CONSTRUIRE ET INTERVENIR À OUTREMONT

2021

Table des matières

Section 1 :
La nature du règlement p.3

Section 2 :
Les fondements du règlement p.5

Section 3 :
L'application et la procédure d'analyse du règlement p.9

Section 4 :
Les objectifs et critères p.13

Photo page précédente:
avenue Hazelwood

Introduction

Amorcée au début du 20e siècle, l'urbanisation du territoire d'Outremont a été dès ses débuts rigoureusement encadrée par les autorités municipales. Celles-ci, soucieuses de créer un environnement urbain d'exception, édictent une série de règles et de lignes directrices afin de contrôler la construction sur le territoire outremontais. Grâce à ce souci et à cette rigueur, l'arrondissement montréalais est aujourd'hui un milieu de vie prisé et prestigieux reconnu pour la qualité de son paysage bâti riche et diversifié.

Avenue Bernard
Source: Arrondissement d'Outremont

Pourquoi un règlement sur les PIIA ?

Au début des années 1990, la Ville d'Outremont a été parmi les premières à adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Poursuivant la longue tradition d'encadrement et de contrôle du cadre bâti sur son territoire, ce règlement offrait une souplesse dans l'évaluation de la qualité des interventions architecturales que les normes édictées par les autres règlements d'urbanisme ne permettaient pas.

Près de trente ans plus tard, ce règlement n'est toutefois plus adapté aux réalités d'aujourd'hui. En 2020, l'Arrondissement d'Outremont a donc choisi de renouveler son règlement sur les PIIA en procédant à sa refonte complète.

Ainsi, le règlement adopté par l'Arrondissement d'Outremont en 2021 :

- Protège et préserve la qualité du cadre bâti d'Outremont, tout en laissant place à la créativité et à l'innovation ;
- Renseigne les citoyens, résidents et propriétaires sur les objectifs de l'Arrondissement en matière d'intervention sur le cadre bâti;
- Mise sur le développement durable du territoire outremontais et intègre des notions de résilience et d'écologie.

Pourquoi ce guide ?

Construire et intervenir à Outremont est un guide de compréhension accompagnant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Bien qu'il n'ait aucune valeur légale, ce guide reprend et simplifie certaines notions nécessaires à la compréhension d'un règlement sur les PIIA et à son application particulière à Outremont.

Ce document, destiné aux citoyens, aux propriétaires et aux professionnels qui les accompagnent dans leur projet d'architecture, est donc un outil essentiel pour connaître et comprendre ce qu'il est souhaité et souhaitable comme intervention à Outremont.

Section 1

La nature du règlement

Cette section explique en quelques lignes les objectifs et la portée d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Elle décrit également le rôle de différents acteurs impliqués dans son application.

Qu'est-ce qu'un règlement sur les PIIA ?

Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) est un outil permettant aux instances municipales d'assurer l'intégration harmonieuse d'un projet d'architecture (nouvelle construction, agrandissement, rénovation, etc.) dans son environnement naturel et bâti.

> ***Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :*** *Ensemble de documents exigés afin de permettre l'évaluation d'un projet de construction, de rénovation ou d'aménagement paysager. Ces documents peuvent prendre la forme de plans, de photos, de dessins d'architecte, etc. La nature et le nombre de documents requis varient en fonction du type de construction et des travaux visés. Ils sont énumérés au chapitre 3 du règlement sur les PIIA et sont présentés de façon synthétique à la fin du guide de compréhension.*

Alors que le règlement de zonage prescrit certaines normes générales auxquelles chaque projet doit se conformer, le règlement sur les PIIA permet d'évaluer un projet de façon qualitative en misant sur une approche basée sur des objectifs et des critères. Le règlement sur les PIIA est un outil à caractère discrétionnaire, c'est-à-dire qu'il appartient au conseil d'arrondissement d'accepter ou de refuser la demande à la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Ainsi, pour certains travaux identifiés dans le règlement sur les PIIA, l'approbation d'un PIIA par le conseil d'arrondissement est préalable à la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

> *Pour en savoir plus*
> *Guide de prise de décision en urbanisme (PIIA)*

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

COMPOSITION DU CCU

Le CCU est un organisme nommé et mandaté par le conseil d'arrondissement pour donner un avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ce groupe de travail est composé de personnes résidentes et de membres du conseil d'arrondissement.

À Outremont, les membres non élus du CCU sont tous des professionnels œuvrant dans le domaine de l'architecture. Ils sont choisis par le conseil d'arrondissement pour leur expertise et leur expérience.

RÔLE DU CCU

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), le CCU doit, entre autres, formuler un avis sur chaque plan d'implantation et d'intégration qui est présenté à l'Arrondissement. Le CCU n'a aucun pouvoir décisionnel, il ne fait qu'émettre une recommandation au conseil d'arrondissement. Toutefois, cette recommandation, favorable ou défavorable, peut être accompagnée de certaines propositions visant à bonifier le projet.

C'est le conseil d'arrondissement qui, au final, accepte ou refuse un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Le cas échéant, il doit motiver son refus.

> *Pour en savoir plus*
> *Guide de prise de décision en urbanisme (CCU)*

Parc Jacques-Parizeau

Section 2

Les fondements du règlement

Cette section explique brièvement les principes qui ont orienté la rédaction du règlement. Elle met de l'avant la stratégie mise en place par l'Arrondissement pour cibler plus particulièrement les interventions ayant un impact sur l'environnement bâti du territoire outremontais et pour protéger le cadre bâti d'intérêt.

S'appuyer sur les caractéristiques paysagères et typomorphologiques d'Outremont

En 2019, l'Arrondissement d'Outremont a commandé une vaste étude se penchant sur les caractéristiques de son environnement bâti et sur ses particularités urbanistiques et paysagères. Cette étude a mené au découpage de son territoire en différents ensembles partageant certaines affinités historiques, paysagères, architecturales ou urbanistiques. Ces ensembles s'appellent unités de paysage*.

> ***Unité de paysage :*** *Regroupement de rues, de parcelles et de bâtiments qui partagent des caractéristiques architecturales, paysagères et urbanistiques dominantes, qui forment un ensemble cohérent et homogène tel que perçu par le piéton et identifiés comme tel sur le plan joint en annexe G du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro AO-###.*

Toutes les interventions soumises au règlement sur les PIIA d'Outremont devront s'intégrer et s'inspirer des caractéristiques de leur unité de paysage. Ces caractéristiques sont présentées dans les fiches produites dans le cadre de l'étude typomorphologique et résumées sous forme de tableaux à l'annexe H du règlement AO-### sur les PIIA.

> *Pour en savoir plus*
> *Étude typomorphologique d'Outremont*

Viser plus particulièrement les interventions visibles depuis l'espace public

Les modifications à l'apparence extérieure d'un bâtiment qui ne sont pas visibles depuis une rue, une place publique ou un parc adjacent au terrain où s'implante un projet ne sont pas soumises à l'approbation d'un PIIA.

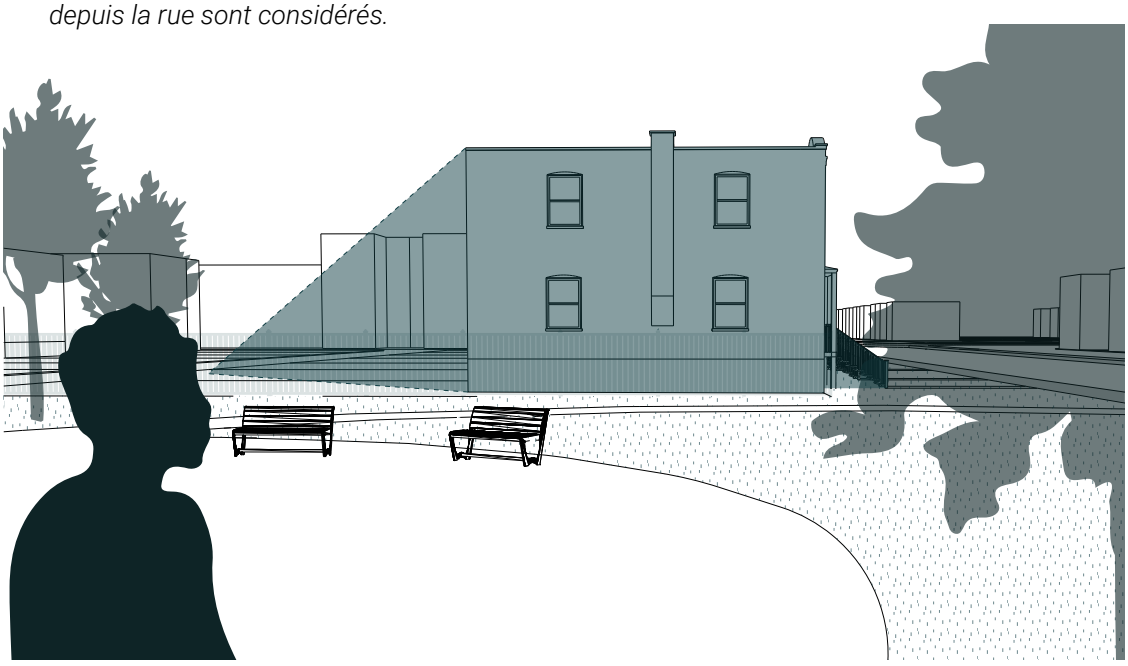
Cependant, toutes interventions sur les témoins architecturaux et les immeubles du site patrimonial du Mont-Royal, qu'elles soient visibles ou non, sont soumises à la présentation d'un PIIA[1].

