

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

Intention



Les dispositions relatives à un PIIA de cette section visent à mettre en valeur les caractéristiques urbaines et l'architecture des ensembles bâtis d'intérêt et à contribuer à la préservation de leur homogénéité architecturale et du paysage urbain.

Sous-section 1 Territoire d'application

1600. Cette section s'applique, à l'intérieur des types de milieux T3.1, T3.3, T3.4, T4.1, T4.2 et T4.3, aux terrains inclus dans les ensembles bâtis d'intérêt illustrés au feuillet 6 de l'annexe A. En plus des dispositions générales applicables à tous les ensembles bâtis d'intérêt, des dispositions particulières s'appliquent aux ensembles bâtis d'intérêt suivant :

1. secteur Hauterive;

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

2. secteur Champfleury;
3. secteur des Abeilles.

Sous-section 2 Travaux assujettis

1601. Les travaux suivants sont assujettis à la procédure relative aux PIIA du chapitre 10 du titre 10 :

1. la construction d'un bâtiment principal;
2. la modification de la volumétrie d'un bâtiment principal impliquant la modification ou l'ajout d'une partie de façade principale avant ou secondaire;

Pour les secteurs Hauterive, Champfleury et des Abeilles spécifiquement, les travaux suivants sont assujettis à la procédure relative aux PIIA du chapitre 10 du titre 10 :

1. la modification des dimensions ou du nombre d'ouvertures sur une façade principale avant ou secondaire d'un bâtiment principal;
2. la modification d'une saillie ou d'un détail d'ornementation sur une façade principale avant ou secondaire d'un bâtiment principal, à l'exception d'une intervention qui vise le remplacement d'une saillie ou d'un détail d'ornementation par une composante similaire;
3. la modification des matériaux de revêtement de la toiture d'un bâtiment principal, à l'exception d'une intervention qui vise le remplacement d'un matériau de revêtement par un même matériau de couleur similaire ou d'une intervention qui vise des travaux de rénovation d'un toit plat;
4. le remplacement des matériaux de revêtement extérieur sur une façade principale avant ou secondaire d'un bâtiment principal, à l'exception d'une intervention qui vise le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur par un matériau similaire.

Sous-section 3 Objectif et critères d'évaluation relatifs au lotissement

1602. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif au lotissement n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 4 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

1603. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 655. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

OBJECTIF 1			1
Préserver les caractéristiques d'implantation d'origine			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
1.1	L'implantation d'un nouveau bâtiment respecte l'orientation du bâtiment d'origine.		2
1.2	L'implantation d'un nouveau bâtiment respecte l'alignement des bâtiments avoisinants.		3
1.3	La superficie de l'emprise au sol et l'implantation du bâtiment favorisent un grain bâti qui respecte les caractéristiques de son ensemble bâti d'intérêt et s'harmonisent à ceux des terrains voisins (marges latérales, pleines et vides sur rue).		4
1.4	L'implantation du bâtiment permet de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt.		5

Sous-section 5 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Nouveau bâtiment

1604. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture d'un nouveau bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

Tableau 656. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale d'un nouveau bâtiment

OBJECTIF 2		1
S'intégrer au contexte en respectant les principales caractéristiques typomorphologiques de l'ensemble.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
2.1	Le style architectural du nouveau bâtiment suit l'une ou l'autre des approches suivantes : a) s'appuie sur les caractéristiques architecturales typiques dans l'ensemble bâti d'intérêt; b) s'appuie sur une approche contemporaine et réinterprète les composantes architecturales présentes dans l'ensemble bâti d'intérêt, notamment au niveau du rythme de façade, du revêtement extérieur, de la toiture, d'une ouverture, d'une saillie, de détails architecturaux, etc.	2
2.2	Le gabarit d'un nouveau bâtiment respecte le gabarit des bâtiments voisins.	3
2.3	Une modulation volumétrique et des décrochés sur une nouvelle construction permettent de respecter le rythme qui caractérise les bâtiments voisins.	4
2.4	Les ouvertures constituent un ensemble cohérent (type, forme, proportions dimensions, alignement, couleur, etc.).	5
2.5	Les changements de matériaux de revêtement extérieur doivent concorder avec un changement de volume de bâtiment, un changement de plan de façade ou avec la présence d'un élément architectural structurant.	6
2.6	Le jeu des matériaux est cohérent avec le style architectural du bâtiment.	7

CDU-1-1, a. 337 (2023-11-08);

Sous-section 6 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Modification à la volumétrie d'un bâtiment

