VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT Nº 2012-005 - RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT Nº 501

Refonte administrative au 8 mars 2017

Le 29 octobre 2012

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT Nº 2012-005

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT Nº 501

AVIS DE MOTION : 24 SEPTEMBRE 2012

ADOPTION : 29 OCTOBRE 2012

ENTRÉE EN VIGUEUR : 7 NOVEMBRE 2012

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
2015-003	6 MAI 2015
2016-007	8 JUIN 2016
2016-020	5 OCTOBRE 2016
2016-015	5 NOVEMBRE 2016
2017-001	8 MARS 2017

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE **3**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES **4**

1.1 PRÉAMBULE 4
1.2 TITRE 4
1.3 ABROGATION 4
1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION 4
1.5 TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA 4
1.6 CONFORMITÉ AVEC LES RÈGLEMENTS 5
1.7 INTERPRÉTATION 5
1.8 TERMINOLOGIE 6

CHAPITRE 2 : DÉCLARATIONS ADMINISTRATIVES **8**

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 8
2.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS 8

CHAPITRE 3 : PROCÉDURES **9**

3.1 PRÉSENTATION DES DEMANDES 9
3.1.1 Objectifs des documents d'accompagnement *9*
3.2 DOCUMENTS REQUIS 9
3.2.1 Nouvelle construction, modification, agrandissement ou démolition *10*
3.2.2 Toiture et revêtement extérieurs *10*
3.2.3 Portes et fenêtres *11*
3.2.4 Enseignes et auvents *11*
3.3 PROCESSUS D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE 11
3.3.1 Demande d'avis préliminaire *11*
3.3.2 Étude de la demande par l'inspecteur en bâtiment *12*
3.3.3 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme *12*
3.3.4 Approbation ou rejet de la demande par le Conseil *13*
3.3.5 Caractère obligatoire d'un PIIA *13*

CHAPITRE 4 : SECTEURS ARCHITECTURAUX **14**

4.1 INTERPRÉTATION DES SECTEURS ARCHITECTURAUX 14
4.2 DESCRIPTION DES SECTEURS ARCHITECTURAUX 14
4.2.1 Lotissement Crestwood *14*
4.2.2 Subdivision du quartier nord *16*
4.2.3 Duplex jumelés du secteur nord *16*
4.2.4 Secteur nord-est *17*
4.2.5 Rue Northview *17*
4.2.6 Avenue Bedbrook *18*
4.2.7 Croissant Fairfield *18*
4.2.8 Secteur Percival *19*
4.2.9 Avenue Westminster *19*
4.2.10 Brock et Ballantyne nord *21*
4.2.11 Secteur Easton *22*
4.2.12 Wolseley et Strathearn sud *23*
4.2.13 Brock et Ballantyne sud *23*
4.2.14 Chemin Avon *24*
4.2.15 Subdivision Courtney *24*
4.2.16 Promenade Ronald *25*
4.2.17 Secteur industriel et commercial *25*

CHAPITRE 5 : OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX 26

5.1 IMPLANTATION 26
5.2 INTÉGRATION 27
5.3 ARCHITECTURE 28
5.4 PATRIMOINE 29
5.5 ARCHITECTURE COMMERCIALE 31
5.6 AMÉNAGEMENT PAYSAGER 32
5.7 ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE 33
5.8 LIEUX DE CULTE D'INTÉRÊT 34
5.9 VUE DEPUIS ET VERS LE MONT ROYAL 35
5.10 TERRAINS SITUÉS AUX LIMITES DE LA VILLE 36

CHAPITRE 6 : OBJECTIFS ET CRITÈRES PAR TYPE DE TRAVAUX 37

6.1 MURS EXTÉRIEURS 37
6.2 TOITURES 38
6.3 PORTES 39
6.4 FENÊTRES 40
6.5 ENSEIGNES COMMERCIALES ET AUVENTS FIXES 41

CHAPITRE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR 42

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR 42

PRÉAMBULE

La Ville de Montréal-Ouest a été incorporée en 1897, mais son développement débuta vers 1846, puis se poursuivit dans les années 1880-1890 avec la subdivision des premières terres agricoles. Lors de son incorporation, la Ville couvrait 400 acres, avait une population de 350 personnes et comptait environ 50 maisons.

La communauté de Montréal-Ouest a bénéficié, dès le début, de très hauts standards de construction. Le caractère de communauté tel qu'envisagé par les premiers citoyens était dicté en grande partie par des règlements municipaux, lesquels prescrivaient des normes de construction et d'architecture et empêchaient des types de construction jugés indésirables.

L'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) vise donc à préserver le caractère unique de Montréal-Ouest, et ce, en prévenant les impacts négatifs créés par la démolition ou les modifications inappropriées de bâtiments existants et à assurer la conservation et le développement d'une architecture de qualité en harmonie avec le patrimoine bâti de la Ville.

Le règlement sur les PIIA est un complément aux autres règlements d'urbanisme, notamment les règlements de zonage, de construction et de lotissement. L'approche dite des PIIA est la façon la plus appropriée de protéger et de mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial et le caractère architectural particulier de la Ville de Montréal-Ouest, en assurant également l'intégration de nouveaux bâtiments.

La Ville révisera ce règlement de façon périodique, idéalement une fois par année, afin de s'assurer que son contenu et ses objectifs évolueront au rythme de la communauté, tout en assurant une préservation continue de notre patrimoine bâti.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

1.2 Titre

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale » de la Ville de Montréal-Ouest. Le présent règlement peut être cité en abrégé comme le « Règlement sur les PIIA » et porte le numéro 2012-005.

1.3 Abrogation

1) Le présent règlement abroge le règlement numéro 501, intitulé « Règlement sur le programme de planification de site et d'intégration architecturale » tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur ;

2) Ces abrogations n'affectent pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.4 Territoire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Ouest

1.5 Travaux assujettis au PIIA

Pour les propriétés assujetties à ce règlement, la délivrance d'un permis pour l'un des projets dans la liste qui suit est assujettie à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au Chapitre 3 du présent règlement.

La construction, démolition complète ou partielle, l'ajout, le retrait, la modification ou changement de :

1) Un bâtiment principal ou accessoire;
2) Revêtement de mur, revêtement de toit (à l'exclusion du remplacement sans modification de toits plats), fenêtres et portes;
3) Devanture commerciale, façades industrielles et institutionnelles, incluant les enseignes et les auvents fixes;

4) Toute composante architecturale d'un bâtiment qui est visible de l'extérieur, incluant les changements de matériau, de proportion, de pente, de volume et/ou de couleur;

5) Mur de soutènement parallèle à une rue ou un trottoir et situé à moins de 2m de la bordure de rue ou de trottoir; constructions accessoires nécessitant la coupe d'arbre, aires de stationnements et aménagement paysager des projets de développement.