EXEMPLES D'INTERVENTIONS VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

VISIBILITÉ DEPUIS LA RUE

** Les murs latéraux visibles depuis la rue sont considérés.*

VISIBILITÉ D'UN TÉMOIN ARCHITECTURAL DEPUIS LA RUELLE



VISIBILITÉ DEPUIS UN ESPACE PUBLIC

** Seules les façades des bâtiments adjacents à l'espace public sont considérées. Dans ce cas-ci, la façade latérale visible et la façade arrière sont donc prises en compte.*

1 . D'autres exceptions s'appliquent selon le statut et l'emplacement de l'intervention. Celles-ci sont détaillées dans le chapitre 2 du règlement AO-### sur les PIIA.

Protéger les témoins architecturaux significatifs (TAS)

L'un des objectifs du règlement sur les PIIA est de protéger les bâtiments ayant une valeur architecturale significative. Ces bâtiments font l'objet de mesures particulières dans le PIIA en plus d'être soumis aux critères et objectifs généraux.

> ***Témoin architectural significatif :*** *Bâtiment présentant un intérêt architectural remarquable et identifié comme tel dans la liste d'adresses jointe comme annexe F du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro AO-###.*

5450 et 5458, avenue Durocher

25, rue de la Brunante

716, avenue De L'Épée

258, avenue Willowdale

Privilégier le retour aux composantes architecturales d'origine

L'Arrondissement d'Outremont valorise la conservation des composantes architecturales d'origine*. Cela permet de préserver le caractère architectural propre à l'arrondissement et les éléments architecturaux à valeur patrimoniale. Ainsi, les travaux qui visent le retour ou la restauration d'une composante architecturale d'origine* ne sont pas soumis à la présentation d'un PIIA.

> ***Composante architecturale :*** *Toute partie de bâtiment extérieure, notamment un parement, un revêtement, un couronnement, un entablement, une saillie ou une ouverture.*
>
> ***Composante architecturale d'origine :*** *Toute composante architecturale qui faisait partie du bâtiment lors de sa construction.*
>
> *Lors d'un changement de volumétrie d'un bâtiment réalisé en conformité avec la réglementation municipale, les parties de bâtiment de cette nouvelle volumétrie sont considérées comme des composantes architecturales d'origine.*
>
> *Lors d'une transformation antérieure d'une composante architecturale du bâtiment réalisée en conformité avec la réglementation municipale, les parties transformées sont considérées comme des composantes architecturales d'origine.*

De plus, les travaux qui ont un effet visuel similaire à la composante d'origine* ne sont pas soumis à la présentation d'un PIIA, afin d'offrir une plus grande souplesse aux travaux visant une composante ancienne dans le contexte actuel.

> ***Effet visuel similaire à la composante d'origine :*** *Apparence générale d'une composante architecturale qui reprend dans une matérialité et des proportions semblables la composante architecturale d'origine. Bien que l'apparence de la composante architecturale n'a pas à être identique, elle doit reprendre l'allure et l'emplacement de la composante architecturale d'origine.*

À noter, les travaux qui ont un effet visuel similaire à la composante d'origine* ne sont pas permis dans le cas de certains bâtiments ayant un statut particulier (TAS, immeubles du site patrimonial du Mont-Royal, etc.) Ces exceptions sont précisées dans le chapitre 2 du règlement AO-### sur les PIIA.

De nombreux plans et photographies sont disponibles aux archives de l'Arrondissement d'Outremont pour identifier les composantes architecturales d'origine d'un bâtiment.

Section 3

L'application et la procédure d'analyse du règlement

Cette section explique les différents travaux et constructions visés par le règlement sur les PIIA. Elle détaille le cheminement d'une demande et la procédure d'analyse d'un PIIA.

Types de constructions et de travaux assujettis à un PIIA[1]

Ce ne sont pas tous les travaux qui sont assujettis au règlement sur les PIIA. La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour un projet est assujettie à la procédure du PIIA lorsqu'il vise des travaux identifiés dans les pages suivantes.

À noter, d'autres règlements s'appliquent selon l'emplacement et le statut d'un bâtiment. Ainsi, à titre d'exemple, les témoins architecturaux significatifs et les bâtiments situés dans un secteur d'intérêt écologique et patrimonial du mont Royal sont assujettis à des normes supplémentaires.

Liste des emplacements ou statuts particuliers

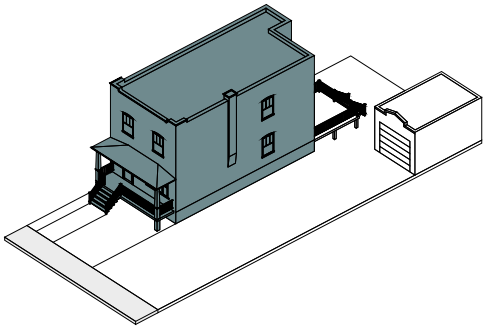
- Bâtiment principal identifié comme témoin architectural significatif ;
- Terrain situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle ;
- Terrain ou bâtiment situé dans le secteur d'intérêt écologique et patrimonial, qui regroupe les bois et corridors forestiers métropolitains, l'écoterritoire et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal ;
- Terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'un cours d'eau intérieur ;
- Lieux de culte d'intérêt et grandes propriétés à caractère institutionnel ;
- Terrain ou bâtiment se trouvant dans un secteur d'intérêt archéologique ;
- Terrain ou bâtiment adjacents à une voie ferrée principale.

Les annexes du règlement sur les PIIA règlement AO-### sur les PIIA présentent plusieurs cartes et listes d'adresses permettant de savoir si un immeuble possède un statut particulier ou s'il est situé à un emplacement sensible.

1 Le informations présentées dans cette section résument le chapitre 2 du règlement sur les PIIA, qui détaille tous les travaux et constructions soumis au PIIA. Il n'a aucune valeur légale.

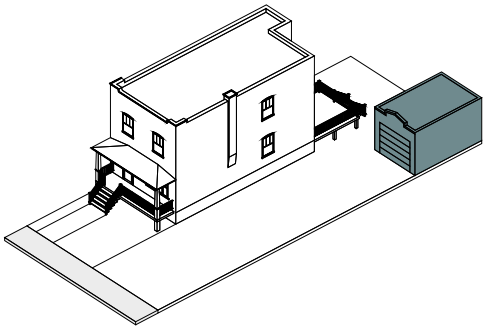
TYPES DE CONSTRUCTION, D'ÉQUIPEMENT OU D'OUVRAGE VISÉ	TRAVAUX ASSUJETTIS À LA PRÉSENTATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

BÂTIMENT PRINCIPAL



- La construction d'un nouveau bâtiment principal ;
- Le changement de volume ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ;
- Lorsque l'intervention est visible à partir d'une rue ou d'un parc adjacent au terrain visé par le projet, toute modification à l'apparence extérieure du bâtiment comprenant :
  - l'ajout, le remplacement, la modification ou le retrait d'une composante architecturale, sauf s'il s'agit de la restauration ou du retour à une composante architecturale d'origine ou à une composante architecturale ayant un effet visuel similaire;
  - l'ajout, le remplacement ou la modification d'un élément mécanique, d'un mur-écran, d'une antenne, d'une terrasse sur le toit ou d'une construction hors toit;
  - l'ajout, le remplacement ou la modification d'une rampe d'accès ou d'une plate-forme élévatrice.
- Toute modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment, qu'elle soit visible ou non de l'espace public, comprenant :
  - la modification de la taille des ouvertures lorsque la taille combinée des ouvertures créées est supérieure à 60% de la superficie totale d'une façade du bâtiment.

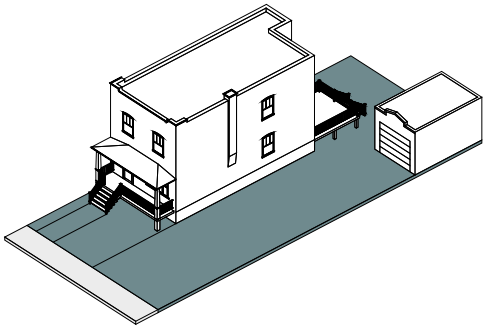
BÂTIMENT ACCESSOIRE



- Lorsque l'intervention est visible à partir d'une rue limitrophe ou d'un parc adjacent au terrain visé par le projet, toute modification à l'apparence extérieure du bâtiment comprenant :
  - la construction d'un nouveau bâtiment accessoire;
  - le changement de volume ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire existant;
- toute modification à l'apparence extérieure du bâtiment comprenant :
  - l'ajout, le remplacement, la modification ou le retrait d'une composante architecturale, sauf s'il s'agit de la restauration ou du retour à une composante architecturale d'origine ou à une composante architecturale ayant un effet visuel similaire.

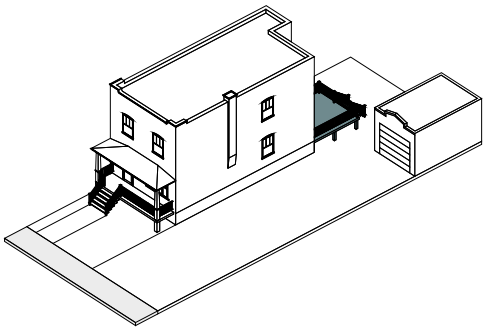
TYPES DE CONSTRUCTION, D'ÉQUIPEMENT OU D'OUVRAGE VISÉ	TRAVAUX ASSUJETTIS À LA PRÉSENTATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

TERRAIN (AMÉNAGEMENT PAYSAGER, CLÔTURE ET MURET)



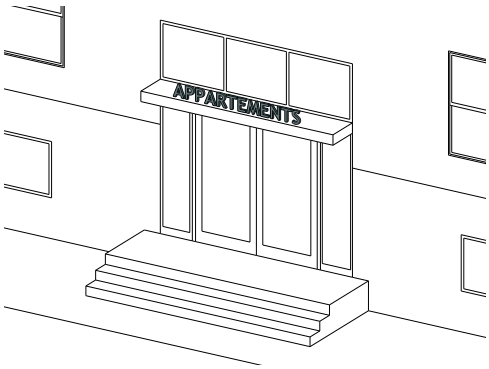
- L'aménagement du terrain lié à la construction d'un nouveau bâtiment principal ou à la modification de la volumétrie d'un bâtiment principal existant ;
- La construction d'un mur de soutènement de plus de 0,9 mètre de hauteur ou le rehaussement d'un mur de soutènement existant dont la hauteur totale proposée est de plus de 0,9 mètre.

