

Nouveau règlement de protection et de mise en valeur du cœur villageois

Propriétés de valeur patrimoniale forte inscrites à l'inventaire municipal



Ville de
L'Ancienne-Lorette





Table des matières

À propos du cœur villageois	4
Objectifs de la protection et de la mise en valeur du cœur villageois	5
Qu'est-ce que le PIIA	5
Quels sont les avantages de cette approche	5
Étapes d'une demande d'analyse du projet	6
Documents à fournir	8
Interventions applicables spécifiques aux propriétés à forte valeur patrimoniale	9
Grands objectifs encadrant les critères	9
Critères du PIIA pour le secteur du cœur villageois	10
Territoire d'application	15

À propos du cœur villageois

Le cœur villageois occupe une place centrale dans la vie institutionnelle et culturelle de la Ville de L'Ancienne-Lorette depuis sa fondation, en 1673. Ce secteur historique abrite plusieurs établissements emblématiques, dont l'église Notre-Dame-de-L'Annonciation, le Point de service Émile-Loranger, la bibliothèque Marie-Victorin ainsi que l'école primaire des Hauts-Clochers.

Le secteur se distingue par ses nombreux bâtiments anciens aux styles architecturaux variés. L'absence de mesures de protection au cours des dernières années a entraîné la perte de certains éléments architecturaux distinctifs du secteur.

C'est ainsi que par l'adoption d'un nouveau règlement de protection et de mise en valeur du cœur villageois, la Ville de L'Ancienne-Lorette s'engage à préserver la qualité du secteur, à protéger et à mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux et à créer un cadre harmonieux où patrimoine et modernité cohabitent, renforçant l'attractivité et la vitalité de toute la communauté.





Objectifs de la protection et de la mise en valeur du cœur villageois

- Préserver le cachet traditionnel et la vitalité du cœur villageois;
- Protéger, mettre en valeur et restaurer les bâtiments patrimoniaux;
- Assurer l'intégration harmonieuse des interventions sur le cadre bâti patrimonial existant.

Qu'est-ce que le PIIA?

Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de L'Ancienne-Lorette vise à harmoniser l'apparence et les implantations des bâtiments situés à l'intérieur du cœur villageois.

Le PIIA permet de préserver l'harmonie visuelle des quartiers tout en favorisant les solutions architecturales innovantes. Pour ce faire, chaque projet de construction ou de rénovation est évalué selon des critères établis, favorisant une intégration optimale dans le voisinage et le respect de l'identité visuelle de la municipalité.

Quels sont les avantages de cette approche?

Pour des quartiers durables, esthétiques et agréables, il est primordial de préserver l'harmonie et le caractère unique des quartiers. Les plans d'implantation et d'intégration architecturale garantissent que chaque construction soit bien intégrée dans son milieu.

La qualité et la diversité des constructions, l'aménagement paysager, ainsi qu'un affichage commercial de qualité, améliorent le paysage de la rue et contribuent à une ambiance urbaine agréable.

Une telle approche permet d'améliorer les milieux de vie au bénéfice de l'ensemble de la population.

Étapes d'une demande d'analyse du projet

1



Dépôt d'un PIIA au personnel désigné

Dépôt d'une demande d'approbation d'un PIIA. Des rencontres préliminaires peuvent se tenir avant la réalisation des plans pour orienter adéquatement le projet dans le respect des critères et des objectifs du PIIA.

2



Analyse

Analyse de la demande par le Service de l'urbanisme. Une suspension de l'examen du PIIA peut être occasionnée si les renseignements fournis sont incomplets.

3



Transmission et examen du PIIA au Comité consultatif en urbanisme (CCU)

Présentation de la demande au comité consultatif d'urbanisme, qui vérifie si le PIIA respecte les objectifs et les critères du règlement.

4



Décision

Décision du conseil municipal par résolution.

5



Délivrance du permis ou certificat assujéti et résolution

Si la décision est favorable, émission du permis de construction, avec ou sans condition.