Les types de travaux suivants sont exclus de la révision des Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale :

1) L'installation ou le remplacement des gouttières et/ou des projecteurs dans les soffites.

2) Le remplacement du matériau de toiture si le même type de matériau est utilisé (ex. bardeaux d'asphalte pour bardeaux d'asphalte, ardoise pour ardoise).

3) Le rejointoiement de la maçonnerie s'il n'y a pas de changement aux couleurs d'origine prédominantes et à l'aspect d'origine prédominant au moment de la demande de permis et que le rejointoiement implique une uniformité quant à l'apparence du mur extérieur.

   (R. 2016-007, a. 2; 2016-020, a. 1)

4) À défaut d'un projet visé aux paragraphes 1, 2 ou 3, le remplacement de toute composante d'une construction située en zone résidentielle sans modifier ladite composante quant à sa forme, modèle, couleur, matériau, dimension ou de tout autre élément ou détail architectural.

   (R. 2017-001, a. 1)

1.6 Conformité avec les règlements

Le respect du présent règlement ne diminue en rien l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement en vigueur, notamment le *Règlement de zonage* et les autres règlements d'urbanisme applicables au territoire de la Ville Montréal-Ouest.

1.7 Interprétation

1) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une des quelconque dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

2) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

3) Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.8 Terminologie

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions précisées à l'article 1.3.3 du *Règlement 2009-11 sur les permis* et celles qui suivent :

CCU
Le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Montréal-Ouest.

Demande
Demande d'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Harmonisation
Qualité d'ensemble qui résulte de l'accord des parties ou des éléments d'un bâtiment et de leur adaptation à une même finalité.

Implantation
Disposition et emplacement des bâtiments au sol, considérant l'environnement immédiat.

Inspecteur en bâtiments
Fonctionnaire désigné nommé par le Conseil municipal, dont les pouvoirs sont définis aux articles 1.2.2 et 1.2.3 du *Règlement 2009-11 sur les permis*.

PIIA
Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Secteur architectural
Un secteur où les bâtiments et les propriétés partagent des caractéristiques physiques similaires telles que la topographie, le design des rues, l'histoire et l'ancienneté, la typologie du bâtiment, son emplacement et/ou son style architectural.

Composition architecturale (ou traitement architectural)
La combinaison, sur un bâtiment, de ses matériaux et couleurs, de sa forme, de ses proportions, de l'emplacement de ses ouvertures, de ses projections et retraits, de ses détails architecturaux et éléments décoratifs tels les garde-corps, les corniches et les ornements.

Traits distinctifs
Éléments qui donnent à un secteur architectural, une rue, un ensemble architectural, un bâtiment ou une propriété individuels, son caractère particulier.

Valeur patrimoniale
Le terme « valeur patrimoniale » englobe les aspects de design, d'histoire et de contexte. La valeur architecturale ou patrimoniale d'un bâtiment ne se limite pas aux bâtiments les

plus anciens. Plusieurs bâtiments intéressants, même s'ils ne sont pas tous exceptionnels, contribuent au caractère particulier de la ville. L'évaluation de la valeur patrimoniale d'un bâtiment devra faire partie du processus d'analyse d'un projet soumis au règlement sur les PIIA, tel que décrit à l'article 5.2.4.a.

CHAPITRE 2 : DÉCLARATIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment.

Les tâches et le rôle de l'inspecteur en bâtiment sont définis à la section 3.3.2 du présent règlement.

2.2 Infractions et pénalités

Toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes :

	Personne physique		**Personne morale**	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	300 $	1 000 $	600 $	2 000 $
Cas de récidive	500 $	2 000 $	1 000 $	4 000 $

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus ;

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)* ;

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

CHAPITRE 3 : PROCÉDURES

3.1 Présentation des demandes

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément au présent règlement doit être soumise, avec tous les documents d'accompagnement, à l'inspecteur en bâtiment en copie papier. Tout projet soumis pour approbation en vertu des dispositions du présent règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale doit démontrer dans son contenu et sa présentation, une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères énoncés *(voir chapitres 5 et 6)* au présent règlement.

3.1.1 Objectifs des documents d'accompagnement

1) Expliquer de façon précise et détaillée les travaux envisagés;
2) Démontrer la pertinence des travaux en conformité avec les objectifs du présent règlement (*voir chapitres 5 et 6*);
3) Illustrer clairement la situation avant et après les travaux projetés, de façon à mettre en évidence les changements à l'apparence du bâtiment;
4) Fournir toute photo ou représentation graphique pertinente afin d'évaluer l'intégration du bâtiment au cadre bâti avoisinant, montrant le bâtiment à partir de la rue, de même que bâtiments adjacents;
5) Présenter un dossier complet, structuré et clair de façon à simplifier l'étude du dossier et éviter les retards aux procédures d'émission de permis;

3.2 Documents requis

Toute demande doit inclure un formulaire de demande de permis complété et signé par le propriétaire ou accompagné d'une lettre d'autorisation signée par le propriétaire incluant une estimation du coût des travaux, ainsi que les frais de demande de permis.

La demande doit être accompagnée des documents d'accompagnement mentionnés aux articles 3.2.1 à 3.2.4, de même que les documents exigés par le *Règlement sur les permis 2009-011*. Tout document supplémentaire jugé pertinent, par l'inspecteur en bâtiments ou par le CCU, à l'étude de la demande peut également être exigée.

Tous les documents doivent être soumis à l'inspecteur en bâtiments au moins 10 jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion régulière du CCU. Pour les projets qui ont été reportés à la réunion du CCU précédente, tous les documents doivent être soumis au moins 5 jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion ordinaire suivante du CCU. Toute demande incomplète sera reportée à la réunion suivante du CCU. Les demandes seront traitées sur le principe de premier arrivé, premier servi.

Nonobstant les articles suivants, les types de travaux suivants ne nécessitent pas un certificat de localisation: remplacement des fenêtres et des portes, seulement s'il n'y a pas de changement dans les dimensions, le remplacement des matériaux de toiture, sans changement dans la structure du toit, le rejointoiement de maçonnerie, la peinture ou le remplacement du revêtement extérieur.