TERRASSE



- La construction ou l'agrandissement d'une terrasse attenante à un bâtiment principal dont la hauteur excède 0,9 mètre. Dans le cas où une terrasse serait à moins de 0,9 mètre du sol, mais que les escaliers reliant la terrasse au rez-de-chaussée du bâtiment dépassent cette hauteur, le projet n'est pas assujetti au PIIA.

ENSEIGNE



- L'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne annonçant le nom d'un immeuble.

Cheminement de la demande et procédure d'analyse

Tout projet assujetti au PIIA doit faire l'objet d'une demande de permis ou certificat et être conforme en tous points aux aspects normatifs de la réglementation applicable au projet.
Plusieurs étapes jalonnent la préparation et l'approbation d'un PIIA. Celles-ci se trouvent dans le chapitre 1 du règlement AO-### sur les PIIA.

** À tout moment, le demandeur peut contacter le service pour des questions ou des demandes d'information.*

1 PRÉPARATION DES PLANS ET DOCUMENTS
> Le requérant rassemble tous les documents nécessaires à l'évaluation du projet et consulte les professionnels de l'arrondissement au besoin.

↓

2 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR UN FONCTIONNAIRE
> Un fonctionnaire désigné s'assure de la conformité réglementaire du projet et que le dossier d'application est complet.

↓

3 PRÉPARATION DU DOSSIER POUR LE CCU
> L'architecte de l'arrondissement analyse le projet selon les objectifs et critères du PIIA et prépare le dossier en vue de la présentation au CCU.

↓

4 EXAMEN PAR LE CCU
> Le CCU analyse la demande selon les objectifs et critères énoncés par le PIIA et transmet son avis et ses recommandations au conseil d'arrondissement.

↓

5 EXAMEN PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
> Suivant l'avis du CCU, le conseil d'arrondissement approuve ou refuse la demande. L'approbation peut être assortie d'une ou de plusieurs réserves.

↓

6 ÉMISSION DU PERMIS
> Suivant l'approbation de la demande, le permis ou le certificat est délivré. Si des documents supplémentaires sont requis, ceux-ci devront être fournis dans un délai de 24 mois suivant la résolution du PIIA afin d'émettre le permis ou le certificat.

En cas de refus, une nouvelle demande doit être présentée au CCU

Section 4

Les objectifs et critères

Cette section présente différents exemples de notions urbanistiques et architecturales utiles à la compréhension du règlement sur les PIIA. Elle illustre également certaines interventions répondant aux objectifs et critères du règlement.

L'évaluation qualitative d'un projet d'architecture

Le règlement sur les PIIA est un outil à caractère discrétionnaire, c'est-à-dire qu'il appartient au conseil d'arrondissement d'accepter ou de refuser une demande de PIIA.

Ce pouvoir discrétionnaire ne donne toutefois pas carte blanche au conseil, qui doit prendre en compte la recommandation du CCU et motiver sa décision.

Ainsi, lorsque le conseil d'arrondissement et le CCU analysent un projet, ils le font sur la base des objectifs énoncés dans le règlement sur les PIIA. Ces objectifs sont accompagnés de critères qui permettent l'évaluation de leur atteinte.

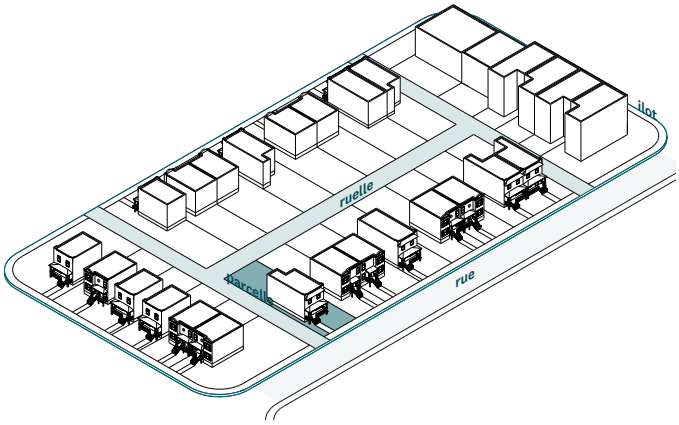
Les objectifs et critères se trouvent dans les différentes sections du chapitre 4 du règlement AO-### sur les PIIA et sont divisés selon les travaux visés, le statut du bâtiment ou l'emplacement du projet.

- Section II : Nouvelle construction, changement de volume et agrandissement d'un bâtiment ;
- Section III : Modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment ;
- Section IV : Aménagement du terrain incluant la construction ou le rehaussement d'un mur de soutènement ;
- Section V : Construction ou agrandissement d'une terrasse ;
- Section VI : Installation, modification ou retrait d'une enseigne ;
- Section VII : Travaux à l'intérieur du secteur d'intérêt patrimonial et écologique du mont Royal ;
- Section VIII : Travaux visant un lieu de culte d'intérêt ou une grande propriété à caractère institutionnel ;
- Section IX : Opération cadastrale visant la création d'une emprise publique dans un secteur d'intérêt archéologique.

En fonction de la nature du projet, plusieurs sections peuvent s'appliquer. Par exemple, dans le cas d'un projet qui comprendrait l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment et la modification de la taille des fenêtres sur la façade avant, les objectifs et critères des sections II et III seraient utilisés pour évaluer un projet.

Quelques notions et principes urbanistiques

Pour bien comprendre certains objectifs et critères du règlement sur les PIIA et certaines normes édictées par les autres règlements d'urbanisme, quelques notions et principes urbanistiques de base sont utiles.



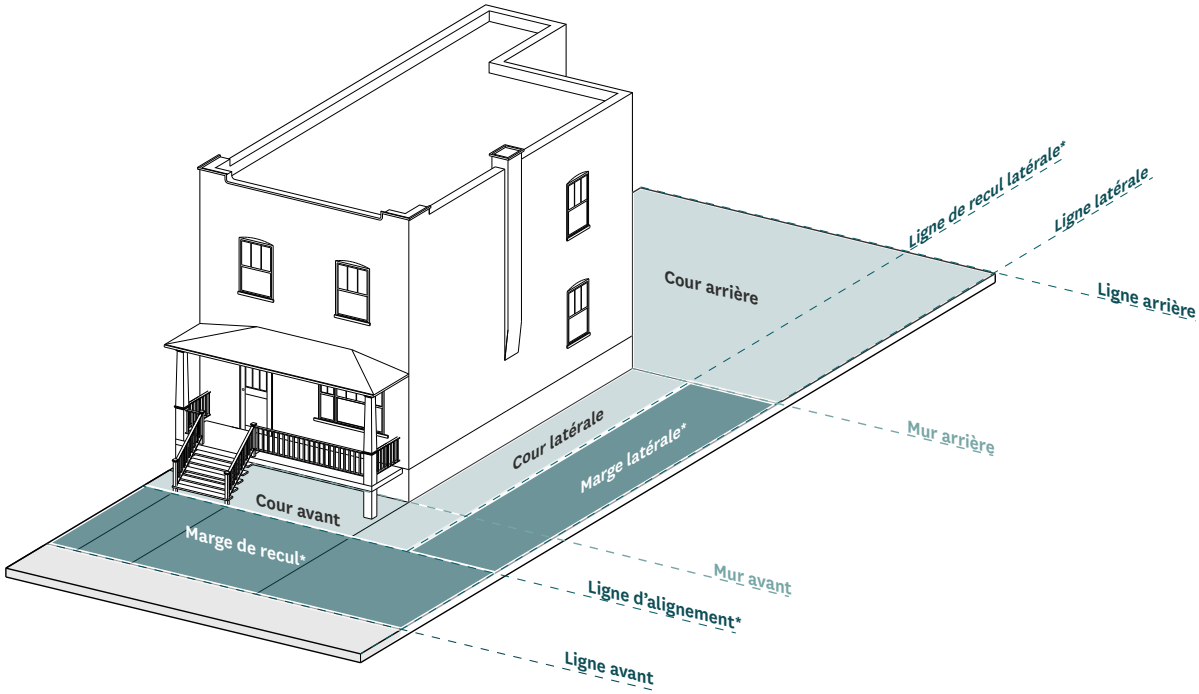
ÉCHELLE DE L'ÎLOT

L'îlot est créé par le croisement des rues qui composent le réseau routier. Il regroupe plusieurs parcelles (ou lots) et comprend parfois une ruelle. À Outremont, le tracé habituellement rectiligne des rues crée des îlots à quatre faces de forme et de taille régulières. Toutefois, dans le secteur du Haut-Outremont, le tracé plus organique des voies et la topographie créent des îlots irréguliers qui peuvent être difficile à délimiter aussi clairement.

ÉCHELLE DE LA RUE

La composition des bâtiments présents sur un même tronçon de rue contribue à lui donner un caractère distinctif. Ainsi, le rythme des façades, principalement structurées par les différents types d'ouvertures, les éléments en saillie et les éléments de toiture, contribue à créer un dialogue entre les bâtiments. Lorsqu'un rythme est créé, un effet d'unité est établi.

