

DOCUMENT D'INFORMATION

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Dossier no : 1063253009

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Novembre 2007

CONTEXTE

Certaines dispositions du règlement d'urbanisme permettent actuellement la réalisation de projets peu adaptés ou mal intégrés au cadre bâti. Cette situation s'explique notamment par le fait qu'en ce qui a trait au contrôle qualitatif des projets, la réglementation d'urbanisme en vigueur ne comporte pas d'objectifs ni de critères précis tels que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). De tels objectifs et critères permettraient d'une part de mieux orienter les citoyens, les concepteurs et les constructeurs dans l'élaboration de leur projet, et d'autre part de mieux encadrer l'évaluation des projets soumis.

Pour palier à cette situation l'arrondissement s'est donné comme objectif d'effectuer une révision réglementaire pour s'assurer de la conformité des règlements à la LAU. L'élaboration et l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), distinct du règlement d'urbanisme, s'inscrit dans le cadre de cette révision et vise l'atteinte de plusieurs objectifs. Ceux-ci sont :

- viser l'ensemble du territoire de façon adaptée et uniforme;
- s'articuler autour de deux principes qui sont la préservation des bâtiments existants et l'insertion sensible et contemporaine des nouvelles interventions;
- exiger une évaluation qualitative basée sur l'impact et sur l'insertion au milieu et ajouter des paramètres à cette évaluation afin de favoriser un meilleur projet;
- maintenir une charge de travail raisonnable pour le Comité consultatif d'urbanisme et faire intervenir le Comité dans les dossiers à plus grande valeur ajoutée;
- fournir aux citoyens les outils de connaissance du territoire leur permettant, dès la conception de leur projet, d'effectuer des choix avisés qui assureront des interventions de qualité et intégrée à leur bâtiment ainsi qu'à l'environnement.

Parallèlement à l'adoption du règlement sur les PIIA, l'arrondissement adopte le règlement de concordance modifiant le règlement d'urbanisme (01-280), le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro (RCA04 22003) et le règlement sur les opérations cadastrales (c.0-1) tel qu'amendés afin d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme (sommaire décisionnel 1063747001). Ultérieurement, l'arrondissement poursuivra la révision réglementaire en apportant des modifications au règlement sur les dérogations mineures, au règlement sur les opérations cadastrales et celui sur les clôtures.

La connaissance du territoire - L'étude typomorphologique

L'adoption et l'application du PIIA supposent au préalable que les principales caractéristiques du tissu urbain et du cadre bâti soient bien documentées. L'arrondissement dispose de ces connaissances depuis qu'une analyse du territoire réalisée selon l'approche typomorphologique a été complétée. À partir de l'identification des grandes périodes de développement, l'étude typomorphologique a permis le découpage du territoire en aires et en unités de paysage. Les aires de paysage sont de vastes zones qui se caractérisent par un mode de lotissement particulier correspondant à une période de développement déterminée, souvent associée à la présence d'un noyau villageois. Le territoire du Sud-Ouest est composé de cinq aires de paysage (Petite Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Côte Saint-Paul, Saint-Henri et Industriel). Les unités de paysage sont, quant à elles, de plus petites zones dont les bâtiments partagent certaines caractéristiques urbaines et architecturales communes. L'arrondissement en compte 65.

Les différentes périodes de développement du territoire ont généré plusieurs typologies architecturales. L'étude typomorphologique identifie sept typologies dominantes dont les plus courantes sont le duplex et le triplex. L'étude en question, de même que le Plan d'urbanisme et le chapitre d'arrondissement, ont permis d'identifier des bâtiments ayant une grande valeur patrimoniale et un intérêt architectural à

préservé et mettre en valeur. Ces différents éléments de connaissance du territoire sont à la base même du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

DESCRIPTION

Préalablement à l'adoption du présent règlement, seuls certains secteurs du territoire étaient ciblés pour faire l'objet de mesures d'évaluation qualitative lors de l'étude de demande de permis. On attribuait alors une moins grande valeur patrimoniale et une moins grande attention à certains secteurs ce qui a donné lieu à certaines réalisations questionnables au plan de l'intégration. Dans le cadre de l'adoption du règlement sur les PIIA on considère désormais que l'ensemble du territoire mérite que les projets fassent l'objet d'une évaluation qualitative quant à leur implantation et leur intégration au milieu. Il s'agit d'une évolution significative de l'approche réglementaire en matière de patrimoine et d'intégration architecturale. Le règlement prévoit donc que, pour l'ensemble du territoire, les interventions à plus grande valeur ajoutée seront évaluées selon des critères qualitatifs issus de la connaissance des caractéristiques urbaines et architecturales du cadre bâti et du tissu urbain.