(R. 2015-003, a. 1; 2016-007, a. 1; 2016-020, a. 2)

3.2.1 Nouvelle construction, modification, agrandissement ou démolition

Les documents requis pour les nouvelles constructions, agrandissements, démolitions ou modifications d'un bâtiment incluent également :

1) Certificat de localisation préparé après la rénovation cadastrale (1999);
2) Plans d'architecture (en format 11 po x 17 po et présentés selon une échelle standard) :
    - Plan de site (indiquant les marges de recul, les lignes de propriété, les bâtiments existants et les agrandissements);
    - Plans des étages (conditions existants et proposées);
    - Plans de toiture (conditions existantes et proposées);
    - Élévations (conditions existantes et proposées);
    - Coupes;
3) Plans de structure et de mécanique, en format 11 po x 17 po;
4) Élévation existante et proposée de la façade par rapport à la rue, incluant la localisation, les dimensions et le profil des bâtiments adjacents, et la localisation, les plans et tout élément important de parcs ou espaces publics avoisinants. Cela ne s'applique pas pour les interventions non visibles de la rue;
5) Photographies du site, de toutes les façades du bâtiment existant et des propriétés adjacentes;
6) Une présentation illustrant la volumétrie et le contexte. Une vue axonométrique en 3D, perspective ou dessins avec ombres et contrastes peuvent être requis. Toute représentation du contexte doit illustrer précisément l'intervention projetée dans le contexte des bâtiments adjacents;
7) Échantillon de tous nouveaux matériaux extérieurs.

3.2.2 Toiture et revêtement extérieurs

Les documents requis pour le remplacement des matériaux de toitures ou des murs extérieurs, sans aucune autre modification au volume ou à la forme du bâtiment :

1) Certificat de localisation préparé après la rénovation cadastrale (1999);

2) Photographies du site, de toutes les façades du bâtiment existant et des propriétés avoisinantes;

3) Brochure ou échantillon de tous nouveaux matériaux extérieurs des murs ou toitures

Pour toute autre modification aux toitures ou murs extérieurs, les documents requis incluent également :

4) Plans d'architecture (site, étages, toiture, élévations, coupes) illustrant les conditions existantes et proposées, en format 11 po x 17 po;

5) Élévation existante et proposée incluant les bâtiments adjacents;

3.2.3 Portes et fenêtres

Les documents requis pour le remplacement de portes ou fenêtres toitures, sans aucune autre modification à l'apparence du bâtiment :

1) Certificat de localisation préparé après la rénovation cadastrale (1999);

2) Photographies de toutes façades du bâtiment existant, identifiant les portes et les fenêtres qui seront modifiées ;

3) Dépliant du fabricant illustrant le type, le modèle, les spécifications techniques et la couleur choisis pour les portes et fenêtres qui seront modifiées (ou un dessin détaillé lorsque conçues sur mesure);

Pour toute autre modification au nombre, proportions ou emplacements des portes et fenêtres, les documents requis incluent également :

4) Élévations à l'échelle des façades existantes et proposées;

5) Un jeu complet de plans à l'échelle, en 11 po x 17 po.

3.2.4 Enseignes et auvents

Les documents requis pour les enseignes ou les auvents pour les bâtiments commerciaux incluent également :

1) Certificat de localisation préparé après la rénovation cadastrale (1999);

2) Photographies du bâtiment existant et contexte;

3) Des illustrations à l'échelle de chaque enseigne proposée, indiquant les dimensions, lettrage, couleurs, matériaux, méthode de support, éclairage et localisation sur la façade;

4) Échantillons des matériaux utilisés pour les enseignes et auvents.

3.3 Processus d'évaluation de la demande

3.3.1 Demande d'avis préliminaire

Le requérant peut soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations de l'inspecteur en bâtiments ou du CCU pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis (article 3.2). Cependant, cet avis préliminaire doit uniquement être considéré à titre indicatif, et non comme une recommandation officielle. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure ni les délais prescrits par le présent règlement.

Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser et une description claire des travaux projetées.

3.3.2 Étude de la demande par l'inspecteur en bâtiment

1) Lorsque l'inspecteur en bâtiment a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 3.2, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au CCU.
2) Le rôle de l'inspecteur en bâtiment consiste, entre autres, à assurer :
    - que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées;
    - que tous les documents requis ont été fournis;
    - que la demande est conforme aux autres règlements municipaux qui s'appliquent.
3) L'inspecteur en bâtiment peut soumettre au CCU toute observation ou recommandation qu'il juge pertinente.

3.3.3 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

1) Le CCU se rencontre à intervalle régulier à huit-clos. En vertu de l'article 11 du règlement 2005-004 *Sur la création d'un Comité consultatif d'urbanisme*, le Conseil peut adjoindre au Comité les personnes dont les services peuvent lui être nécessaires pour s'acquitter de ses fonctions. Ces personnes ont le droit d'assister aux réunions du Comité ou de participer aux délibérations, mais n'ont en aucun temps le droit de vote.
2) Toute demande soumise après la date-limite mentionnée à l'article 3.2 sera reportée à la prochaine réunion du CCU.
3) Dès la réception du rapport de l'inspecteur en bâtiment, le CCU doit procéder à l'étude de la demande et formuler des recommandations au Conseil.
4) Le rôle du CCU consiste, entre autres, à évaluer la demande et à formuler une recommandation sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.
5) Le CCU peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
6) Le CCU peut recommander :

- d'approuver la demande, avec ou sans conditions;
- de le reporter, avec motifs;
- de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

7) Rien dans cette procédure ne doit être interprété de façon à affecter l'autorité du Conseil d'approuver ou de refuser la demande.

3.3.4 Approbation ou rejet de la demande par le Conseil

1) Après la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil décidera du sort de la demande, par résolution, durant une séance publique.
2) Dans le cas d'un refus, la résolution doit préciser les raisons du refus.

Le Conseil peut exiger, comme condition à l'approbation de la demande, que le demandeur :

3) Assume les coûts de certains éléments du projet, tels que les coûts d'infrastructures ou services publics.
4) Implante le projet dans une certaine période de temps.
5) Fournisse des garanties financières.

3.3.5 Caractère obligatoire d'un PIIA

1) Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan d'implantation et d'intégration architecturale.
2) Après que le plan d'implantation et d'intégration architecturale a été approuvé par le Conseil, toute modification que l'on voudrait apporter à une partie du projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour étude et approbation selon la procédure décrite au présent règlement.
3) Advenant le cas où le permis pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non avenu en vertu des dispositions du règlement sur les permis, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non avenu.

CHAPITRE 4 : SECTEURS ARCHITECTURAUX

4.1 Interprétation des secteurs architecturaux

La Ville de Montréal-Ouest, comme la plupart des communautés nord-américaines, s'est constituée au fil des ans. Chacun de ses quartiers reflète une ou plusieurs périodes de développement. Chacun d'eux possèdent un caractère distinctif et, mis en ensemble, leurs identités respectives contribuent à donner à Montréal-Ouest son caractère particulier.