L'alignement des bâtiments par rapport au domaine public influence aussi la perception de l'environnement bâti. Il a notamment un effet sur l'impression d'homogénéité de l'ensemble et sur la taille des voies de circulation. Finalement, l'alignement des bâtiments contribue à préserver des percées visuelles sur des éléments naturels ou construits uniques.



ÉCHELLE DU LOT

Les différentes parties d'un lot sont divisées en marge de recul, en marge latérale et en cours, ce qui permet de régir leur utilisation. En effet, l'empiétement de certaines constructions (p. ex., balcon, terrasse, escaliers, etc.) et l'aménagement de ces espaces sont régis par le règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont. Des normes particulières s'appliquent pour chaque rue ou tronçon de rue d'Outremont. Plusieurs cas de figure existent, notamment pour les lots en coin et de formes atypiques.

Quelques exemples illustrés de critères du règlement sur les PIIA

L'évaluation d'un projet en vertu du règlement sur les PIIA s'effectue sur la base d'objectifs et de critères qui visent à assurer la qualité d'une intervention et l'intégration d'un projet à son environnement.

Ces objectifs et critères sont assez généraux. En ce sens, ils permettent aux propriétaires et aux professionnels qui les accompagnent de mieux comprendre les attentes de l'Arrondissement en matière d'intervention sur le cadre naturel et bâti d'Outremont, tout en leur laissant la latitude nécessaire à la création de projets stimulants.

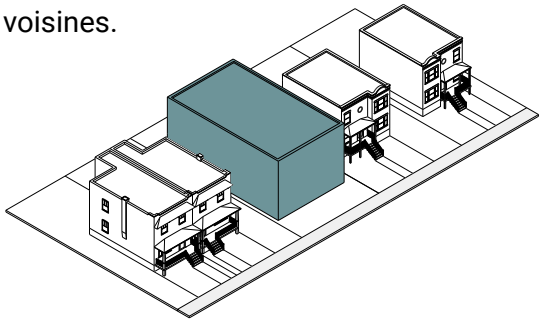
Ainsi, plusieurs projets de même nature, mais d'allure complètement différente, pourraient être autorisés en vertu du règlement sur les PIIA. De plus, les objectifs et critères portant sur les interventions architecturales s'appliquent habituellement à tous les types de bâtiments, peu importe leur âge, leur style architectural ou leur usage.

Dans ce contexte, les exemples présentés dans les pages suivantes pour imager les objectifs et critères de certaines sections visent à donner une idée globale de leur application. Ils illustrent quelques principes clés et l'esprit général de certains critères, sans toutefois représenter la seule voie possible.

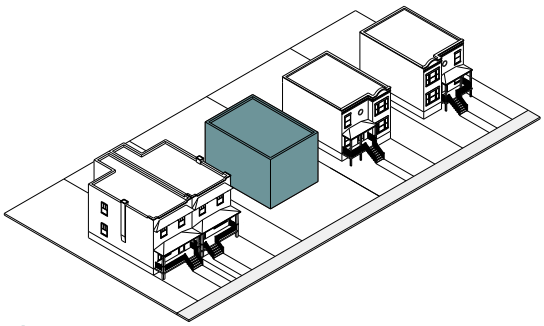
Section I : Nouvelle construction, changement de volume et agrandissement d'un bâtiment

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La conception d'un nouveau bâtiment devrait prendre en compte les caractéristiques de son environnement d'insertion. La taille du nouveau bâtiment, son implantation et sa volumétrie sont des caractéristiques qui doivent être considérées avec soin pour assurer une intégration homogène du projet et limiter les impacts sur les propriétés voisines.



À ÉVITER



À FAVORISER

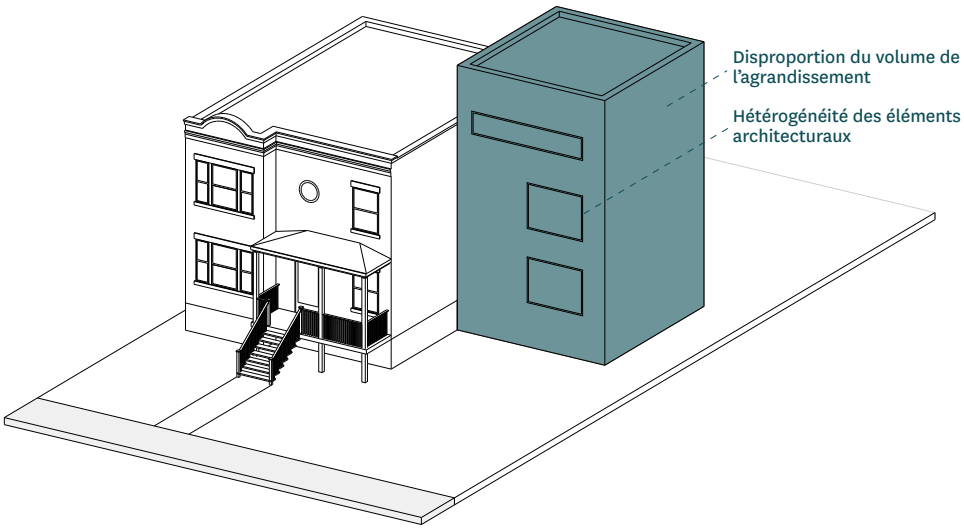
Critères illustrés

- Le projet s'harmonise avec le rythme, les alignements et les niveaux des bâtiments adjacents ;
- L'implantation du projet respecte les caractéristiques paysagères du site, notamment la topographie et la végétation existante.

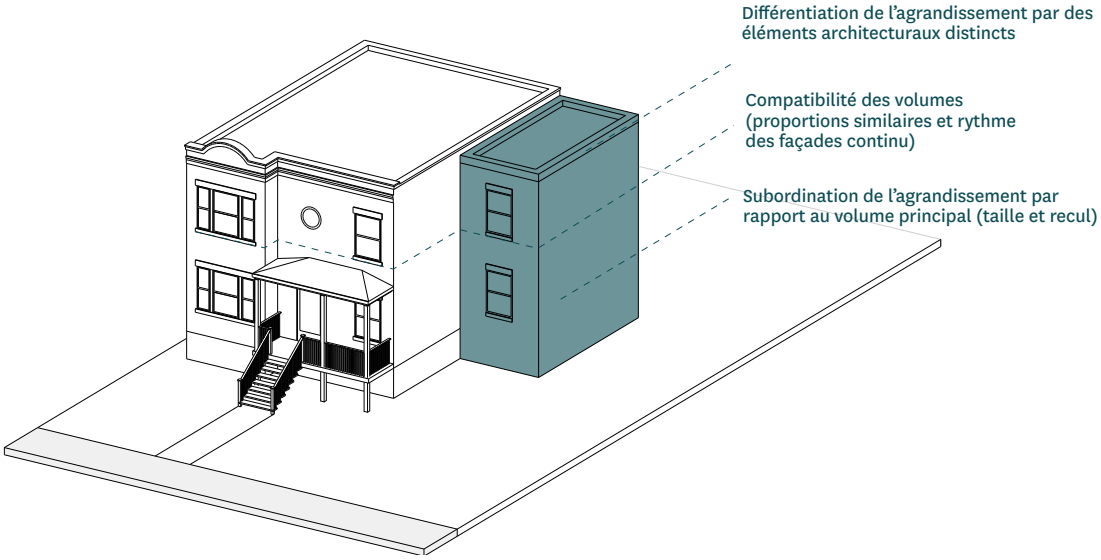
LES AGRANDISSEMENTS

Il existe de nombreuses façons d'exécuter un agrandissement, qu'il soit latéral, en cour arrière ou sur le toit. Toutefois, la subordination du volume annexe par rapport au volume d'origine est un principe clé qui doit guider la conception des agrandissements pour assurer une intégration harmonieuse de ce dernier dans son environnement bâti.

À ÉVITER



À FAVORISER



Critères illustrés

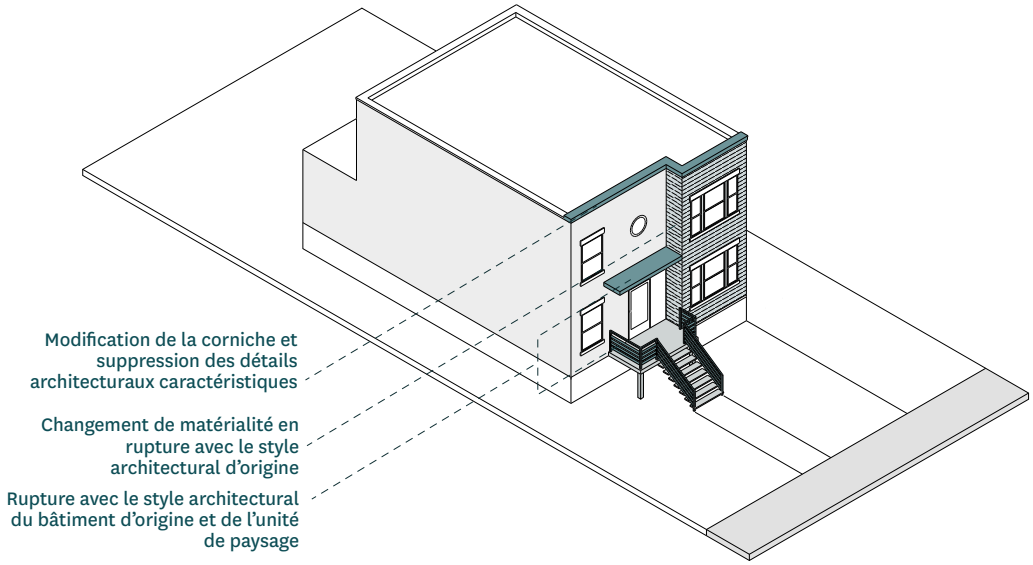
- Le projet d'agrandissement ou de changement de volume propose une approche conceptuelle cohérente et logique en regard des caractéristiques du bâtiment existant et de son environnement ;
- Le projet d'agrandissement ou de changement de volume présente un traitement architectural distinctif, compatible et subordonné à l'existant ;
- Le projet d'agrandissement ou de changement de volume en hauteur cherche à réduire son impact visuel à partir de la voie de circulation publique.

