

Fascicule d'intervention 5. – Transformations et remplacements spécifiques

Préserver le cachet du Plateau

L'étude typomorphologique a permis d'identifier sur le territoire de l'arrondissement 9 typologies architecturales dominantes, dont les plus courantes sont le duplex, le triplex et l'immeuble commercial avec logements aux étages. L'arrondissement souhaite préserver et mettre en valeur les typologies architecturales plus traditionnelles du Plateau-Mont-Royal. La règle de préservation ou de retour d'une composante architecturale d'origine s'applique donc à l'ensemble du territoire et exige que la nouvelle composante, lors d'un remplacement, reprenne la forme et les caractéristiques architecturales d'origine. Il existe des bâtiments pour lesquels l'information typomorphologique est manquante, ou encore, il se peut qu'une transformation soit requise pour répondre à un nouvel usage ou à une situation particulière. Ces différents cas doivent faire l'objet d'une évaluation qualitative.

Cas et interventions

Les directives contenues dans ce fascicule ont pour but de guider les propriétaires dans la planification de leurs travaux lorsque effectués sur une façade ou une partie de bâtiment visible d'une voie publique adjacente au terrain :

- le remplacement d'une composante architecturale sur un rez-de-chaussée commercial ;
- la transformation de l'apparence d'un bâtiment conséquemment au changement d'une famille d'usage;
- la transformation de l'apparence d'un bâtiment dont l'identification de la typologie architecturale d'origine est impossible;
- le remplacement d'une composante architecturale dont la forme et les caractéristiques d'origine sont inconnues ;
- le remplacement d'une fenêtre ou d'une porte comprise dans une ouverture, incluant une porte cochère, dont la dimension a été modifiée par rapport à la composante architecturale d'origine;
- l'ajout, l'agrandissement, l'obturation partielle ou totale d'une ouverture;
- l'ajout d'une rampe d'accès ou d'une plate-forme élévatrice;
- l'ajout d'une enseigne, annonçant le nom d'un immeuble;
- l'aménagement ou la modification d'une aire de livraison;
- l'ajout d'une saillie dans une autre cour visible d'une voie publique adjacente au terrain;
- L'ajout ou le remplacement d'une composante d'une terrasse sur un avant-corps ayant une hauteur inférieure au corps du bâtiment

De plus, les directives contenues dans ce fascicule visent également :

- sur un bâtiment situé à l'ouest de l'avenue du Parc dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal tel qu'il est délimité sur le plan joint en annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277) et intitulé « Immeubles d'intérêt patrimonial et secteurs significatifs », l'installation ou le remplacement d'un équipement mécanique visible en totalité ou en partie à partir des points d'observation A et R identifiés sur la carte jointe en annexe G au présent règlement et intitulée « Vues d'intérêt depuis le mont Royal »;
- sur un toit, l'installation ou le remplacement d'un équipement mécanique ou, lorsque visible d'une voie publique adjacente au terrain, la construction ou le remplacement d'un écran acoustique.

(2005-18, Annexe B - Fascicule 5, 2016-05. a, 288 ; 2019-09, a. 16.)

Objectif

En ce qui concerne les travaux mentionnés ci-dessus, l'objectif du Règlement est le suivant :

- Respecter, dans le cas d'une transformation ou d'un remplacement spécifique, l'expression et les composantes architecturales d'origine des typologies de bâtiments de l'arrondissement tout en s'intégrant au milieu et en contribuant à son évolution.

Critères d'évaluation des projets

Les projets seront évalués sur la base des critères d'appréciation qualitative suivants :

Dispositions générales

Tout remplacement ou transformation doit s'intégrer sur les plans paysager et architectural aux caractéristiques typomorphologiques dominantes de son unité de paysage.

Le projet doit permettre de faire évoluer la typologie architecturale du bâtiment par, lorsque le contexte le permet, une intervention contemporaine qui démontre une compréhension de la forme architecturale et urbaine typique du Plateau-Mont-Royal.