Les secteurs architecturaux identifiés dans le présent chapitre servent avant tout de guide afin de mieux comprendre le développement de Montréal-Ouest et à quel territoire les bâtiments devraient s'intégrer.

Toutefois, l'intégration des interventions au bâtiment devrait primer sur l'intégration au voisinage, de façon à respecter le style architectural d'origine du bâtiment. Chaque bâtiment est considéré au mérite et l'on doit respecter l'intégrité de ses traits distinctifs même s'ils diffèrent de ceux de la rue ou du secteur architectural où se situe ce bâtiment.

4.2 Description des secteurs architecturaux

4.2.1 Lotissement Crestwood

- Secteur développé autour de 1960
- Principalement des bungalows et demi-niveaux
- Bâtiments de 1 ou 2 étages
- La brique rouge est le principal matériau de revêtement, avec un usage important de déclin de bois comme matériau secondaire
- Toits plats à angles

Secteurs architecturaux de Montréal-Ouest

1- Lotissement Crestwood

2- Subdivision du quartier nord

3- Duplex jumelés du secteur nord

4- Secteur nord-est

5- Rue Northview

6- Avenue Bedbrook

7- Croissant Fairfield

8- Secteur Percival

9- Avenue Westminster

10- Brock et Ballantyne nord

11- Secteur Easton

12- Wolseley et Strathearn sud

13- Brock et Ballantyne sud

14- Chemin Avon

15- Subdivision Courtney

16- Promenade Ronald

17- Secteur industriel et commercial

4.2.2 Subdivision du quartier nord

- Secteur de Sheraton, Radcliffe (à l'ouest de Roxton), Place Rugby et Banstead
- Développé entre 1955 et 1960
- Principalement des bungalows et demi-niveaux
- Bâtiments de 1 ou 2 étages
- Majorité de maisons revêtues en brique de couleur pâle, avec panneaux en clin de bois ou de la pierre pour certains éléments de façade

4.2.3 Duplex jumelés du secteur nord

- Secteur à l'ouest de Westminster et au nord du Pont Hump : Westminster (côté ouest), Hudson, Wolseley, Radcliffe (à l'ouest de Roxton) et Roxton
- Secteur développé entre 1955 et 1960
- Variété de duplex jumelés de 2 étages, comprenant 4 logements
- Garages au sous-sol (entrées latérales ou au centre de la façade)
- Certains avec des toits plats et façades planes principalement en briques et en pierre
- D'autres avec une entrée en saillie surmontées d'un toit à pignons ou un toit à fausse mansarde

4.2.4 Secteur nord-est

- Secteur comprenant les rues Garden, et Westover, ainsi que les portions de Brock, Ballantyne et Westminster (côté est), au nord du Pont Hump
- Principalement bâti entre 1950 et 1960, sauf quelques bâtiments plus anciens sur Westminster
- Maisons unifamiliales détachées
- Différents styles de bâtiments : bungalows, demi-niveaux, maisons à 2 étages
- Différents matériaux de revêtement : brique, bois, pierre, stuc

4.2.5 Rue Northview

- Secteur développé en trois phases :
- Maisons jumelées des années 1920 (section ouest de Northview) avec brique rouge dominante
- Duplex des années 1950, répliquant certaines caractéristiques de ceux des années 1920
- Duplex (détachés et jumelés) des années 1960 et 1970, à l'est de Westminster. Quelques caractéristiques communes : revêtement de brique et de pierre, garages en sous-sol avec entrée au centre de la façade, balcons aux étages
- Toits plats, toits à fausse mansarde et toits à faux pavillons

4.2.6 Avenue Bedbrook

- On retrouve sur Avenue Bedbrook une des plus anciennes maisons de Montréal-Ouest (1866), mais le développement du secteur s'est fait principalement au début des années 1920
- Cette partie plus ancienne du secteur est occupée par des maisons en rangée qui ont un caractère d'ensemble indéniable : 2 étages, alignement avant uniforme, recouvrement en brique brune, pignons et porches en bois, fenêtres et bay-windows en bois, toits plats avec ou sans fausse mansarde
- Seconde période de développement vers 1950 avec de nouvelles maisons en rangées et des maisons unifamiliales détachées

4.2.7 Croissant Fairfield

- Maisons unifamiliales détachées des années 1950-60
- Demi-niveaux et maisons à deux étages avec garages attenants
- Recouvrement extérieur principalement en brique avec du clin de bois ou de la pierre comme matériau secondaire
- Variété de couleurs pour des matériaux pour les murs, portes et fenêtres

4.2.8 Secteur Percival

- Ce secteur inclut les rues Strathearn N. et Wolseley N. entre Milner et Northview, Percival et les portions de Curzon, Nelson et Parkside à l'ouest de Westminster N.
- Plusieurs maisons construites vers 1900 sur Strathearn et Wolseley. Le secteur s'est développé principalement avant 1930.
- Grandes maisons unifamiliales (isolées et jumelées)
- Bâtiments de 2 étages
- Grande diversité architecturale dans le secteur, mais plusieurs maisons rappelant le mouvement Arts and Crafts, notamment celles conçues par Alfred Payne, dont les caractéristiques architecturales incluent : revêtement de brique (brune, rouge), toits en croupe, couleur de ton terreux (ex. : brun, beige, kaki) pour les ouvertures et détails architecturaux (généralement en bois), lucarnes, cheminées, porches, vérandas, pignons, marquises en demi-lunes, modillons.

4.2.9 Avenue Westminster

L'Avenue Westminster est l'artère principale de Montréal-Ouest, étant la seule qui permet le passage à niveau du chemin de fer du Canadien Pacifique. Depuis le début du 20e siècle, elle s'impose donc comme une voie stratégique pour l'implantation d'édifices publics et de commerces. Elle conserve cependant son caractère villageois, avec des commerces de proximité mêlés aux fonctions résidentielles. Westminster, entre Avon et Northview, est ainsi considérée comme un seul secteur en raison de son rôle significatif pour la Ville, mais dans lequel on peut distinguer deux parties, soit le Centre-ville et la partie résidentielle.

a) Centre-ville
- Avenue Westminster Nord entre Curzon et Sherbooke
- Avenue Westminster Sud entre Avon et Broughton
- Milner (côté sud) entre Westminster et Wolseley