Section II : Modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment

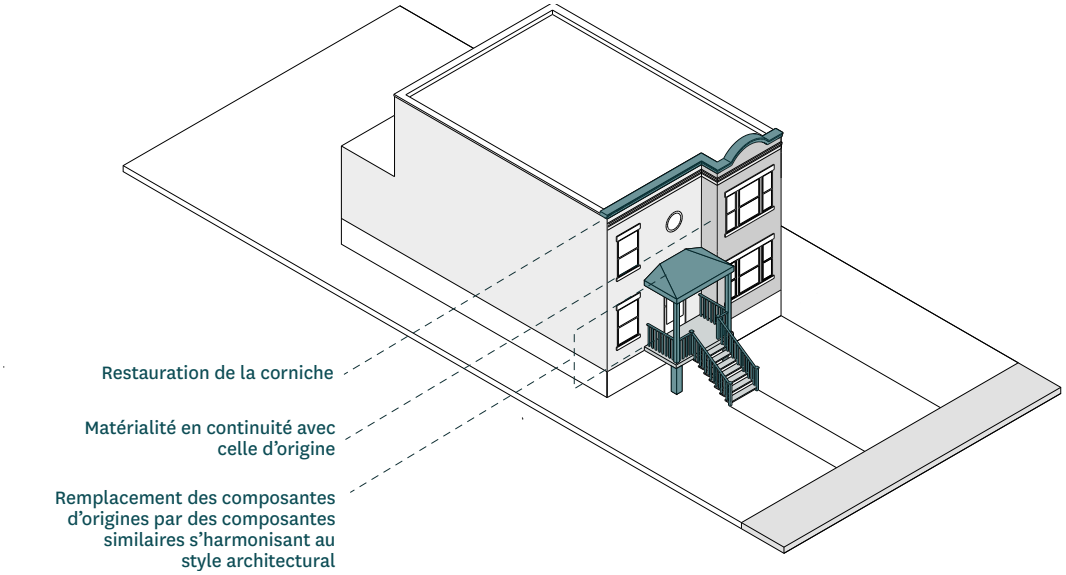
MODIFICATION DE LA FAÇADE

La qualité exceptionnelle des façades des bâtiments d'Outremont s'explique en partie par l'entretien des composantes architecturales singulières à chacun des bâtiments. La préservation de ces éléments d'origine ou leur remplacement dans une forme similaire assure une cohérence stylistique sur la façade d'un bâtiment, mais aussi avec son contexte architectural.

À ÉVITER



À FAVORISER

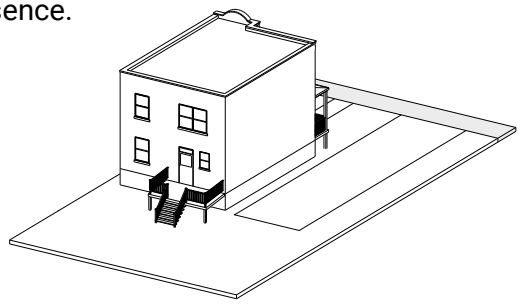


Critères illustrés

- Le projet, dans sa forme, son implantation et son architecture, s'inspire des éléments caractéristiques de l'unité de paysage dans lequel il s'insère ;
- L'entretien des caractéristiques architecturales intactes ou réparables est favorisé ;
- L'intervention respecte et s'harmonise avec le style architectural d'origine du bâtiment et ses composantes architecturales.

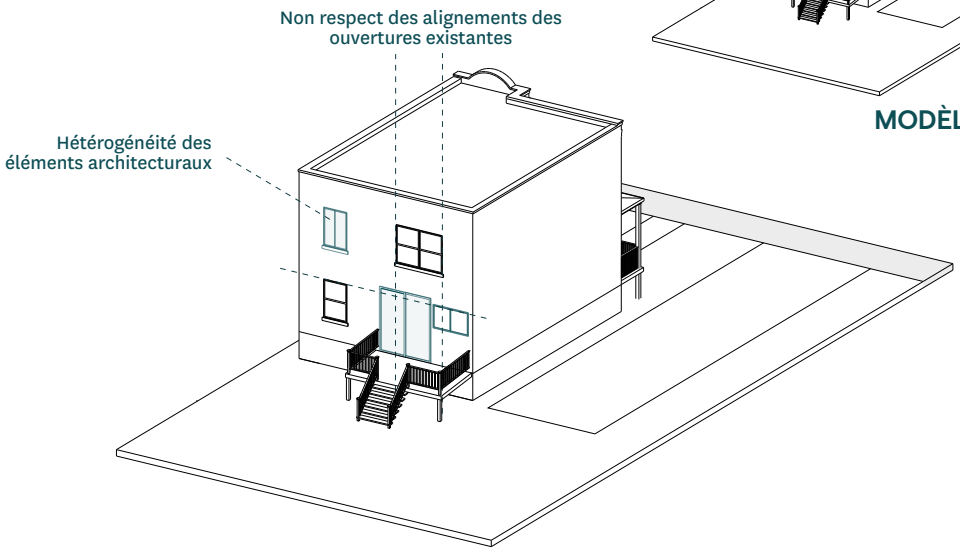
MODIFICATION DES OUVERTURES

Les ouvertures constituent des éléments architecturaux qui doivent être traités avec soin pour préserver l'unicité d'un bâtiment et l'équilibre de la composition des façades. La connaissance des caractéristiques d'origine des ouvertures (forme, taille, matériaux, alignements) est un élément clé pour effectuer des travaux qui permettront l'évolution du bâtiment tout en respectant son essence.

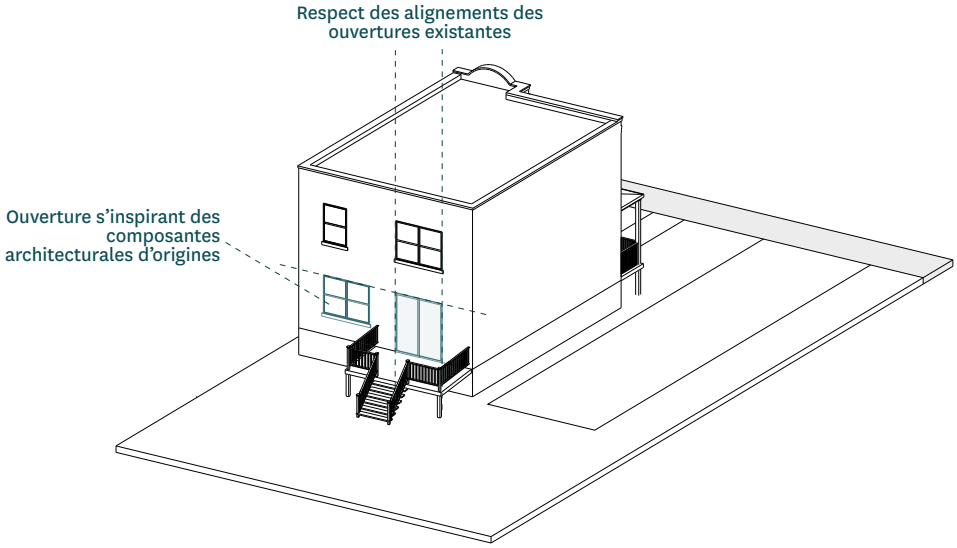


MODÈLE D'ORIGINE

À ÉVITER



À FAVORISER



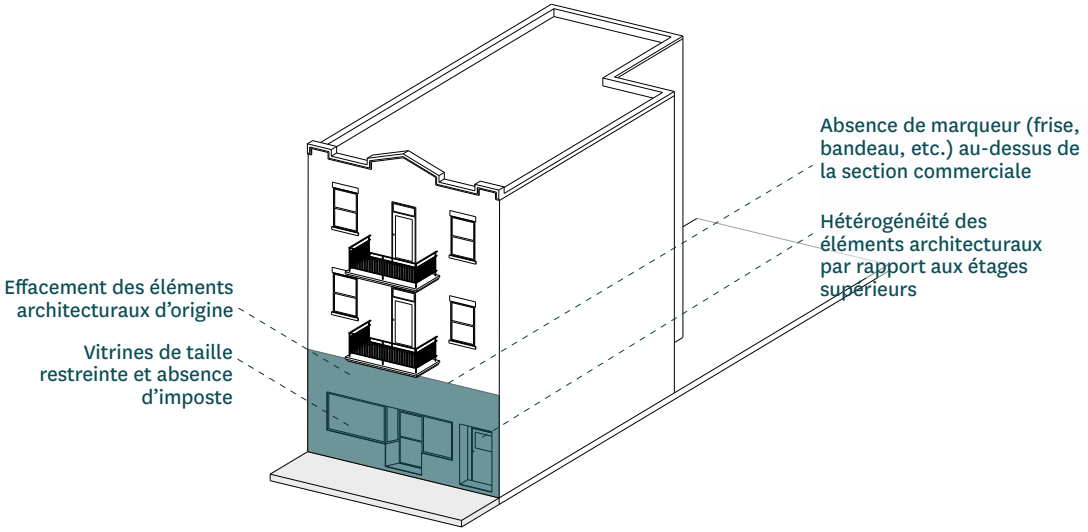
Critères illustrés

- L'intervention respecte et s'harmonise avec le style architectural d'origine du bâtiment et ses composantes architecturales ;
- Lorsqu'une composante architecturale d'origine est remplacée, l'intervention limite les impacts sur l'intégrité architecturale du bâtiment.