Le caractère des constructions voisines doit être pris en considération afin de s'intégrer au milieu en ce qui concerne notamment le niveau des planchers, le parement ou le revêtement, le traitement des couronnements et des saillies, le type d'accès et d'ouvertures.

Les matériaux utilisés doivent être de qualité équivalente aux matériaux traditionnels. Une provenance locale et des techniques de construction propres aux typologies architecturales du Plateau-Mont-Royal doivent être favorisées.

La transformation ou le remplacement d'une composante architecturale doit mettre en valeur, s'il y a lieu, les espaces extérieurs par la préservation d'éléments paysagers d'intérêt ou la production de nouveaux aménagements bien intégrés.

L'empreinte écologique doit être minimisée sur le plan de la quantité de déchets de construction produite, par l'utilisation de matériaux recyclés ainsi que par la conservation d'éléments architecturaux d'origine encore fonctionnels et pertinents au projet.

Une composante architecturale sur un rez-de-chaussée commercial

Le projet doit permettre la création d'un ensemble cohérent, inspiré du traitement architectural traditionnellement réservé à ce type de façade. Par exemple, la présence d'un entablement séparant le rez-de-chaussée et les étages et l'emploi d'un matériau différent pour le rez-de-chaussée commercial.

La vitrine commerciale peut être d'expression contemporaine, mais doit reprendre autant que possible la hauteur et les proportions d'une vitrine d'origine typique du Plateau-Mont-Royal.

Le langage architectural ne doit pas reposer sur une image corporative générique mais plutôt mettre en valeur le bâtiment en fonction des caractéristiques du milieu d'insertion en ce qui a trait aux détails architecturaux, aux couleurs et au choix de matériaux.

Dans tous les cas, les enseignes et les bannes doivent s'agencer à l'architecture du bâtiment. Ces composantes ne doivent pas obstruer une ouverture ou encore occulter totalement ni partiellement les détails architecturaux de l'immeuble.

Un changement de famille d'usages

La transformation de l'apparence d'un bâtiment conséquemment au changement d'une famille d'usage, c'est-à-dire d'industriel à résidentiel ou encore, de commercial à résidentiel, peut se faire à divers degrés selon la valeur patrimoniale de l'immeuble, identifiée dans le cadre d'une étude requise avant l'élaboration du projet.

Dans le cas d'un bâtiment ayant une grande valeur patrimoniale, le projet doit tendre à conserver son apparence

extérieure et mettre en valeur la forme et les caractéristiques de ses composantes architecturales d'intérêt.

Dans le cas d'un bâtiment ayant une moins grande valeur patrimoniale, son apparence extérieure pourra être davantage transformée afin de signifier, dans sa composition architecturale et paysagère, le nouvel usage.

Un projet visant le changement d'usage d'un bâtiment à l'origine institutionnel ou industriel doit chercher à sauvegarder son apparence extérieure par la mise en valeur des concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment.

Une typologie architecturale d'origine impossible à identifier

Dans le cas où il est impossible de reconnaître la typologie architecturale d'origine du bâtiment, la transformation de son apparence doit s'inspirer des bâtiments voisins, s'ils ont conservé leur typologie d'origine, ou des typologies architecturales dominantes dans l'unité de paysage pour choisir la nouvelle typologie.

Une composante architecturale d'origine inconnue et une ouverture dont la dimension d'origine a été modifiée

L'intervention doit se faire dans le respect des composantes architecturales d'origine encore présentes sur le bâtiment.

Le projet doit permettre, le cas échéant, d'atténuer l'effet d'hétérogénéité d'une façade.

Il doit également participer à structurer et à mettre en valeur le paysage de la rue en s'inspirant des caractéristiques architecturales d'origine dominantes de son unité de paysage.

L'ajout, l'agrandissement, l'obturation partielle ou totale d'une ouverture

L'intervention ne doit pas se faire au détriment de l'intégrité architecturale d'ensemble. Elle doit être réalisée dans le respect des composantes architecturales d'origine encore présentes sur le bâtiment ou dans son unité de paysage.