- Bâtiments principalement commerciaux entre Curzon et Sherbrooke
- Bâtiments de 2 et 3 étages, certains avec fonctions résidentielles aux étages supérieurs
- Diversité de styles architecturaux
- Secteur institutionnel entre Avon et le chemin de fer du C.P. : Hôtel de Ville, Parc Davies, Centre Communautaire, bibliothèque, Édifice de la Tour

b) Section résidentielle
- Avenue Westminster Nord entre Curzon et Northview

- Variété de typologies résidentielles et de styles architecturaux
- Quelques unifamiliales isolées, jumelés, duplex et blocs appartements (dans la partie nord)
- Utilisation dominante de brique rouge pour le revêtement des façades
- Bâtiments de 2 étages

4.2.10 Brock et Ballantyne nord

- Secteur principalement développé avant 1930, comprenant 15 maisons construites avant la fondation de la Ville en 1897
- Quelques insertions durant les années 1950 et 1960, et quelques-unes plus récemment
- Grands bâtiments de 2 étages, principalement des maisons unifamiliales isolées
- Variété de styles architecturaux, avec certaines caractéristiques distinctives telles que : revêtement de briques (rouge, brun), ouvertures et éléments décoratifs blancs ou autres couleurs de ton terreux, utilisation du bois pour l'ornementation et les ouvertures
- Porches, galeries et vérandas intégrées sur plusieurs maisons et contribuent au caractère du secteur
- La plupart des bâtiments ont des toits en pente, particulièrement en croupe ou a pignons multiples
- Plusieurs bâtiments ont également des éléments architecturaux notables tels que des lucarnes, pignons, modillons et cheminées

4.2.11 Secteur Easton

- Secteur situe dans le sud-ouest de la ville, incluant les rues Easton, Broughton, Fenwick, Rennie, Ainslie et Campbell
- Grille de rue et lots irréguliers en raison de la Falaise St-Jacques et de la courbe des voies ferroviaires du C.P.
- Le secteur comprends plusieurs maisons construites vers ou avant 1900, incluant la plus ancienne maison de la Ville sur Easton, datant de 1815
- Secteur construit en partie avant les années 1920, avec une importante période de développement dans les années 1950-60
- Grande variété de styles et caractéristiques architecturales résultant des différentes phases de développement
- Maisons unifamiliales isolées et jumelées de 2 étages pour la plupart

4.2.12 Wolseley et Strathearn sud

- Secteur développé au cours des années 1940 et 1950
- La majorité des bâtiments sont des duplex, avec quelques maisons unifamiliales (isolées ou non)
- Bâtiments de 2 étages
- La brique rouge est le principal matériau de revêtement extérieur, avec de la pierre comme matériau secondaire

4.2.13 Brock et Ballantyne sud

- 13 maisons construites avant la fondation de la ville en 1897
- Le reste du secteur a été construit principalement entre 1900 et 1930, avec des insertions dans les années 1940, 60 et d'autres plus récemment
- Principalement des grandes maisons unifamiliales isolées de 2 ou 3 étages
- De nombreuses maisons en brique rouge, d'autres en stuc, clin de bois ou en pierre
- Variété de styles architecturaux, mais les balcons, jardins d'hiver, porches, lucarnes, cheminées et toits en pente sont parmi les caractéristiques particulières du secteur
- Les détails originaux et l'ornementation des fenêtres, portes et murs extérieurs ont été préservés sur la plupart des bâtiments et contribuent fortement au caractère du secteur

4.2.14 Chemin Avon

- Le Chemin Avon, anciennement appelé Upper Lachine Road, fut la première route de Montréal-Ouest et a joué un rôle important dans le développement de la Ville
- Les bâtiments sur cette rue ont été construits vers 1930
- On retrouve surtout des duplex détachés de 2 étages, ainsi que des blocs appartements
- Leur forme, couleurs, dimensions, matériaux et éléments architecturaux leur donne une grande unité architecturale, caractérisée par les briques brunes, les porches et balcons en bois, les portes en bois, les cheminées et l'ornementation des façades

4.2.15 Subdivision Courtney

- Promenade Courtney, Avenue Brynmore et Place Westland font partie de ce secteur développé dans les années 1950 et 1960, sauf 2 maisons plus anciennes, bâties vers 1930.
- Principalement des bungalows et des maisons à demi-niveaux
- Bâtiments de 1 ou 2 étages
- Revêtement extérieur principalement en brique, de couleurs variées.

4.2.16 Promenade Ronald

- Ce secteur inclue les bâtiments résidentiels situes sur Promenade Ronald, ou on retrouve des duplex semblables à ceux de la partie nord de la ville
- Secteur développé autour de 1960
- Les caractéristiques de ces bâtiments sont : 2 étages (2 logements par étage), garages au sous-sol, toits plats ou à pignons
- La brique est le principal matériau de revêtement, avec quelques variations avec la pierre et le clin de bois

4.2.17 Secteur industriel et commercial

- Situé à l'extrémité sud de la ville, ce secteur inclut les bâtiments sur Boulevard Montréal-Toronto, rue Milton et une partie de Promenade Ronald
- On retrouve différents types de bâtiments commerciaux et industriels
- Développement des années 1960 et quelques bâtiments plus modernes construits dans les années 1990
- Typiquement des grands bâtiments subdivisés en plusieurs locaux

CHAPITRE 5 : OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX

L'obligation de produire un plan d'implantation et d'intégration architecturale vise l'intégration harmonieuse les travaux ou rénovations extérieures au cadre bâti existant afin de préserver l'identité historique de Montréal-Ouest, en poursuivant les objectifs suivants :

5.1 Implantation

Objectif **Favoriser une implantation cohérente des bâtiments par rapport au voisinage**

Critères

1) Tout nouveau bâtiment ou ajout a un bâtiment existant devrait être conçu et implanté de façon à exploiter et mettre en valeur la topographie naturelle du site;

2) L'implantation des nouvelles constructions ou agrandissements devrait respecter l'alignement des bâtiments avoisinants;

   Dans un cas d'insertion d'une nouvelle construction dans un alignement de constructions existantes, de même que dans un cas de modification ou d'un agrandissement d'une construction d'un alignement de constructions existantes, la marge avant devrait être établie en fonction des marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes. Les marges latérales devraient s'apparenter aux marges moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

3) Un nouveau bâtiment, un ajout à un bâtiment existant ou une modification d'un bâtiment existant devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines et, de façon générale, à ne pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires ou les occupants des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

4) La façade principale du bâtiment devrait donner sur la voie publique, à moins qu'une façade latérale soit caractéristique du milieu d'insertion du bâtiment.

5.2 Intégration

<u>Objectif</u> Assurer l'intégration des nouveaux bâtiments et des modifications aux bâtiments existants au paysage urbain environnant

<u>Critères</u>

1) L'intégration d'une nouvelle construction peut se faire soit par une approche traditionnelle ou une approche contemporaine.

