant un équipement collectif et institutionnel

L'architecture d'un agrandissement abritant un équipement collectif et institutionnel devrait être résolument contemporaine et devrait être conçue à la mesure de la valeur symbolique et identitaire de l'établissement.

L'expression architecturale de l'agrandissement et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante doivent être coordonnées sur l'ensemble des façades du bâtiment.

La conception du bâtiment devra viser à abolir les frontières entre l'immeuble et l'espace public.

Le bâtiment et ses aménagements paysagers devront contribuer à l'animation de l'espace public.

Terrain situé à la limite d'un autre arrondissement

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent à l'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain adjacent à un terrain situé dans un autre arrondissement lorsque l'habitation est permise sur le terrain situé dans l'autre arrondissement et que le projet dépasse de plus de la moitié la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre arrondissement :

Le projet doit tendre à ne pas créer un impact supérieur à celui d'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre arrondissement;

Le projet doit tendre à maintenir les dégagements visuels existants.

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent à l'agrandissement d'un bâtiment, sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain, lorsqu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse :

Le projet doit être compatible avec les caractéristiques du cadre bâti de l'arrondissement voisin en ce qui concerne la hauteur, l'aménagement de la cour avant, la localisation des accès aux aires de stationnement et les parements.

Le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement.

Le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité.

Projet d'agrandissement d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m ou égale ou supérieure à 6 étages

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent aux bâtiments visés par la section V, du chapitre II, du titre II :
Le projet doit respecter les critères suivants:

Tendre à ne pas générer d'impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver et à 22 km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps sur une voie publique et à 10 % dans un parc, un lieu public et une aire de détente.

Tendre à ne pas générer des rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h durant plus de 1 % du temps. La période de référence pour l'évaluation de la rafale doit être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30 %.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 3

TRAVAUX NON CONFORMES À CERTAINES DISPOSITIONS DES CHAPITRES VII et VIII DU TITRE II

Les travaux non conformes aux articles 81, 85 et 87 du chapitre VII et ceux non conformes aux sections II et III du chapitre VIII du Titre II doivent respecter les objectifs et critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Objectif

- Favoriser une architecture de qualité, innovante et respectueuse de son milieu.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Prioriser la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales.
Favoriser le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain, si celles-ci sont en accord avec les caractéristiques d'origine du cadre bâti.
La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle peut être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet.
Dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.
Les travaux doivent tendre à améliorer l'apparence extérieure du bâtiment et à favoriser une meilleure intégration du bâtiment dans son milieu.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 4

IMMEUBLES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET SECTEURS DE VALEUR EXCEPTIONNELLE

Les travaux sur un immeuble identifié comme « immeuble d'intérêt patrimonial » ou situé dans un secteur de valeur exceptionnelle doivent respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Ces travaux doivent respecter les critères énoncés dans le présent fascicule en tenant compte des facteurs suivants :

1. Le degré d'homogénéité de l'environnement immédiat;
2. L'usage du bâtiment et ses qualités architecturales;
3. L'emplacement du bâtiment sur l'îlot;
4. La contribution du bâtiment au renforcement, au maintien ou à l'évolution du milieu bâti;
5. Pour des aménagements extérieurs, prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments d'un même type.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Prioriser la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales.
Favoriser le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain.
Respecter le mode d'implantation existant.

<i>Caractéristiques architecturales</i>
La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle peut être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet.
Prioriser la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales.
Favoriser le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain, si celles-ci sont en accord avec les caractéristiques d'origine du cadre bâti.
Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales des bâtiments adjacents. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet.

Secteur où est autorisée une catégorie d'usages de la famille commerce

Favoriser, pour la partie de la façade située aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée, une proportion d'ouverture variant entre 20 et 40 %.

Favoriser, pour la partie de la façade située au niveau du rez-de-chaussée, une proportion d'ouverture variant entre 50 et 80 %.