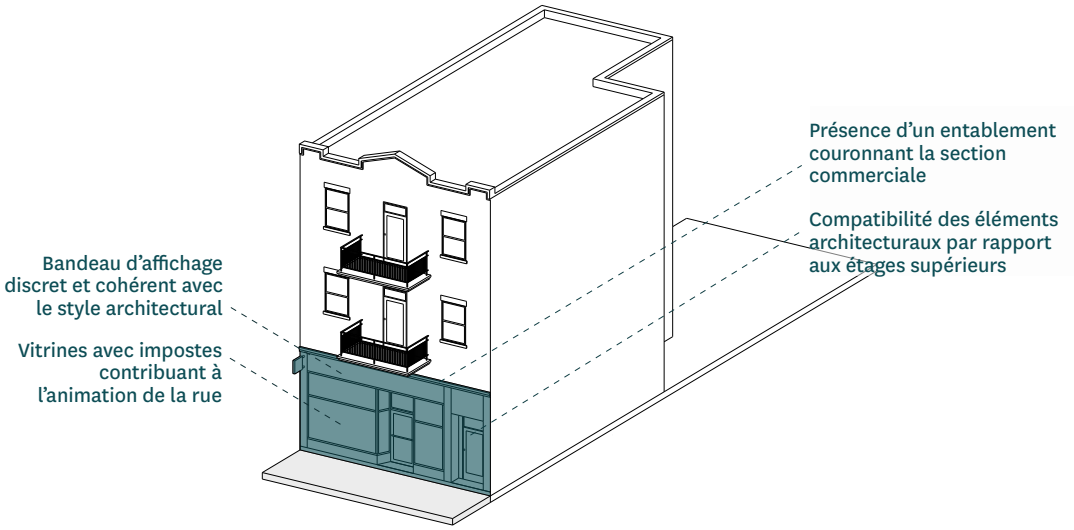
FAÇADE COMMERCIALE

Les façades commerciales contribuent à l'animation des rues commerçantes. Pour préserver l'attrait de ces dernières, il est important de maintenir des façades qui reflètent la fonction des commerces qu'elles abritent tout en préservant les caractéristiques architecturales des bâtiments. Il est aussi important de maintenir un dialogue entre l'intérieur du commerce et la rue commerçante par l'entretien ou l'ajout de vitrines en façade.

À ÉVITER



À FAVORISER



Critères illustrés

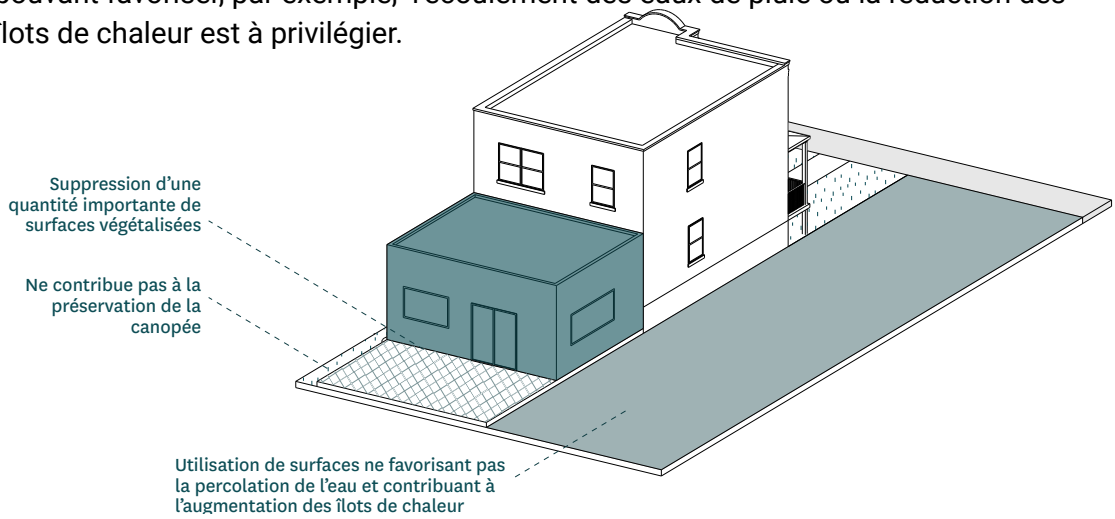
- L'intervention ciblant la façade d'un bâtiment comprenant un local commercial accessible depuis la voie de circulation vise à refléter la fonction du bâtiment et évite d'adopter une image corporative générique. ;
- L'intervention visant un rez-de-chaussée commercial accessible depuis une voie de circulation publique favorise la contribution du bâtiment à l'animation de la rue et à la continuité de l'ensemble commercial.

Section III : Aménagement du terrain

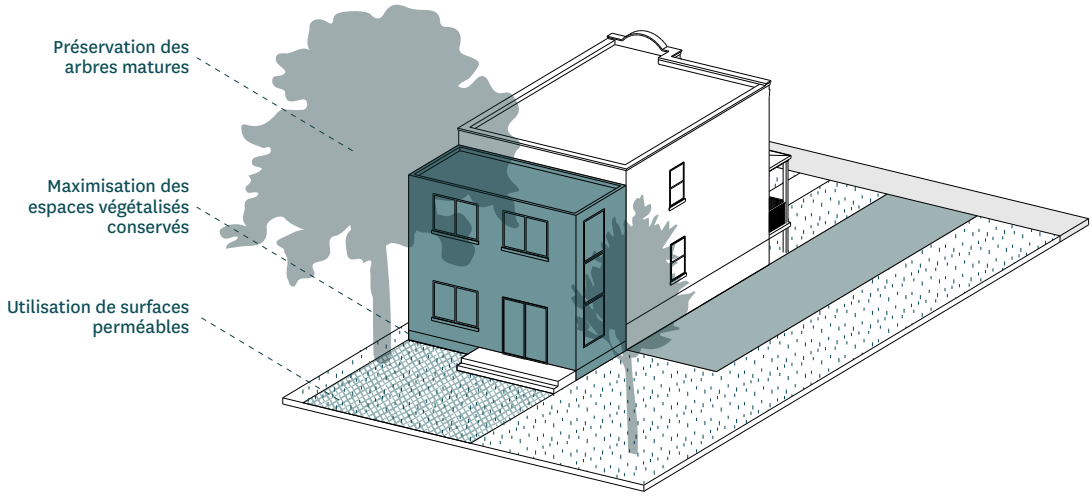
AMÉNAGEMENT DU TERRAIN LIÉ À UN AGRANDISSEMENT

Les modifications apportées à un bâtiment ou à son terrain doivent être faites dans un souci de préservation des espaces végétalisés et des caractéristiques topographiques et paysagères du site. Ainsi, il est fortement encouragé de conserver les arbres matures ou autres végétaux exceptionnels présents sur un site en adaptant le projet à leur présence. De plus, l'utilisation de matériaux ayant des qualités environnementales pouvant favoriser, par exemple, l'écoulement des eaux de pluie ou la réduction des îlots de chaleur est à privilégier.

À ÉVITER



À FAVORISER

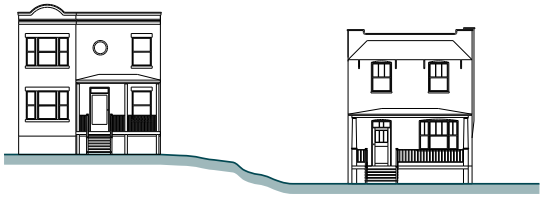


Critères illustrés

- Le projet est conçu de façon à minimiser ses effets sur le paysage, la végétation, la topographie et l'hydrographie du site concerné et doit chercher à mettre en valeur ces éléments ;
- Le projet préserve les arbres matures existants ;
- Le projet maximise les surfaces végétalisées et contribue à augmenter la canopée urbaine ;
- Le projet privilégie l'utilisation d'espèces végétales diversifiées, préférablement indigènes ou sauvages, qui contribuent à la biodiversité ;
- Le choix des matériaux, la modification de la topographie et l'aménagement paysager permettent la gestion durable des eaux en prônant une rétention *in situ* des eaux pluviales.

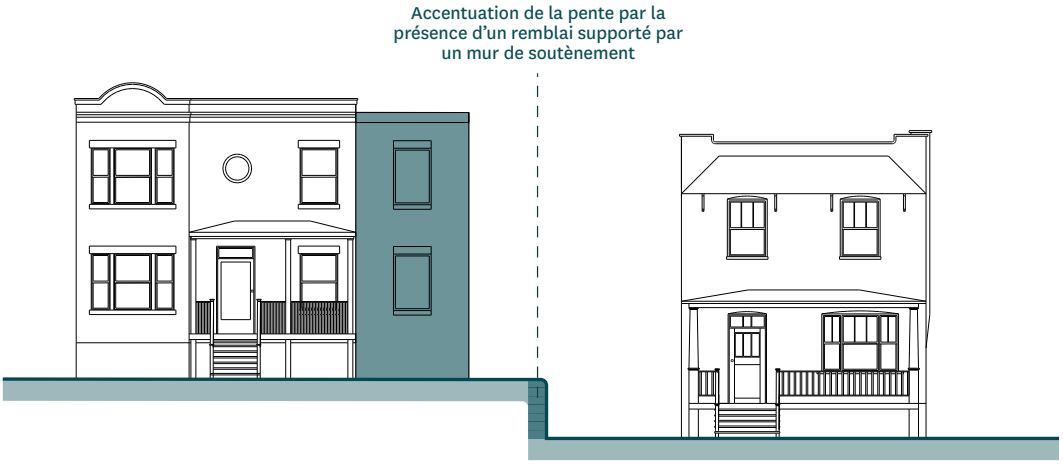
AMÉNAGEMENT D'UN MUR DE SOUTÈNEMENT

Les projets de construction, d'agrandissement ou d'aménagement paysager devraient tenter de minimiser les impacts sur la topographie du site et du contexte immédiat en évitant d'accentuer les pentes existantes.