   Les approches traditionnelles de conception devraient refléter les caractéristiques architecturales des maisons adjacentes par le biais des matériaux, des formes, des proportions, des détails, de la surface et de l'aménagement paysager. Il ne s'agit pas de copier ou imiter les bâtiments anciens par une architecture passéiste, mais bien d'en saisir l'essence et d'en interpréter l'esprit.

2) Le traitement architectural de l'extérieur du bâtiment devrait être tel qu'il soit intégré au cadre bâti environnant. Cela peut impliquer l'inclusion de caractéristiques dominantes du secteur, notamment les fenêtres, portes, toitures, détails architecturaux et autres éléments architecturaux;

3) L'architecture du bâtiment devrait contribuer à améliorer la qualité visuelle de l'ensemble du secteur;

4) Les matériaux utilisés et les couleurs choisies devraient s'intégrer harmonieusement avec ceux des bâtiments du secteur.

5.3 Architecture

<u>Objectif</u> **Assurer la qualité du design architectural et des matériaux des nouveaux bâtiments et des agrandissements ou modifications aux bâtiments existants**

<u>Critères</u>

1) La composition architecturale du bâtiment devrait faire preuve d'inventivité et de créativité, être bien proportionnée, être bien adaptée aux quatre saisons du climat de la région de Montréal et démontrer une saine compréhension des méthodes de construction;
2) Les matériaux utilisés devraient être de qualité supérieure : ils doivent être durables et présenter une apparence authentique;
3) La priorité devrait être accordée aux matériaux traditionnels plutôt que synthétiques. Toutefois, les matériaux synthétiques peuvent être acceptés si leur qualité supérieure et leur durabilité peuvent être démontrés, tout en ayant une apparence authentique;
4) L'utilisation d'éléments d'ornementation (ex : marquises, portiques, balcons, saillies, jeux de briques, corniches, etc.) et le relief des surfaces (décrochés, jeux de toits, façades en retrait, etc.) sont recommandés afin d'enrichir et rythmer les façades et devraient être préservés sur les bâtiments existants. Toutefois, l'excès d'ornementation architecturale est à éviter;
5) Les couleurs des différents éléments (toiture, revêtement, portes, fenêtres, ornements) devraient s'harmoniser entre elles. Les couleurs de ton terreux sont recommandées;
6) Tous les murs extérieurs d'un bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent. La même combinaison de matériaux devrait être utilisée sur tous les murs. Le matériau principal utilisé sur la façade avant devrait se retrouver sur les murs latéraux et arrière en quantité suffisante, selon. Une continuité dans la couleur, la taille et la forme des éléments devrait faire partie d'une stratégie architecturale d'ensemble pour le bâtiment;
7) La façade latérale d'un bâtiment implanté sur un lot d'angle devrait présenter un traitement architectural similaire à celui de la façade principale;
8) La composition architecturale des constructions accessoires et annexes (balcons, porches, galeries, jardins d'hiver, cuisines d'été) devraient s'harmoniser avec les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâtiment;
9) Les constructions accessoires et annexes devraient utiliser des matériaux de qualité supérieure et compatibles avec ceux du bâtiment principal;

10) Un bâtiment ne devrait pas présenter de grandes surfaces planes ou aveugles sur sa façade principale.

5.4 Patrimoine

<u>Objectif</u> Préserver le caractère historique du cadre bâti de Montréal-Ouest, ainsi que mettre en valeur et protéger les secteurs de valeur patrimoniale *(R. 2016-015, a. 1)*

<u>Critères</u>

1) L'évaluation de la valeur patrimoniale d'un bâtiment devra faire partie du processus d'analyse des demandes dans le cadre du présent règlement. Cette valeur devra être établie au moment de l'étude de la demande en tenant compte le plus possible des résultats d'inventaires, du secteur et des expertises concernant l'architecture et l'histoire de la ville;

(R. 2016-015, a. 2)

2) Toute intervention sur un bâtiment de valeur patrimoniale significative devrait privilégier la conservation et l'authenticité plutôt que le remplacement et l'imitation;

3) Les bâtiments ayant une valeur patrimoniale significative devraient être entretenus et restaurés selon les standards les plus élevés; la démolition ne devrait être envisagée que si le bâtiment est dans un état avancé de détérioration;

4) Aucune modification ou addition à un bâtiment ayant une valeur patrimoniale significative ne devrait avoir pour effet de réduire sa valeur; les ajouts à un tel bâtiment d'intérêt ne devraient être autorisés que s'ils n'écrasent pas le bâtiment original, ni dans son volume, ni dans son style architectural.

5) Dans le cas d'un agrandissement, la valeur patrimoniale d'un bâtiment pourrait rendre préférable de traiter l'agrandissement du bâtiment original comme une annexe. Une telle expression peut comporter le retrait d'une façade vis-à-vis le plan de la façade du mur existant, le choix d'un type différent de toiture et matériaux de revêtement, mais néanmoins compatible;

6) Aucune rénovation ne devrait avoir pour effet d'enlever à un bâtiment les éléments qui en font un bâtiment de valeur patrimoniale, comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif; lorsque détériorés, ces éléments devraient être remplacés par des éléments similaires quant à leur matériau, leur forme, leur couleur, leur texture et leurs détails; l'enlèvement d'un ajout ou d'un élément qui n'est pas d'origine, de façon à corriger des modifications non appropriées, est acceptable;

7) Les projets devraient voir à la mise en valeur des différents éléments d'intérêts architecturaux du secteur.

(R. 2016-015, a. 3)

5.5 Architecture commerciale

<u>Objectif</u> **Promouvoir une architecturale commerciale de qualité renforçant le caractère traditionnel de l'Avenue Westminster et rehaussant sa vitalité et sa convivialité**

<u>Critères</u>

1) La largeur et la hauteur hors tout, l'alignement sur rue des façades, les travées structurales et la hauteur des étages des nouvelles constructions et des immeubles faisant l'objet de modifications devraient être conformes aux caractéristiques morphologiques communes aux constructions typiques de ce segment commercial de l'Avenue Westminster;
2) Toute modification à une devanture commerciale devrait respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment lorsque celui-ci présente une valeur patrimoniale significative;
3) Un bâtiment commercial devrait être conçu pour refléter sa fonction commerciale au niveau du rez-de-chaussée;
4) Les bâtiments commerciaux devraient assurer un encadrement optimal des rues et lieux publics en termes d'alignement et de proportion des façades;
5) L'interaction visuelle et fonctionnelle entre les bâtiments et la rue devrait être maximisée par une présence suffisante de vitrines ou fenêtres, de façon à limiter la présence de murs aveugles sur les façades principales;
6) Tout mur face à une rue devrait être traité comme une façade principale;
7) Une attention particulière devrait être accordée à la composition architecturale et à la création d'un rythme dans les façades. Une grande construction pourra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun de ces volumes respect le gabarit moyen des constructions traditionnelles sur l'Avenue Westminster;
8) Les matériaux de revêtement extérieur devraient être sobres et choisis pour créer un ensemble visuel harmonieux avec les bâtiments voisins;
9) Les éléments architecturaux, matériaux et couleurs d'une façade commerciale devraient s'harmoniser aux étages supérieurs du bâtiment;

5.6 Aménagement paysager

<u>Objectif</u> Intégrer les murs de soutènement au caractère paysager de la rue et du quartier

<u>Critères</u>

1) L'aménagement ou la rénovation d'un mur de soutènement parallèle a une rue ou un trottoir et situe à une distance de moins de 2m de la bordure de rue ou du trottoir doit s'harmoniser avec les murs de soutènement des propriétés avoisinantes.