Dans le cas d'un projet mineur, visant à donner par exemple un nouvel accès, le projet doit présenter le moins d'impact possible sur l'apparence extérieure du bâtiment.

Dans le cas d'une requalification de façade plus importante, visant plusieurs ouvertures, le projet doit présenter une part contemporaine intéressante et bien intégrée à son milieu.

Une rampe d'accès ou une plate-forme élévatrice

L'ajout d'une rampe d'accès ou d'une plate-forme élévatrice doit se faire en maximisant le maintien des composantes architecturales d'origine du bâtiment.

L'intervention doit être sobre et non prédominante dans la composition d'ensemble de l'immeuble, tant au niveau architectural que paysager.

Si des aménagements paysagers sont touchés par l'ajout de cette composante, ils doivent dans la mesure du possible être reconduits. Tout en étant intégrés au paysage de la rue, ils peuvent servir à camoufler le nouvel ouvrage.

Nom d'immeuble

Une enseigne annonçant le nom d'un immeuble doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur. Elle doit aussi s'intégrer au caractère et à l'ambiance de la rue ou du secteur. L'usage d'un symbole détaché constituant un logo est préférable au message écrit.

Une aire de livraison

L'ajout d'une aire de livraison telle que définie au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) ainsi que la transformation ou le remplacement d'une aire existante doivent être réalisés en limitant les impacts visuels et sonores sur le milieu environnant.

Une aire de livraison doit être située et traitée 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.

Le nombre et les dimensions des ouvertures et des voies d'accès et de circulation ainsi que la disposition de celles-ci doivent être prévus de manière à atténuer les impacts négatifs sur le milieu et à assurer la continuité commerciale lorsque les ouvertures et les voies d'accès et de circulation sont localisées sur une rue commerçante.

Le partage d'une aire de livraison entre les établissements est encouragé.

L'aménagement d'une aire de livraison en cour avant ou sur une façade principale d'un bâtiment est à éviter, sauf lorsqu'aucune alternative n'est possible.

Les aménagements extérieurs doivent maximiser le verdissement du terrain.

Une seule voie d'accès par voie publique est privilégiée en vue d'améliorer son intégration au paysage de la rue et d'assurer le confort des piétons circulant à proximité.

Lorsque le seul accès possible donne sur une voie cyclable, des mesures de mitigation sont préconisées afin d'assurer la sécurité des cyclistes.

Des mesures de mitigation sont préconisées pour isoler les activités de livraison d'un secteur où seules les catégories de la famille habitation sont autorisées tels une clôture pleine et opaque ou un aménagement paysager dense d'une hauteur appropriée servant d'écran visuel et sonore.

Lorsque l'immeuble visé est situé à l'intersection de deux voies publiques, l'accès doit être localisé à une distance sécuritaire de l'intersection afin de limiter les conflits possibles.

Une signalisation et un marquage au sol appropriés sont encouragés en vue d'assurer la sécurité des lieux.

Équipements mécaniques

Une recherche de solutions optimales doit être réalisée préalablement à l'installation d'un équipement mécanique ou à la construction d'un écran acoustique sur un toit afin de prendre en compte les particularités de la situation et ainsi limiter au maximum les nuisances sonores tout en favorisant une intégration visuelle harmonieuse.

Le requérant doit donc présenter une approche qui inclut une ou plusieurs mesures d'atténuation du bruit et des impacts visuels.

L'équipement doit être localisé de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente au terrain et à respecter les vues à partir d'un espace public ainsi que depuis ou vers le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

L'apparence extérieure de l'équipement et de son écran, le cas échéant, doit s'intégrer à celle du bâtiment au niveau de la couleur, de la forme et des matériaux. ».

(2005-18, ANNEXE B – Fascicule 5; 2014-22, a. 21; 2016-05, a. 288 et 289; 2019-09, a. 16.)