Spécificités liées aux propriétaires de bâtiments à forte valeur patrimoniale

Afin de perpétuer la vision de la Ville, désireuse de protéger et mettre en valeur son patrimoine historique, les critères et interventions énoncés dans les présents documents sont applicables à l'ensemble des propriétés ayant une valeur patrimoniale forte du territoire, incluant celles situées à l'extérieur du cœur villageois.

Interventions applicables spécifiques aux propriétés à forte valeur patrimoniale

- Agrandissement ou transformation de la volumétrie d'un bâtiment principal
- Transformation ou rénovation d'un bâtiment principal :
 - Remplacement ou ajout de portes et fenêtres
 - Remplacement ou modification d'un revêtement mural
 - Remplacement ou modification d'un revêtement de toiture
 - Ajout, retrait, transformation d'une composante architecturale (ornementation, galerie, balcon, escalier, garde-corps, cheminée, lucarne, etc.)*
- Nouvel affichage commercial permanent

* Le remplacement d'une composante architecturale d'origine ou patrimoniale par une composante identique et utilisant les mêmes matériaux n'est pas assujéti au présent PIIA.

Grands objectifs encadrant les critères

Agrandissement ou transformation de la volumétrie d'un bâtiment principal

- 1** Intégrer l'agrandissement ou l'exhaussement dans le respect du style architectural du bâtiment existant et assurer une compatibilité avec le style architectural des bâtiments voisins;
- 2** Agencer l'agrandissement ou l'exhaussement par des volumes, hauteurs et gabarits qui s'intègrent harmonieusement avec le corps principal et les bâtiments voisins;

Transformation ou rénovation d'un bâtiment principal

- 3** Préserver et mettre en valeur les caractéristiques propres aux bâtiments patrimoniaux en respect de leur style, de leurs qualités architecturales et de leur histoire, tout en recherchant des interventions en harmonie avec le contexte existant;
- 4** Assurer la préservation, la restauration et la mise en valeur des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est reconnu comme moyen, fort, supérieur ou exceptionnel;
- 5** Améliorer la qualité architecturale des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est reconnu comme faible.

Critères du PIA pour le secteur du cœur villageois

Les critères d'évaluation servent à vérifier si un projet correspond aux objectifs et aux critères du secteur. Ils permettent aux propriétaires et aux professionnels qui les accompagnent de mieux comprendre les attentes de la Ville en matière d'intervention sur le cadre naturel et bâti du secteur du cœur villageois, tout en leur laissant la latitude nécessaire à la création de projets stimulants et innovants.¹

Gabarit, volumétrie et transition des hauteurs

Le gabarit, la volumétrie et la transition des hauteurs doivent s'agencer aux immeubles adjacents, plus précisément :

- Le rapport entre la superficie bâtie et la superficie du terrain tend à être similaire aux immeubles adjacents.
- Le gabarit du bâtiment s'inspire des constructions adjacentes. (figure 1)
- Le volume du bâtiment s'inscrit en continuité avec les volumes des bâtiments voisins.
- Les niveaux de plancher s'apparentent à ceux des bâtiments adjacents.
- La hauteur des fondations s'agence à la hauteur dominante des fondations des bâtiments adjacents.
- Le volume de l'agrandissement ou de l'exhaussement est moins imposant que celui du bâtiment original, afin de respecter le style architectural du bâtiment patrimonial. (figures 2 et 3)
- La hauteur du bâtiment s'intègre dans le milieu environnant.
- La transition des hauteurs est progressive et n'entraîne pas de rupture dans le paysage urbain. (figure 4)