<u>Objectif</u> L'ajout ou la modification de constructions accessoires devrait favoriser la conservation des arbres qui contribuent au caractère paysager de Montréal-Ouest

<u>Critères</u>

2) Les constructions accessoires devraient être localisées de façon à éviter et prévenir la coupe d'arbres.

<u>Objectif</u> L'ajout ou la modification de constructions accessoires devrait favoriser la conservation des arbres qui contribuent au caractère paysager de Montréal-Ouest

<u>Critères</u>

3) Les aires de stationnement devraient être localisées et conçues de façon à être le moins visible possible à partir de la rue et autres espaces publics;

4) L'aménagement d'aires de stationnement évite autant que possible les coupes d'arbres;

5) Les aires de stationnement sont conçues de façon à assurer la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie, tant pour les automobilistes que pour les piétons.

5.7 Accessibilité universelle

(R. 2016-015, a. 4)

<u>Objectif</u> La conception architecturale d'un nouveau bâtiment ou la mise aux normes d'un bâtiment existant devrait viser l'accessibilité universelle

<u>Critères</u>

1) La différence de hauteur entre une voie publique et le rez-de-chaussée d'un bâtiment doit tendre à être réduite afin de faciliter l'accès pour les personnes à mobilité réduite;

2) L'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est favorisé à proximité des accès du bâtiment comportant les usages suivants :

   - Habitation multifamiliale;
   - Usage institutionnel;
   - Usage industriel;
   - Usage commercial;

3) L'aménagement des allées piétonnières menant aux accès des bâtiments, pour les usages suivants :

   - Habitation multifamiliale;
   - Usage institutionnel;
   - Usage industriel;
   - Usage commercial;

   devrait favoriser la sécurité des piétons grâce, entre autres, à un éclairage adéquat.

5.8 Lieux de culte d'intérêt

(R. 2016-015, a. 5)

Les adresses suivantes sont considérées comme des lieux de culte d'intérêt :

- 88, avenue Ballantyne Nord (Montreal West United);
- 160, avenue Ballantyne Nord (Montreal West Presbyterian).

<u>Objectif</u> Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères de ces lieux, qui sont des points de repère à valeur historique et symbolique, et s'inscrivent au cœur des quartiers

<u>Critères</u>

1) Une étude de l'intérêt patrimonial devrait précéder et supporter tout projet de modification de l'aménagement ou de l'architecture, ou de changement d'usage, d'une telle propriété;

2) Tout projet devrait tendre à préserver et restaurer les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt d'origine;

3) Les perspectives et les percées visuelles depuis la voie publique devraient être conservées;

4) Les espaces extérieurs devraient faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, c'est-à-dire convivial, sécuritaire et sensible à son contexte patrimonial. L'entretien régulier de ces aménagements est favorisé;

5) Les interventions contemporaines devraient être intégrées ou affirmées par rapport à l'architecture d'origine ou avoir un caractère réversible;

6) Pour un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale, ou d'un nouvel usage, il devrait être démontré que les modifications aux éléments construits ou végétaux sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

5.9 Vue depuis et vers le Mont Royal

(R. 2016-015, a. 6)

<u>Objectif</u> **Assurer qu'un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment tende à maintenir des vues sur le mont Royal ainsi qu'à préserver et mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur environnant**

<u>Critères</u>

Les critères suivants doivent être utilisés pour évaluer la conformité aux objectifs :

1) La forme, l'implantation et la hauteur d'un projet doivent tendre à préserver les vues sur le mont Royal;

2) Les caractéristiques des constructions voisines telles que le type de bâtiment, les dimensions, les paramètres d'implantation sur le terrain, les revêtements, les types de toits, les ouvertures, les accès et les saillies, doivent être considérées afin de s'intégrer au milieu.

5.10 Terrains situés aux limites de la ville

(R. 2016-015, a. 7)

<u>Objectifs</u> Les objectifs concernant ces terrains sont les suivants :

1) **Maintenir la compatibilité ainsi que prendre en considération les impacts des projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain localisé aux limites de la ville;**

2) **Assurer que tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain localisé aux limites de la ville démontre une homogénéité architecturale avec son voisinage.**

<u>Critères</u>

Les critères suivants doivent être utilisés pour évaluer la conformité aux objectifs :

1) Le projet devrait tendre vers la compatibilité avec les bâtiments quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes avec le bâtiment et le secteur situés en face ou à côté;

2) Tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain adjacent aux limites de la ville doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié de celle permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité. Ceci s'applique uniquement lorsque les usages résidentiels sont autorisés dans les deux municipalités. Si le calcul de la moitié de cette hauteur est fractionnaire, cette dernière est arrondie à l'entier supérieur.