Objet du règlement

Les types de projets suivants seront soumis au règlement sur les PIIA :

- 1° projet de construction d'un nouveau bâtiment, incluant l'aménagement des terrains;
- 2° projet d'agrandissement d'un bâtiment existant incluant l'aménagement des terrains;
- 3° projet de transformation d'une façade ayant subi des modifications majeures qui rendent impossible l'identification de la typologie architecturale d'origine;
- 4° projet de transformation d'une façade qui serait effectué dans le cadre de la réaffectation et du recyclage d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble;
- 5° projet de remplacement ou de transformation d'une composante architecturale atypique par rapport à la typologie architecturale d'origine sur une façade commerciale;
- 6° projet d'ajout ou d'agrandissement d'une ouverture sur une façade;
- 7° projet de reconstruction d'un immeuble d'intérêt patrimonial ayant été partiellement détruit ou devenu dangereux;
- 8° projet de restauration, de remplacement ou de transformation d'une composante architecturale d'un immeuble d'intérêt patrimonial, ou visant le retour d'une composante d'origine;
- 9° projet d'installation, de modification, de remplacement ou de démolition d'une enseigne sur un immeuble d'intérêt patrimonial;
- 10° projet d'installation d'une antenne ou d'un équipement mécanique sur un immeuble d'intérêt patrimonial;
- 11° projet de restauration, de remplacement, de transformation, d'agrandissement ou de construction d'une clôture, d'une grille, d'un mur, d'un muret, d'un chemin ou d'une terrasse ou encore un projet de plantation ou de terrassement sur un immeuble d'intérêt patrimonial;
- 12° projet dont le programme de développement a été approuvé et réalisé conformément à l'article 612a de la Charte de la Ville de Montréal, 1959-60 Chapitre 102, ainsi qu'un projet de construction ou de modification d'un immeuble ayant été approuvé conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04-22003);
- 13° projet de construction d'une cage d'escalier ou d'une cage d'ascenseur;

- 14° projet d'installation d'un équipement mécanique ou de construction d'un écran sur un toit dans les cas visés au chapitre IX du titre IV du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280).
- 15° projet d'aménagement d'une cour anglaise dans une cour avant.

Objectifs applicables à une demande

Lors d'une demande de permis pour un projet soumis au règlement sur les PIIA, l'atteinte des objectifs suivants sera évaluée :

- 1° s'inspirer, dans le cas d'un projet de construction, des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage dans lequel il se trouve et contribuer à l'évolution de son milieu d'insertion;
- 2° conserver, dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, le caractère des quartiers en favorisant des interventions qui s'inspirent des caractéristiques architecturales du bâtiment et qui s'intègrent aux caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage;
- 3° respecter, dans le cas d'une transformation ou d'un remplacement spécifique sur une façade, 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;
- 4° protéger le caractère architectural, historique, paysager ou naturel des immeubles d'intérêt patrimonial en favorisant des interventions qui sauvegardent leurs traits distinctifs et mettent en valeur ce caractère;
- 5° respecter, dans le cas de la construction d'un commerce de moyenne ou de grande surface, les caractéristiques dominantes de la structure commerciale du Sud-Ouest par une implantation adaptée à la trame urbaine, une qualité architecturale et d'insertion urbaine ainsi que la création d'un environnement sécuritaire et confortable pour les passants;
- 6° favoriser des aménagements sur les toits qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue et qui favorisent la réduction des nuisances sonores générées par les équipements mécaniques;
- 7° favoriser des aménagements de cours anglaises fonctionnels et sécuritaires qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue.