Figure 1

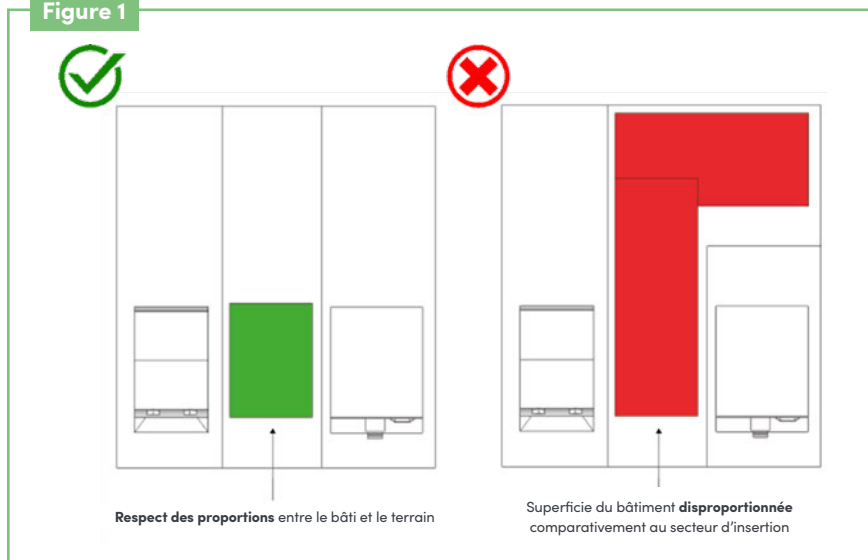


Figure 2

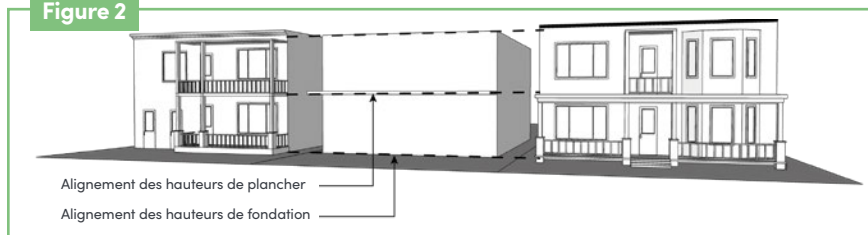
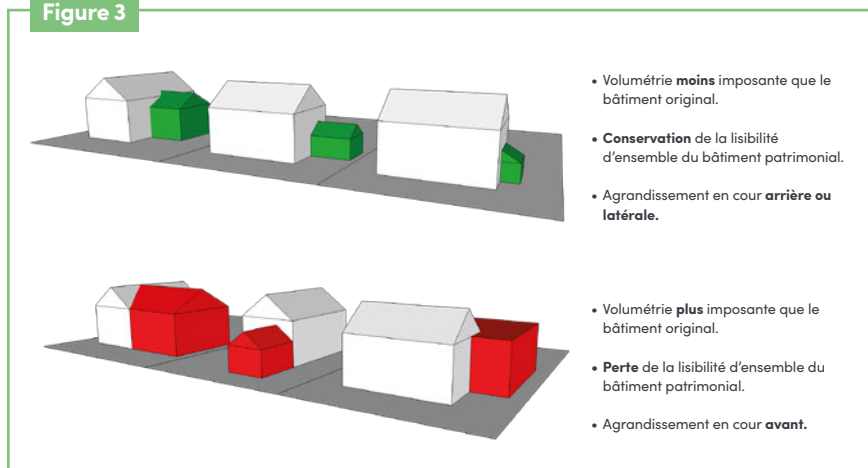