Favoriser, pour toute partie non fenêtrée, l'utilisation d'un matériau compatible au matériau de parement principal et disposée en continuité avec les surfaces non fenêtrées des étages supérieurs.

Un élément architectural de type corniche ou bandeau doit préférablement marquer la transition entre le rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs.

Lotissement

Un projet de lotissement devra respecter le caractère du développement d'origine du secteur.

Un projet de lotissement devra respecter la capacité d'accueil du terrain, tant au niveau normatif qu'esthétique.

Un projet de lotissement devra conserver la trace de tout parcellaire ayant un intérêt patrimonial ou historique.

Clôture, Grille, mur, d'intérêt architectural, massif ou alignement d'arbres dans une cour avant

L'ajout ou la transformation d'une clôture, d'une grille, d'un mur, d'intérêt architectural, d'un massif ou d'un alignement d'arbres dans une cour avant doit préserver et mettre en valeur les qualités du terrain, du bâtiment et du milieu ou y être compatible, en accord avec leur valeur.

Cour anglaise

L'aménagement ou la modification d'une cour anglaise doit être compatible avec les caractéristiques du secteur significatif où elle est située.

Une cour anglaise doit être compatible avec le style architectural du bâtiment.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 5

PROJET COMMERCIAL DE MOYENNE OU DE GRANDE SURFACE

Un projet de construction ou d'occupation d'un projet commercial de moyenne ou de grande surface doit respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Objectifs

- Encadrer l'implantation des bâtiments et des ensembles commerciaux de moyenne ou de grande surface afin d'en assurer la qualité de l'insertion urbaine;
- Assurer une insertion harmonieuse des projets dans le respect des caractéristiques dominantes du milieu;
- Favoriser la qualité architecturale des projets;
- Favoriser la création d'un environnement structuré, attrayant et sécuritaire pour le piéton.

Critères d'évaluation

Implantation

Le bâtiment doit tendre à être implanté le plus près possible de la voie publique.

Traitement architectural

Les façades des bâtiments doivent refléter leur fonction tout en s'harmonisant avec les caractéristiques du tissu urbain environnant.

La façade principale d'un bâtiment doit comporter des ouvertures dans une proportion significative de façon à contribuer à l'animation de la rue ou à la qualité de l'ensemble commercial le cas échéant.

L'entrée principale de chaque commerce doit être située face à une voie publique ou en être visible.

L'expression architecturale du bâtiment et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante.

Les murs latéraux et arrière visibles d'une voie publique doivent être traités avec soin et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale.

L'usage de coloris clairs et intenses doit être modéré et réservé à souligner certains détails des bâtiments.

Les matériaux doivent être choisis de manière à assurer une continuité de traitement et une apparence finie du bâtiment.

Les accès et les entrées doivent être conçus et positionnés de manière à assurer leur lisibilité immédiate.

Les aires à rebuts doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment et être conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs.

Aménagements extérieurs

L'aire de stationnement doit tendre à être implantée sur le côté, à l'arrière ou à l'intérieur d'un bâtiment plutôt qu'en façade.

L'aire de stationnement doit préférablement comporter des trottoirs ou autre cheminement protégé dont le nombre est suffisant pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons à travers l'aire de stationnement.

En bordure d'habitations, l'aménagement paysager doit comporter une zone tampon en vue d'atténuer les impacts associés à la présence des activités commerciales.

L'éclairage extérieur doit être conçu de manière à assurer une bonne visibilité des lieux, à procurer un sentiment de sécurité aux usagers et à minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et les voies publiques.

Un bâtiment destiné à des fins de stationnement doit être conçu pour s'harmoniser avec le traitement architectural du bâtiment principal et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.

Les quais et les aires de chargement doivent être situés et traités de manière à minimiser les impacts associés à la circulation des camions et aux activités de livraison, particulièrement lorsqu'à proximité d'une zone résidentielle.

L'entreposage extérieur ne pourra s'effectuer que dans une aire réservée à cette fin s'intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager.