CHAPITRE 6 : OBJECTIFS ET CRITÈRES PAR TYPE DE TRAVAUX

6.1 Murs extérieurs

<u>Objectif</u> Préserver les traits distinctifs des murs extérieurs existants et intégrer les nouveaux murs aux bâtiments existants et avoisinants

<u>Critères</u>

1) Lorsque qu'un type de matériau de revêtement est dominant dans le voisinage, celui-ci devrait être privilégié afin de favoriser l'intégration d'une nouvelle construction dans son environnement;
2) Les travaux concernant les matériaux de revêtement extérieur devraient privilégier la restauration plutôt que le remplacement. Si le remplacement est inévitable, le nouveau matériau devrait ressembler à l'ancien ou à tout le moins respecter le style architectural du bâtiment;
3) La couleur des matériaux de revêtement devrait s'harmoniser avec la ou les couleurs dominantes du voisinage;
4) L'ensemble des murs extérieurs d'un bâtiment devrait faire l'objet d'un traitement architectural cohérent et utiliser des matériaux compatibles entre eux;
5) Dans le cas d'un recouvrement de briques ou de pierre, l'ajout ou le remplacement de ces matériaux devrait respecter l'appareillage, la couleur et le mortier existants. De plus, les travaux devraient prévoir la réutilisation des anciennes briques ou pierres lorsque possible;
6) Dans le cas d'un recouvrement en clin de bois ou aluminium, l'usage du matériau authentique devrait être favorisé plutôt qu'une imitation ou un matériau synthétique;
7) Les détails architecturaux des murs extérieurs devraient être conservés. Dans la mesure où des détails architecturaux d'origine auraient été perdus, ceux-ci devraient être restaurés;
8) Les murs d'un agrandissement peuvent être recouverts d'un matériau différent des murs du bâtiment existant si l'expression architecturale de l'agrandissement manifeste la notion d'un appendice au bâtiment principal et si la valeur patrimoniale du bâtiment principale justifie la volonté d'en préserver le carré original.

   Dans la mesure où les murs d'un agrandissement sont recouverts du même matériau que ceux du bâtiment existant, les détails architecturaux des murs du bâtiment existant doivent être répliqués sur ceux de l'agrandissement.

6.2 Toitures

<u>Objectif</u> Préserver les traits distinctifs des toitures existantes et intégrer les nouvelles toitures aux bâtiments existants et avoisinants

<u>Critères</u>

1) La pente et les matériaux des toitures devraient s'apparenter aux toitures des bâtiments environnants et ayant un type d'architecture comparables;
2) La volumétrie des toitures devrait être équilibrée par rapport au volume du bâtiment;
3) Dans la mesure où un agrandissement est conçu avec un type de toiture (pignon, pignons multiples, en croupe, faux pavillon, mansarde, fausse mansarde, plat) qui s'apparente à la toiture du bâtiment existant, la pente et les matériaux de la toiture de l'agrandissement doivent, si possible, être identiques à la toiture du bâtiment existant;
4) Les détails architecturaux des toitures (pignons, corniches, avant-toits, puits de lumières, cheminées, etc.) devraient être conservés dans le cas de rénovation d'une toiture existante ou intégrés aux toitures d'un agrandissement de façon à rehausser la qualité architecturale du bâtiment;
5) Une continuité devrait être présente entre les matériaux utilisés (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des galeries, lucarnes, porches et autres constructions accessoires.

6.3 Portes

<u>Objectif</u> Préserver les traits distinctifs des portes existantes et intégrer les nouvelles portes aux bâtiments existants et avoisinants

<u>Critères</u>

1) Les nouvelles portes sur un bâtiment existant ou une nouvelle construction devraient utiliser des matériaux de qualité supérieure, en privilégiant les portes en bois;
2) Les portes en bois devraient être préservées ou restaurées si possible. Lorsque le remplacement s'avère nécessaire, une nouvelle porte en bois devrait être favorisée;
3) Le design des portes devrait valoriser l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec l'architecture du voisinage;
4) Les portes remplaçant celles d'origine devraient s'apparenter à celles-ci en termes de forme, design, couleur et matériau;
5) L'entrée principale du bâtiment devrait être mise en valeur par la porte et des détails architecturaux autour de celle-ci;
6) Lors du remplacement des portes, les éléments d'ornementation des entrées principales devraient être conservés. Lorsque ce n'est pas possible, il faut à tout le moins intégrer de nouveaux éléments qui préserveront la qualité architecturale de l'ensemble de la façade.

6.4 Fenêtres

<u>Objectif</u> Préserver les traits distinctifs des fenêtres existantes et intégrer les nouvelles fenêtres à l'architecture des bâtiments existants et avoisinants

<u>Critères</u>

1) Le design des fenêtres devrait valoriser l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec l'architecture du voisinage;
2) Toutes les fenêtres d'un même bâtiment devraient faire l'objet d'un traitement architectural cohérent;
3) Le nombre, les proportions et l'agencement originel des ouvertures de fenêtre devrait être préservés s'ils représentent des traits distinctifs du bâtiment, et l'installation de brique-à-brique doit être favorisée afin de conserver les dimensions originales de l'ouverture;
4) Le remplacement de fenêtres devrait privilégier le modèle d'origine, ou à tout le moins un modèle permettant de conserver le caractère du bâtiment;
5) L'ornementation des fenêtres existantes (persiennes, linteau, meneaux) devraient être conservés lors d'un remplacement, ou à tout le moins intégrer de nouveaux éléments qui préserveront la qualité architecturale de l'ensemble de la façade.
6) Les fenêtres ajoutées lors de l'agrandissement d'un bâtiment devraient s'harmoniser avec la couleur, le matériau et les proportions des fenêtres existantes sur le bâtiment principal sans nécessairement avoir la même apparence ou le même type d'ouverture;
7) Les fenêtres en bois devraient être conservées ou restaurées lorsque possible;
8) Les matériaux naturels de qualité supérieure devraient être favorisés pour la partie extérieure des nouvelles fenêtres. Le PVC n'est pas un matériau extérieur acceptable.

6.5 Enseignes commerciales et auvents fixes

<u>Objectif</u> Assurer l'intégration harmonieuse des enseignes et des auvents fixes à l'architecture des bâtiments commerciaux et à la trame urbaine

<u>Critères</u>

1) Les enseignes et auvents fixes des bâtiments commerciaux doivent respecter l'échelle villageoise du secteur de l'Avenue Westminster;
2) Les enseignes et auvents fixes devraient être conçues et localisées afin de mettre en valeur le caractère du bâtiment sans cacher des éléments et détails architecturaux significatifs. Ils devraient également être localisés de façon à être facilement lisibles pour les piétons;
3) La forme et la taille des enseignes et des auvents fixes devraient suivre la composition et l'architecture de l'immeuble et de la devanture du commerce;
4) Les matériaux utilisés pour les enseignes et auvents devraient être durables et de qualité supérieure, en donnant préséance aux matériaux traditionnels tels que le bois et la toile;
5) Les styles de lettrage simples et traditionnels sont favorisés pour l'affichage commercial. Le lettrage doit permettre d'identifier clairement le nom et la nature de l'activité commerciale;
6) Les couleurs, les symboles et la langue peuvent refléter les intérêts particuliers d'une entreprise, ses pratiques et ses traditions. Cependant, ces choix doivent également respecter le caractère villageois de Montréal-Ouest. Il faut éviter les couleurs agressantes, les symboles graphiques ou le langage de nature choquante.

CHAPITRE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR

7.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

(S) Beny Masella, Maire **(S) Claude Gilbert, Greffier**