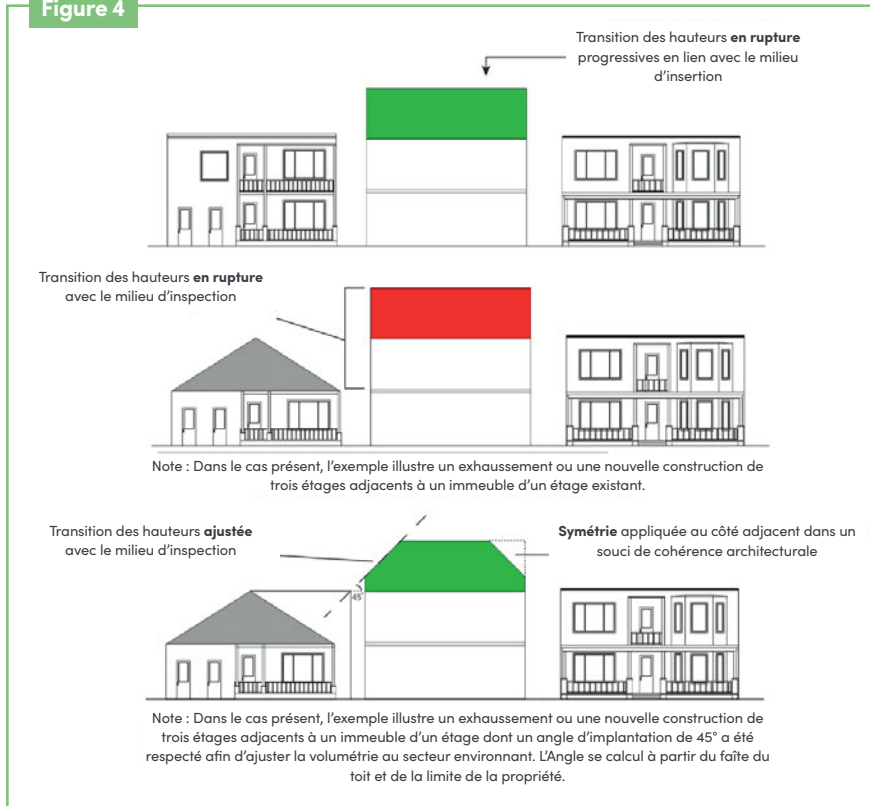
Figure 3



- Volumétrie **moins** imposante que le bâtiment original.
- **Conservation** de la lisibilité d'ensemble du bâtiment patrimonial.
- Agrandissement en cour **arrière ou latérale**.
- Volumétrie **plus** imposante que le bâtiment original.
- **Perte** de la lisibilité d'ensemble du bâtiment patrimonial.
- Agrandissement en cour **avant**.

1. L'ensemble des critères sont disponibles de manière exhaustive dans le règlement sur le site Internet.

Figure 4



Style architectural

- Les modifications et les ajouts proposés respectent le style architectural d'origine du bâtiment, et sont compatibles avec l'âge, la typologie architecturale et la période de construction.
- Les modifications et les ajouts proposés assurent la conservation et la mise en valeur des caractéristiques particulières du bâtiment et évitent de dévaloriser, de détruire ou de cacher les éléments architecturaux distinctifs.
- Lorsqu'un bâtiment a subi des modifications antérieures mal adaptées qui ont altéré sa valeur patrimoniale, les modifications et les ajouts proposés visent à corriger et à restaurer les éléments caractéristiques d'origine du bâtiment. (figure 5)

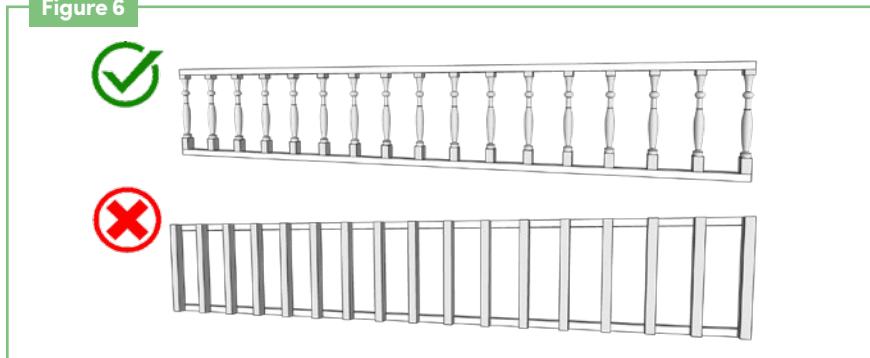
Composantes architecturales et ornementales

- Les composantes architecturales et ornementales (galeries, balcons, escaliers extérieurs, avant-toit, lucarnes, corniches, cheminées, etc.) sont de qualité supérieure et adaptées au style du bâtiment.
- Les garde-corps composés de barrotins verticaux ornementés sont à privilégier. Les barrotins horizontaux ou installés sur le côté de la main-courante sont à éviter.
- L'utilisation de matériaux nobles tels que le fer, la fonte, le bois, la pierre et la maçonnerie sont à prioriser.
- L'utilisation de vinyle, d'aluminium et de béton est à éviter. (figure 6)
- Les composantes architecturales et ornementales du style de référence sont conservées ou reproduites. Leur remplacement est à éviter. Lorsque des interventions sont nécessaires, elles sont réalisées afin de rétablir les composantes architecturales et ornements d'origine ou découlant du style du bâtiment.