Le projet doit comprendre des cheminements piétonniers sécuritaires et attrayants depuis la voie publique et les aires de stationnement jusqu'à l'entrée de chaque bâtiment ou établissement.

Aménagement des toits

Tout équipement hors toit doit être intégré au bâtiment, lorsqu'il est visible de la voie publique.

Le verdissement des toits est encouragé.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 6

BÂTIMENT DESTINÉ À ÊTRE OCCUPÉ PAR UN USAGE SENSIBLE ET SITUÉ SUR UN TERRAIN ADJACENT À L'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE PRINCIPALE

Un projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment destiné à être occupé par un usage sensible et situé sur un terrain adjacent à l'emprise d'une voie ferrée principale doit respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Documents supplémentaires requis

- Une évaluation de la viabilité du projet réalisée par un expert dans ce domaine, en collaboration avec la compagnie de chemin de fer concernée, incluant minimalement les informations indiquées à l'annexe D.

Objectifs

- Favoriser la sécurité et la qualité de vie des occupants par des constructions et des aménagements adéquats.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Favoriser l'implantation d'un bâtiment à une distance d'au moins 30 m de l'emprise de la voie ferrée principale.
Favoriser la plantation de végétaux pour créer un écran sonore et visuel.
Atténuer les impacts en lien avec les activités ferroviaires liés au bruit, à la vibration et à la sécurité, par un aménagement paysager, une implantation et une construction appropriés.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 7

LIEU DE CULTE D'INTÉRÊT

Un projet d'agrandissement, de lotissement ou de transformation d'une caractéristique architecturale ou végétale sur le terrain d'un lieu de culte d'intérêt doit respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Documents supplémentaires requis

- Lorsque l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale porte sur un projet de lotissement pour un lieu de culte catégorisé 1 ou 2, sur les plans de l'annexe A intitulés «Secteurs et immeubles significatifs, lieux de culte d'intérêt et grandes propriétés à caractère institutionnel», la demande doit être accompagnée d'une évaluation de l'intérêt patrimonial comprenant une recherche documentaire préalable à celle-ci. La recherche documentaire préalable doit inclure minimalement les informations prévues à l'annexe E, à moins que l'arrondissement ne dispose déjà d'une telle étude.

Objectifs

- Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères d'intérêt du lieu de culte d'intérêt afin que les interventions ne compromettent pas sa valeur historique ou symbolique.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Assurer la conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt.
Assurer la protection des perspectives et des percées visuelles d'intérêt sur le lieu de culte d'intérêt.
Assurer la protection et la mise en valeur des espaces extérieurs d'intérêt à préserver.
Favoriser l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.
Démontrer, lors d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant la modification ou la démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale d'intérêt, que cette intervention est restreinte aux parties ayant le moins de valeur et vise une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

Critères d'évaluation selon la catégorie du lieu de culte d'intérêt

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent selon la catégorisation du lieu de culte d'intérêt.

Lieu de culte d'intérêt catégorisé 1

Toute intervention devra viser à préserver l'intégralité du volume, de l'implantation et des détails architecturaux du lieu de culte.

Lieu de culte d'intérêt catégorisé 2

Toute intervention devra viser à conserver la prédominance du volume du lieu de culte et la lecture de ses espaces intérieurs.

Toute nouvelle construction devra être suffisamment éloignée du lieu de culte afin de permettre la prédominance de celui-ci.

Un nouveau volume devra être réalisé avec des formes et des matériaux nobles et en harmonie avec ceux du lieu de culte.

Une intervention devra favoriser la préservation des éléments de maçonnerie, les ornements et les œuvres d'art situées à l'extérieur.

Lieu de culte d'intérêt catégorisé 3

Toute intervention devra viser à préserver la lecture du volume bâti du lieu de culte.

Une nouvelle construction sur le site devra tendre à préserver la prédominance du lieu de culte.

Un nouveau volume devra être réalisé avec des formes et des matériaux en harmonie avec ceux du lieu de culte.

Une intervention devra favoriser la récupération des éléments de maçonnerie, des ornements et des œuvres d'art.