1605. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à la modification à la volumétrie d'un bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 657. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale de la modification à la volumétrie d'un bâtiment

OBJECTIF 3		1
Réaliser des projets d'agrandissement s'intégrant harmonieusement à l'architecture du bâtiment et de l'ensemble bâti.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
3.1	L'architecture de l'agrandissement du bâtiment suit l'une des deux approches suivantes : a) s'appuie sur les caractéristiques architecturales typiques dans l'ensemble bâti d'intérêt; b) s'appuie sur une approche contemporaine et réinterprète les composantes architecturales présentes dans l'ensemble bâti d'intérêt, notamment au niveau du rythme de façade, du revêtement extérieur, de la toiture, d'une ouverture, d'une saillie, de détails architecturaux, etc.	2
3.2	L'agrandissement au bâtiment existant s'effectue en cour arrière ou latérale plutôt qu'en façade avant.	3
3.3	Les caractéristiques particulières du bâtiment et les compositions d'origine sont préservées.	4
3.4	Les dimensions et l'emplacement de l'agrandissement minimisent l'impact visuel sur les terrains voisins.	5
3.5	Si un agrandissement s'effectue dans le prolongement de la façade principale avant, les matériaux de l'ensemble de la façade doivent former un tout harmonieux.	6
3.6	Le gabarit résultant du bâtiment agrandi respecte le gabarit des bâtiments de l'ensemble bâti d'intérêt vu à partir de la rue.	7
3.7	Les proportions générales de l'agrandissement respectent celles du corps principal.	8
3.8	L'agrandissement du bâtiment respecte les caractéristiques architecturales du corps principal et de sa toiture.	9
3.9	Les caractéristiques d'intérêt du bâtiment sont préservées.	10

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

Sous-section 7 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment

1606. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à d'autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 658. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale d'autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment

OBJECTIF 4		1
Réaliser des projets de modifications s'intégrant harmonieusement à l'architecture du bâtiment.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
4.1	L'architecture de la modification s'intègre à l'ensemble du bâtiment pour créer un ensemble homogène.	2
4.2	Les caractéristiques d'intérêt du bâtiment sont préservées.	3
4.3	La modification du bâtiment respecte les caractéristiques architecturales du corps principal et de sa toiture.	4
4.4	Les nouvelles portes et fenêtres ont des couleurs et formes qui s'harmonisent avec celles du reste du bâtiment.	5
4.5	Le revêtement extérieur forme un tout harmonieux sur la façade principale avant.	6

Sous-section 8 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Bâtiment accessoire

1607. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif au bâtiment accessoire n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 9 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'un terrain et interface avec le domaine public

1608. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'aménagement d'un terrain et l'interface avec le domaine public, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 659. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'un terrain et l'interface avec le domaine public

OBJECTIF 5		1
Doter les ensembles bâtis d'intérêt d'aménagements extérieurs de qualité, qui améliore le paysage et n'affecte pas le caractère.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
5.1	Les espaces non construits maximisent la superficie des surfaces végétales et perméables.	2
5.2	La topographie naturelle du site est préservée. S'il y a modification de la topographie, celle-ci ne nuit pas au caractère de la rue.	3
5.3	La conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt est maximisée et les arbres conservés sont adéquatement intégrés aux aménagements paysagers.	4
5.4	La cour avant intègre des aménagements paysagers et des essences indigènes d'arbres et d'arbustes similaires aux aménagements paysagers dominants du secteur.	5

Sous-section 10 Objectif et critères d'évaluation relatifs à la mobilité et au stationnement

1609. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif à la mobilité et au stationnement n'est spécifiquement applicable.

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

Sous-section 11 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'affichage

1610. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif au concept d'affichage n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 12 Objectifs et critères d'évaluation relatifs au secteur Hauterive

1611. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 660. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

OBJECTIF 6			1
Préserver les caractéristiques d'implantation d'origine du secteur Hauterive.			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
6.1	Le bâtiment occupe presque l'entièreté de la largeur du terrain à l'intérieur des marges prescrites.		2
6.2	L'implantation d'un nouveau bâtiment respecte le rythme d'implantation de l'ensemble bâti.		3

1612. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture d'un bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 661. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale d'un bâtiment