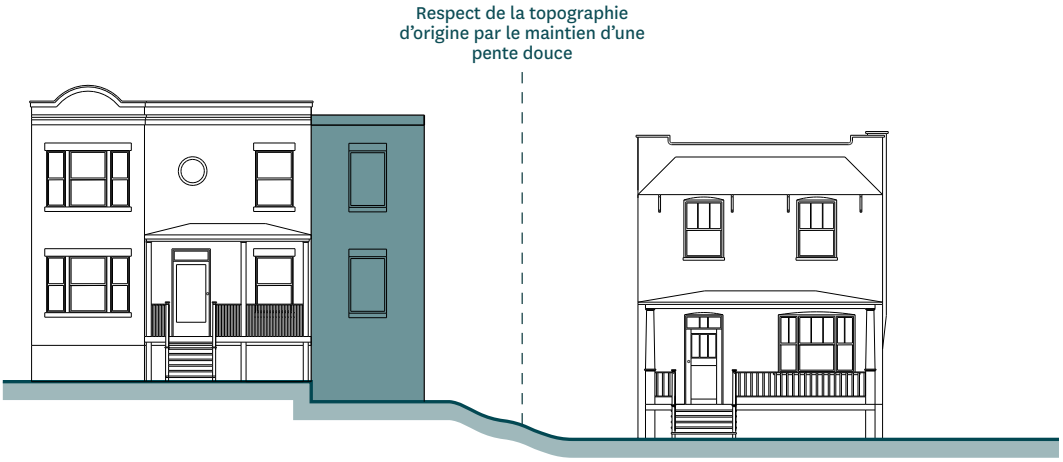


MODÈLE D'ORIGINE

À ÉVITER



À FAVORISER



Critères illustrés

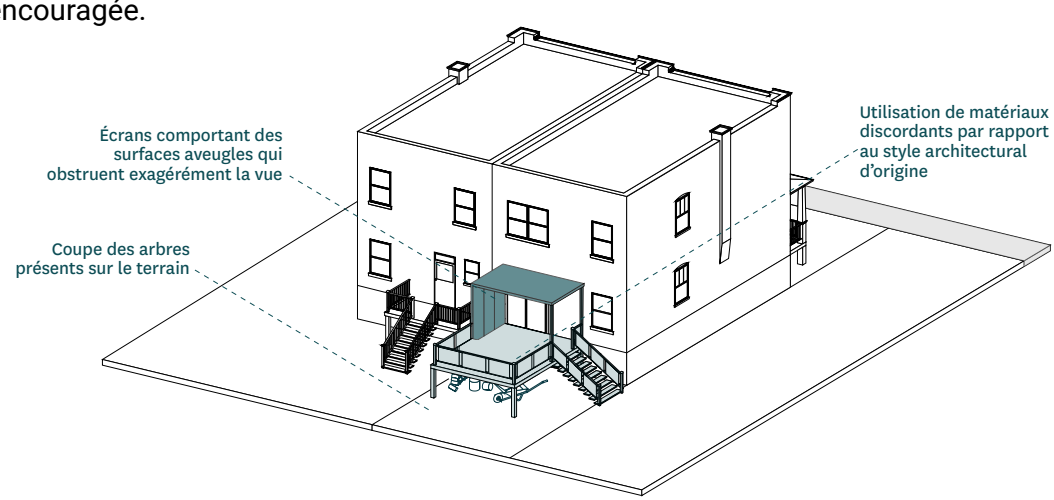
- Le projet limite les travaux de remblai et déblai et, lorsque ces travaux sont nécessaires, les niveaux de sol projetés reconduisent autant que possible au niveau du sol existant avant la réalisation du projet ;
- Lorsqu'il existe une différence de niveau topographique entre deux terrains adjacents, le projet n'accentue pas la situation existante.

Section IV : Terrasse

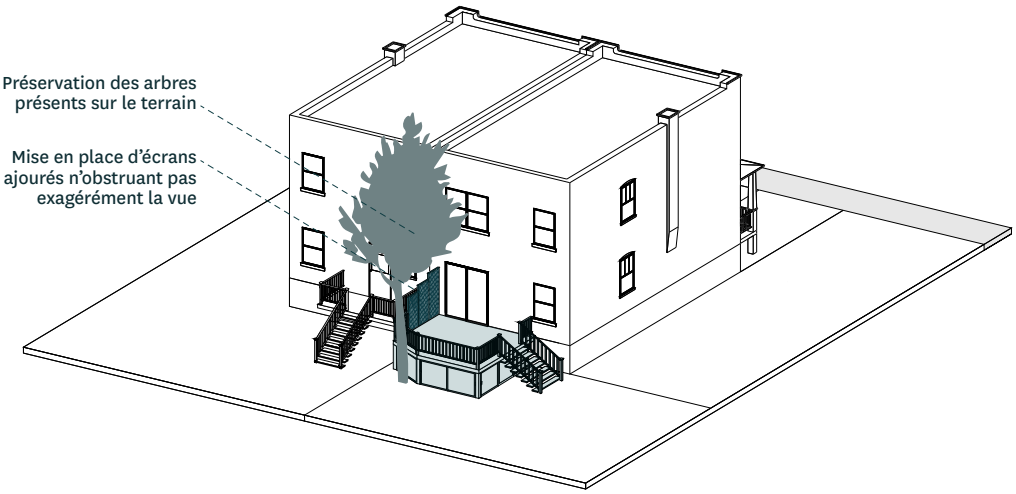
CONSTRUCTION D'UNE TERRASSE SUR UN BÂTIMENT JUMELÉ

L'aménagement de terrasses surélevées devrait prendre en compte les caractéristiques paysagères du lieu dans lequel elles s'insèrent, mais aussi, les impacts du projet sur son contexte immédiat. Ainsi, l'aménagement d'une terrasse et de ses éléments accessoires, tel qu'une pergola, différents types d'écrans et même un garde-corps, ne devrait pas obstruer exagérément la vue ou bloquer exagérément le soleil sur les terrains adjacents. De plus, une réflexion sur l'utilisation et l'aménagement du sol dégagé par la terrasse en hauteur est aussi fortement encouragée.

À ÉVITER



À FAVORISER



Critères illustrés

- Le projet de terrasse est compatible avec le style architectural d'origine du bâtiment et ses composantes architecturales ;
- Le projet de terrasse qui comprend un écran visuel privilégie l'utilisation d'écrans ajourés ou végétalisés et ne comporte pas de grandes surfaces planes ou aveugles obstruant exagérément la vue ;
- Le projet de terrasse respecte les caractéristiques paysagères du site et de la végétation, y compris le couvert végétal.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Plusieurs documents sont disponibles sur le site de l'arrondissement d'Outremont pour vous aider à concevoir votre projet. Assurez-vous de les avoir en main avant d'entamer la conception du projet.

- Dessins d'origines du bâtiment
- Fiche architecturale du bâtiment — Fiches Bisson (si applicable)
- Fiche typomorphologique de l'unité de paysage dans laquelle le projet s'insère
- Guide d'intervention contemporaine, les agrandissements — Provencher-Roy
- Guide d'intervention en cour arrière — Provencher-Roy
- Portes et fenêtres de l'arrondissement Outremont — Luce Lafontaine
- Règlement de zonage de l'Arrondissement Outremont

Bibliographie

Enclume. 2020. Étude typomorphologique et synthèse historique de l'arrondissement d'Outremont. (En ligne) http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_out_fr/media/documents/rapport_etude_typo_morpho_basse_resolution_11juin2020.pdf

Lafontaine, Luce. 2004. *Portes et fenêtres de l'arrondissement Outremont*. 20 p.

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. 2018. Guide de la prise de décision en urbanisme. (en ligne) https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-plans-dimplantation-et-dintegration-architecturale/

Ministère de la Culture et des Communications du Québec. 2015. Glossaire du vocabulaire de l'architecture québécoise. (En ligne) : https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/patrimoine/Glossaire_vocabulaire-architecture-quebecoise.pdf

Pierre-Richard Bisson et Associés. 1993. Outremont et son patrimoine. Volume 1. (En ligne) http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_out_fr/media/documents/volume1_etude_bisson.pdf

Pierre-Richard Bisson et Associés. 1993. Outremont et son patrimoine. Volume 2. (En ligne) http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_out_fr/media/documents/volume2_etude_bisson.pdf

Pierre-Richard Bisson et Associés. 1993. Fiches descriptives de l'Étude Bisson. (En ligne) http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8517,95525748&_dad=portal&_schema=PORTAL

Provencher-Roy. 2017. *Guide d'intervention contemporaine ; Les agrandissements*. 24 p.

Provencher-Roy. 2017. *Guide d'intervention en cours arrière*. 18 p.