Privilégier l'usage de matériaux nobles pour les nouveaux volumes.

Lieu de culte d'intérêt catégorisé 4

Toute intervention devra viser à conserver les éléments signal rappelant la présence du lieu de culte dans le paysage (flèches, clochers, façades, parvis).

L'ajout d'un nouveau volume devra viser à conserver les marges de recul existantes en façade et les aménagements conséquents, telles une clôture ou une plantation.

Toute intervention devra viser la récupération des éléments de maçonnerie, des ornements et des œuvres d'art.

Privilégier l'usage de matériaux nobles pour les nouveaux volumes.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 8

GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

Un projet de construction, d'agrandissement, de lotissement ou de transformation d'une caractéristique architecturale ou végétale sur le terrain d'une grande propriété à caractère institutionnel doit respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Documents supplémentaires requis

- Lorsque l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale porte sur un projet de lotissement, la demande doit être accompagnée d'une évaluation de l'intérêt patrimonial comprenant une recherche documentaire préalable à celle-ci. La recherche documentaire préalable doit inclure minimalement les informations prévues à l'annexe E, à moins que l'arrondissement ne dispose déjà d'une telle étude;
- Aux fins de la démonstration du dernier critère énoncé à la liste apparaissant ci-dessous, une étude exhaustive des différentes configurations possibles d'implantation du nouvel usage dans le bâtiment.

Objectifs

- Assurer la préservation des caractéristiques architecturales, paysagères, de hauteur et d'implantation d'intérêt de la grande propriété à caractère institutionnel afin que les interventions ne compromettent pas les valeurs historiques, symbolique, de figure ou d'effet structurant dans le milieu associées à cette dernière.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Respecter les caractéristiques volumétriques et d'implantation d'intérêt du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments situés sur le site.
Respecter les caractéristiques architecturales et de composition d'intérêt des façades du bâtiment.
Conserver, mettre en valeur et restaurer les éléments d'enveloppe et de décor d'intérêt.
Protéger les perspectives et les percées visuelles sur le bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant à son caractère d'ensemble.
Mettre en valeur et protéger les espaces extérieurs et les caractéristiques paysagères particulières d'intérêt.
Favoriser un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation du lieu.
Favoriser l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.

Démontrer, lors d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant la modification ou la démolition d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial, que cette intervention est restreinte aux parties ayant le moins de valeur, vise une bonification du caractère d'ensemble du site et est obligatoire en raison de l'impossibilité :

1. d'y implanter la nouvelle occupation projetée sans modification;
2. de revoir ou de redistribuer autrement les composantes du projet;
3. afin de bien l'adapter à la grande propriété à caractère institutionnel;
4. de trouver une autre occupation de remplacement mieux adaptée.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 9

SECTEURS D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

Un projet de lotissement visant à créer une emprise publique dans un secteur d'intérêt archéologique doit respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Documents supplémentaires requis

Lorsque l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale porte sur un projet de lotissement visant à créer une emprise publique, la demande doit être accompagnée d'une étude du potentiel archéologique de l'emprise publique. Cette étude doit comprendre :

- un résumé des données historiques et archéologiques existantes;
- l'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan;
- une stratégie d'intervention pour mettre en valeur les vestiges archéologiques qui se trouvent sur le site, le cas échéant.

Objectifs

Assurer que le projet de lotissement prenne en compte la présence des vestiges archéologiques, le cas échéant, afin d'évaluer la stratégie de mise en valeur de ces derniers selon le contexte.

Critères d'évaluation

<i>Critères généraux</i>
Favoriser un lotissement qui permet la mise en valeur et la préservation des vestiges archéologiques, lorsque le contexte le permet, en fonction de la localisation des usages prévus sur chacun des lots.
Prévoir la commémoration des vestiges archéologiques d'intérêt.