Critères d'évaluation de la conformité aux objectifs

Les critères généraux qui serviront à l'évaluation des projets sont les suivants :

- 1° selon le type et la localisation des travaux, respecter les critères d'évaluation généraux et spécifiques correspondants, présentés dans les six fascicules d'intervention intitulés « Nouveaux bâtiments », « Agrandissement d'un bâtiment existant », « Transformations et remplacements spécifiques », « Immeubles d'intérêt patrimonial », « Commerces de moyenne et grande surface », « Aménagement des toits », ainsi que « Aménagement d'une cour anglaise » inclus à l'annexe B;
- 2° selon la localisation des travaux, tenir compte des caractéristiques typomorphologiques de l'aire et de l'unité de paysage correspondantes, présentées dans les fiches de l'annexe C intitulées « Caractérisation des aires et des unités de paysage du Sud-Ouest »;
- 3° selon le type et la localisation des travaux, être compatible avec les caractéristiques de la typologie architecturale correspondante, celles-ci étant présentées aux fiches de l'annexe D intitulées « Typologies architecturales du Sud-Ouest ».

Un ensemble de documents annexes au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale viennent encadrer les citoyens désireux de réaliser un projet visé par le règlement. Il s'agit de :

Annexe A: Plan des aires et des unités de paysage;

Annexe B: Fascicules d'intervention;

- Nouveaux bâtiments
- Agrandissement d'un bâtiment existant
- Transformations et remplacements spécifiques
- Immeubles d'intérêt patrimonial
- Commerces de moyenne et de grande surface
- Aménagement des toits
- Aménagement d'une cour anglaise

Annexe C: Fiches de caractérisation des aires et des unités de paysage;

Annexe D: Fiches des typologies architecturales.

JUSTIFICATION

En plus de rendre la réglementation d'urbanisme conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), l'adoption du règlement sur les PIIA répond à plusieurs objectifs et correspond à plusieurs actions du Plan d'urbanisme, notamment assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique en protégeant les secteurs et les bâtiments d'intérêt patrimonial. Le PIIA permettra également de soutenir les balises d'aménagement au niveau de la planification détaillée des secteurs Canal de Lachine, Griffintown, ainsi que Sites Glen et Turcot.

L'adoption du PIIA est également justifiée compte tenu des objectifs et actions contenus dans le document de l'arrondissement Le Sud-Ouest du Plan d'urbanisme. On compte ainsi favoriser le maintien et la préservation des bâtiments et ensembles industriels patrimoniaux le long du Canal de Lachine et s'assurer de l'intégration de nouvelles constructions au sens historique du lieu. Le document traite aussi de l'importance d'élaborer et mettre en place des outils réglementaires afin d'encadrer les nouvelles constructions et les projets de rénovation, afin d'assurer le maintien de l'identité du cadre bâti urbain de chaque quartier. L'annexe au document d'arrondissement identifie par ailleurs une série de bâtiments d'intérêt patrimonial hors secteur exceptionnel qui doivent faire l'objet d'un contrôle réglementaire approprié, ce à quoi s'attardera le règlement sur les PIIA.

L'adoption du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) suppose que des modifications soient apportées au règlement d'urbanisme par le biais du "Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme en vue d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale". Ces deux règlements doivent être adoptés en concomitance. Contrairement au PIIA, le règlement modifiant le règlement d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, ce qui suppose de passer une fois de plus au conseil (deux fois pour le PIIA, contre trois pour le règlement d'urbanisme). Le premier projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme doit être présenté au conseil de février 2007.

IMPACT MAJEUR

Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est une composante essentielle du projet de révision réglementaire. Il prescrit les critères d'implantation et d'intégration des nouveaux bâtiments, rôle qui était assuré par les règles d'insertion du Règlement d'urbanisme. Aussi, il assure la qualité architecturale et urbaine des projets de construction, d'agrandissement d'un bâtiment existant, de tous projets sur un bâtiment identifié comme étant un immeuble d'intérêt patrimonial ainsi que certains travaux spécifiques de transformation ou de remplacement sur une façade. Il vient donc compléter les modifications d'ajout, de remplacement et d'abrogation apportées au Règlement d'urbanisme, le tout selon une nouvelle approche typomorphologique.

OUTIL DE COMMUNICATION

Dès l'adoption du Règlement sur les PIIA, différents outils seront rendus disponibles pour consultation sur le site Internet de l'arrondissement, ainsi qu'au comptoir de la DAUSE. Dès la conception de leur projet, les citoyens pourront donc effectuer des choix avisés qui assureront des interventions de qualité et intégrées à leur bâtiment ainsi qu'à l'environnement. Une campagne de sensibilisation à la nouvelle réglementation permettra d'informer les citoyens par la parution d'articles dans différentes publications.