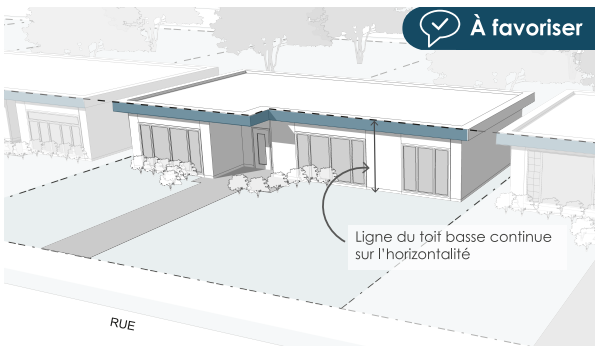
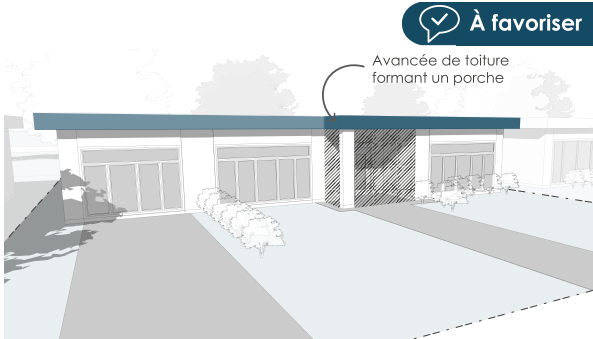
OBJECTIF 7			1
Maintenir et mettre en valeur l'architecture de style « Ranch House » et l'homogénéité du cadre bâti.			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
7.1	Le plan rectangulaire de plain-pied est préservé.		2
7.2	Le toit demeure plat ou à croupes avec larges débords et sans lanterneau.		3
7.3	La ligne de toit formé d'un avant-toit ou d'un fascia est basse et marque l'horizontalité du bâtiment.		4

Figure 611. Ligne du toit

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

OBJECTIF 7		1
Maintenir et mettre en valeur l'architecture de style « Ranch House » et l'homogénéité du cadre bâti.		
7.4	L'avant-toit forme le porche d'une manière simple et épurée.	<div>  <p>À favoriser</p> </div>
Figure 612. Formation d'un porche		5
7.5	L'entrée principale est préférablement située au centre de la façade avant et couverte par un prolongement du toit.	6
7.6	Les matériaux de revêtement sont les mêmes que ceux d'origine ou similaires à ceux d'origine.	7
7.7	Une ornementation sobre et minimaliste est à privilégier.	8
7.8	La façade principale comprend des ouvertures pleine hauteur.	9
7.9	La présence d'un décroché sur la façade avant est favorisée. Le nombre et la largeur des plans de façade respectent le style architectural du bâtiment.	10
7.10	Le soubassement est non apparent.	11
7.11	S'il y a présence d'un abri d'auto, celui-ci constitue un prolongement du toit.	12

Sous-section 13 Objectif et critères d'évaluation relatifs au secteur Champfleury

1613. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à la qualité architecturale, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 662. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale d'un bâtiment

OBJECTIF 8		1
Maintenir et mettre en valeur les caractéristiques d'intérêt du secteur Champfleury.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
8.1	Les proportions, l'alignement et la distribution des ouvertures respectent le style du bâtiment.	2
8.2	Les fenêtres à meneaux sont privilégiées.	3
8.3	Le revêtement extérieur, incluant la toiture, est de couleur différente par rapport à chacun de ses voisins.	4
8.4	Les détails d'ornementations d'un bâtiment sont préservés ou remplacés par un ornement qui respecte les caractéristiques du style architectural (type, dimensions, matériaux, couleur, etc.).	5

Sous-section 14 Objectif et critères d'évaluation relatifs au secteur des Abeilles

1614. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à la qualité architecturale et au stationnement, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

Tableau 663. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale

OBJECTIF 9			1
Préserver les principales caractéristiques typomorphologiques du secteur des Abeilles.			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
9.1	Le toit demeure plat.		2
9.2	L'entrée principale est préférablement située sur une façade latérale.		3
9.3	La modulation volumétrique respecte le rythme qui caractérise l'homogénéité du secteur.		4
9.4	La fausse mansarde et ses proportions sont préservées. Dans le cas du retrait d'une fausse mansarde, l'architecture propose une réinterprétation notamment par un jeu de matériaux.		5
9.5	Dans le cas de bâtiments jumelés, les proportions symétriques sont préservées. L'ajout d'un second étage sur un seul des deux bâtiments est à éviter.		6
9.6	Dans le cas de bâtiments jumelés, les lignes horizontales dominantes (ouvertures et matériaux) s'inscrivent en continuité avec celles du bâtiment adjacent.		7
9.7	Le soubassement est non apparent.		8