FASCICULE D'ÉVALUATION - 10

MAISON SHOEBOX D'INTÉRÊT

Un projet d'agrandissement ou de transformation d'une caractéristique architecturale sur une maison shoebox d'intérêt doivent respecter les objectifs et les critères énoncés dans le présent fascicule, en plus des objectifs et critères inclus dans les autres fascicules d'évaluation le cas échéant.

Objectifs

- Assurer la préservation des principales caractéristiques volumétriques et architecturales des maisons shoebox d'intérêt afin que les interventions ne compromettent pas leur valeur symbolique;
- Pour une maison shoebox, favoriser des ajouts de volume qui se démarquent par leur qualité architecturale.

Critères d'évaluation

<i>Caractéristiques architecturales</i>
Assurer la mise en valeur des maisons shoebox d'intérêt par la préservation des composantes architecturales d'origine encore présentes;
Favoriser la préservation de la proportion des ouvertures de la façade ou le retour à la composition d'origine si les ouvertures sont modifiées;
Lors de toute intervention, mettre en valeur le couronnement d'un bâtiment;
Lors de la modification des ouvertures au sous-sol, minimiser la profondeur de celles-ci;
Lors d'un projet d'agrandissement, favoriser des interventions contemporaines de qualité;
Maximiser la superficie des ouvertures d'un nouvel étage;
Accentuer le couronnement d'un nouvel étage;
Intégrer un équipement mécanique installé en façade à l'apparence extérieure du bâtiment.

<i>Volumétrie</i>
Implanter tout agrandissement de manière à préserver le caractère particulier de la maison shoebox d'intérêt, le corps principal devant tendre à demeurer plus imposant que l'agrandissement;
Le rez-de-chaussée doit tendre à préserver sa hauteur d'origine;
Le niveau d'un nouvel étage doit être compatible avec les immeubles voisins;

L'implantation et la volumétrie d'un agrandissement doivent tenir compte de l'impact sur l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines;

Minimiser l'impact visuel créé par la hauteur, le gabarit et la localisation d'une construction sur le toit.

Aménagement paysager

Mettre en valeur les caractéristiques paysagères et chercher à préserver les arbres matures situés sur le terrain et sur le domaine public;

L'aménagement de la cour avant doit être compatible avec celui des cours voisines et offrir une couverture végétale maximale;

La cour arrière doit être aménagée de façon à offrir une couverture végétale maximale et favoriser la préservation des arbres matures;

Favoriser la présence de végétation sur le toit;

La cour avant doit être plantée d'arbres, d'arbustes ou de graminées de façon à dissimuler un équipement mécanique installé en façade, et ce, dès la plantation des végétaux;

Une cour anglaise n'est pas favorisée en cour avant.

Critères applicables à une maison shoebox ayant une valeur architecturale de 3 à la liste de l'annexe F intitulée « Maisons shoebox de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie »

Toute intervention visible de la voie publique doit viser à préserver l'intégralité du volume et de l'implantation de la maison shoebox;

Lorsqu'une maison shoebox porte la mention « couronnement de qualité » à la liste de l'annexe F intitulée « Maisons shoebox de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie », toute intervention doit viser à mettre en valeur ce couronnement et, le cas échéant, lui rendre sa forme et son apparence d'origine;

Lorsqu'une composante architecturale d'origine n'est plus présente sur le bâtiment, favoriser son retour dans sa forme et son apparence d'origine.

Critères applicables à une maison shoebox ayant une valeur architecturale de 2 à la liste de l'annexe F intitulée « Maisons shoebox de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie »

Toute intervention visible de la voie publique doit mettre en valeur le volume et l'implantation de la maison shoebox;

Lorsqu'une maison shoebox porte la mention « couronnement de qualité » à la liste de l'annexe F intitulée « Maisons shoebox de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie », toute intervention doit mettre en valeur ce couronnement ou le réinterpréter de façon contemporaine;

Lorsqu'une composante architecturale d'origine n'est plus présente sur le bâtiment, favoriser son retour dans sa forme et son apparence d'origine ou une réinterprétation contemporaine de celle-ci.