Ville de Montréal. 2020. Petit lexique illustré de l'architecture montréalaise. (En ligne) : https://montreal.ca/articles/petit-lexique-illustre-de-larchitecture-montrealaise

AIDE-MÉMOIRE : RENSEIGNEMENT ET DOCUMENTS EXIGIBLES

S'ils sont visés par le règlement, les travaux suivants doivent être accompagnés des documents indiqués au tableau ci-dessous. De plus, pour certains travaux prenant place dans un secteur d'intérêt ou touchant un bâtiment possédant un statut particulier, certains documents supplémentaires doivent accompagner la présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Renseignements et documents exigibles par types de travaux							**Renseignements et documents supplémentaires exigés pour certains immeubles et certains travaux selon leur emplacement ou leur statut**			
	Construction, changement de volume ou agrandissement d'un bâtiment principal	Construction, changement de volume ou agrandissement d'un bâtiment accessoire	Modification d'une composante architecturale visée par le règlement	Construction d'un mur de soutènement	Construction ou agrandissement d'une terrasse	Installation ou modification d'une enseigne	Opération de remblai, de déblai ou opération cadastrale dans le secteur d'intérêt du mont Royal ou un secteur d'intérêt archéologique	Travaux visés sur les terrains situés dans le secteur d'intérêt du mont Royal, dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle ou sur le terrain d'un témoin architectural significatif	Occupation par un usage sensible sur un terrain adjacent à une voie ferrée principale	Intervention sur un lieu de culte d'intérêt ou une grande propriété institutionnelle d'intérêt
A) Copie du certificat de localisation	X	X		X	X			X		
B) Photographies des lieux et du bâtiment visé	X	X	X	X	X	X		X		
C) Plan à l'échelle du projet	X	X	X	X	X	X		X		
D) Document de présentation du projet	X	X	X							
E) Photomontage	X	X	X		X	X				
F) Élévations et coupe-types	X	X	X		X	X				
G) Fiche descriptive du bâtiment et mesures particulières	X*	X*	X*		X*	X*	X*	X*		
H) Document présentant l'intégration d'une antenne										
I) Référence graphique illustrant les matériaux et couleurs proposés	X	X	X		X	X				
J) Étude d'ensoleillement	X									
K) Étude du potentiel archéologique	X*						X			
L) Étude d'impact sur le mont Royal							X			
M) Évaluation de la viabilité des aménagements									X	
N) Recherche documentaire préalable et étude connexe										X

X: Requis

X* : Requis si le bâtiment est identifié comme témoin architectural significatif en annexe du règlement ou s'il se trouve à l'intérieur du secteur d'intérêt écologique et patrimonial du mont Royal

DESCRIPTION DES RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGIBLES

A) Copie du certificat de localisation du terrain réalisé par un arpenteur-géomètre.

B) Photographies des lieux et bâtiments montrant :

- L'immeuble concerné par le projet ;
- Tout bâtiment ou élément adjacent existant y compris les façades de tous les bâtiments voisins de l'immeuble ou lui faisant face prises à partir du domaine public (rue et ruelle) ;
- Tout élément architectural pouvant servir de référence au projet ;
- Le cas échéant, l'aménagement des cours et des toitures.

C) Plan à l'échelle du projet :

Pour les nouvelle construction, changement de volume ou agrandissement, un plan montrant :

- Le bâtiment existant ou prévu en relation avec les autres bâtiments projetés en périphérie (plan-masse) ;
- S'il y a lieu, l'aménagement paysager des cours, indiquant les types de végétaux existants et projetés, les caractéristiques des arbres existants et projetés ainsi que le niveau du sol existant et projeté ;
- S'il y a lieu, l'emplacement du stationnement.

Pour les travaux visés concernant la modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment existant et l'installation ou la modification d'une enseigne annonçant le nom d'un immeuble, un plan montrant :

- L'emplacement précis du bâtiment
- La localisation précise des modifications à être apportées au bâtiment.

Pour les travaux visés concernant un mur de soutènement, un plan montrant :

- Le positionnement du mur par rapport aux bâtiments ;
- un plan de tout arbre existant ou projeté ainsi que ses caractéristiques ;
- Le niveau existant et projeté du sol ;
- L'emplacement de toute servitude ;
- La gestion des eaux de ruissellement existante et projetée.

Pour les travaux visés concernant une terrasse, un plan montrant :

- Le positionnement de la terrasse par rapport aux bâtiments ;
- Tout arbre existant ou projeté ainsi que ses caractéristiques ;
- Le niveau existant et projeté du sol ;
- L'emplacement de toute servitude.

Pour les travaux visés sur les terrains situés dans le secteur d'intérêt écologique et patrimonial du mont Royal, dans le secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel ou sur le terrain d'un témoin architectural significatif et identifié dans les annexes du Règlement ###, un plan montrant :

- L'emplacement de toute servitude ;
- L'aménagement paysager indiquant les types de végétaux existants et projetés, les caractéristiques des arbres existants et projetés ainsi que le niveau du sol existant et projeté ;
- Le cas échéant, une description des mesures qui seront prises pendant les travaux pour protéger les arbres, y compris les arbres se trouvant sur une propriété voisine.

D) Un document présentant :

Pour une nouvelle construction, un changement de volume ou un agrandissement de bâtiment principal, un document présentant :

- Une mise en contexte du projet ;
- Une description du projet, incluant l'approche conceptuelle du projet, la façon dont il s'intègre à son environnement et les mesures écologiques liées au développement durable proposées (p.ex. matériaux récupérés, gestion et économie de l'eau, aménagement écologique du site, etc.) ;
- Le rapport plancher-terrain et le rapport bâti-terrain, le calcul des surfaces végétalisées ainsi que toutes les statistiques de développement pertinentes au projet ;

- Le cas échéant, une description des phases prévues pour la mise en œuvre du projet ;
- S'il y a lieu, l'impact du projet sur les vues depuis et vers le mont Royal ;
- Pour les témoins architecturaux identifiés à l'annexe F, la fiche descriptive du bâtiment ainsi que les mesures mises de l'avant pour protéger et mettre en valeur les caractéristiques essentielles à préserver du bâtiment.
- Pour les lieux de culte d'intérêt identifiés à l'annexe B et grandes propriétés à caractère institutionnel identifiés à l'annexe B, une recherche documentaire préalable effectuée conformément à l'annexe C intitulée « Recherche documentaire préalable à une évaluation d'intérêt patrimonial » et, le cas échéant, l'étude exhaustive des différentes configurations possibles d'implantation du nouvel usage dans le bâtiment.

Pour tous les autres types de travaux ou de construction visée

- Un document expliquant comment le projet met en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et comment il s'intègre à son environnement.

E) Un photomontage illustrant du point de vue d'un piéton l'intégration du bâtiment ou de la modification volumétrique projeté au paysage de la rue et de la ruelle.

F) Les élévations et coupes-types requises pour la bonne compréhension du projet.

G) La fiche descriptive du bâtiment s'il est désigné comme un témoin architectural significatif dans l'annexe F du Règlement ###. Cette fiche doit être accompagnée d'une courte description des mesures prévues pour protéger les caractéristiques essentielles à préserver du bâtiment.

H) Un document montrant l'intégration d'une antenne présentant :

- un plan de localisation de l'immeuble et toutes les photographies nécessaires des lieux montrant toutes les faces du bâtiment existant ainsi que tout bâtiment ou éléments adjacents existants;
- un plan à l'échelle montrant la localisation précise prévue pour l'antenne, tout arbre existant à conserver ou à enlever ainsi que ses caractéristiques, le niveau existant et projeté du sol, l'emplacement de toute servitude;
- les caractéristiques de l'ensemble et les moyens prévus pour soustraire la construction à la vue.

I) Les références graphiques (échantillons, charte de couleur) illustrant les différents matériaux et couleurs proposés.

J) Une étude d'ensoleillement en trois dimensions qualifiant et quantifiant les nouvelles ombres portées et leur durée aux équinoxes et aux solstices.

K) Une étude du potentiel archéologique comprenant :

- 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, s'il y a lieu.

L) Une étude d'impact sur le secteur d'intérêt écologique et patrimonial du Mont-Royal présentant l'impact du projet sur :

- Le réseau hydrographique existant
- Les vues depuis et vers le mont Royal
- Les aménagements et les paysages existants.

M) Une évaluation de la viabilité des aménagements réalisée par un expert dans le domaine, en étroite collaboration avec la compagnie de chemin de fer concernée, qui inclut minimalement les informations prévues à l'annexe E, dans la section intitulée « Évaluation de la viabilité des aménagements à proximité des activités ferroviaires ».

N) Une recherche documentaire préalable effectuée conformément à l'annexe C intitulée « Recherche documentaire préalable à une évaluation d'intérêt patrimonial » et, le cas échéant, l'étude exhaustive des différentes configurations possibles d'implantation du nouvel usage dans le bâtiment.

Ont collaboré à ce guide :

ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT

Jean-François Lebrun, urb. OUQ — Conseiller en aménagement, chargé de projet
Laurence Boisvert-Bilodeau, urb. OUQ —Conseillère en planification
Tom Flies, urb. OUQ — Chef de division - urbanisme
Elise Lacoursière Bourget, architecte OAQ — Architecte
Gabriel Van Berverhoud — Agent de recherche

Remerciement spécial à M. René Girard, urbaniste et ancien directeur, qui a permis à ce projet de voir le jour

ENCLUME

Andrée-Anne Coll, urb. OUQ — Chargée de projet
Alexie Baillargeon-Fournelle, urb. OUQ — Urbaniste
Sylvain Dubois, urb. OUQ — Urbaniste
Mathilde Prud'Homme – Designer urbain

Outremont Montréal

enclume