Figure 5



Figure 6



Rythme et ouverture

- Les ouvertures s'agencent entre elles et respectent la proportion et la distribution de celles des bâtiments adjacents.
- L'aménagement des balcons et des porches est privilégié du côté de la rue afin d'animer l'espace public.
- Le remplacement ou l'ajout d'une porte ou d'une fenêtre doit respecter la matérialité prévue au tableau 4.
- Pour les bâtiments commerciaux, la disposition et la dimension des vitrines et autres ouvertures en façade avant et sur les murs latéraux doivent préférablement être conservées. Dans le cas où cette disposition a été modifiée antérieurement, on doit chercher à la retrouver.
- Le choix, le type, le nombre, la dimension et le rythme des espacements des portes et des fenêtres s'inspirent du style architectural de l'immeuble.
- La conservation et l'entretien des portes et des fenêtres d'origine ou historiques sont favorisés. Dans la mesure où des interventions sont nécessaires, le remplacement des portes ou des fenêtres ou la création de nouvelles ouvertures est effectué par imitation du modèle d'origine ou compatible avec le style architectural de l'immeuble.
- Pour les bâtiments commerciaux, la disposition des vitrines et autres ouvertures en façade avant respecte un équilibre entre les pleins et les vides, c'est-à-dire entre le rythme des murs et des ouvertures. Dans le cas où cet équilibre a été modifié antérieurement, on doit chercher à le retrouver.

Matérialité

Les matériaux employés doivent respecter les critères suivants :

- Être de qualité supérieure et permettre d'améliorer significativement le cachet de l'immeuble.
- Être ceux d'origine ou couramment utilisés dans le cadre du style architectural de l'immeuble.
- L'utilisation de matériaux nobles, tels que la pierre, la brique et le bois sont privilégiés à titre de parement extérieur pour les murs d'un bâtiment.
- L'utilisation d'un revêtement métallique de profil ancestral est privilégié à titre de parement extérieur pour la toiture d'un bâtiment.



Matériaux privilégiés pour le remplacement d'un revêtement de toiture

Matériaux actuels	Immeubles à valeur patrimoniale forte
Tôle	Tôle pincée, à baguette, à la canadienne à assemblage de type traditionnel ou tout type de tôle qui reprend leur profil
Bardeaux de bois, bardeaux d'asphalte ou autre type de revêtement	Tôle pincée, à baguette, à la canadienne à assemblage de type traditionnel ou tout type de tôle qui reprend leur profil/ bardeaux de bois

Matériaux privilégiés pour le remplacement d'un revêtement mural¹

Matériaux actuels	Immeubles à valeur patrimoniale forte
Pierre ou brique	Pierre ou brique/ déclin de bois / bardeaux de bois
Déclin de bois / Bardeaux de bois	
Crépi/enduit	Crépi ou enduit artisanal/ pierre ou brique/ déclin de bois/ bardeaux de bois
Déclin de fibre de bois / fibrociment / acier / aluminium / vinyle/ déclin d'amiante / tôle embossée ou autres types de revêtement	Pierre ou brique / déclin de bois / bardeaux de bois

Matériaux privilégiés pour le remplacement ou l'ajout d'une porte ou d'une fenêtre

Immeubles à valeur patrimoniale forte		
Remplacement ou ajout d'une porte	Type de porte	Restauration ou reproduction d'un modèle traditionnel
	Matériaux	Bois, acier, aluminium
Remplacement ou ajout d'une fenêtre	Type de fenêtre	Restauration ou reproduction d'un modèle traditionnel
	Matériaux	Bois, acier, aluminium

1. Pour les façades latérales et arrière d'un bâtiment principal, le remplacement d'un revêtement mural par un revêtement en fibrociment ou en fibre de bois agglomérée est accepté

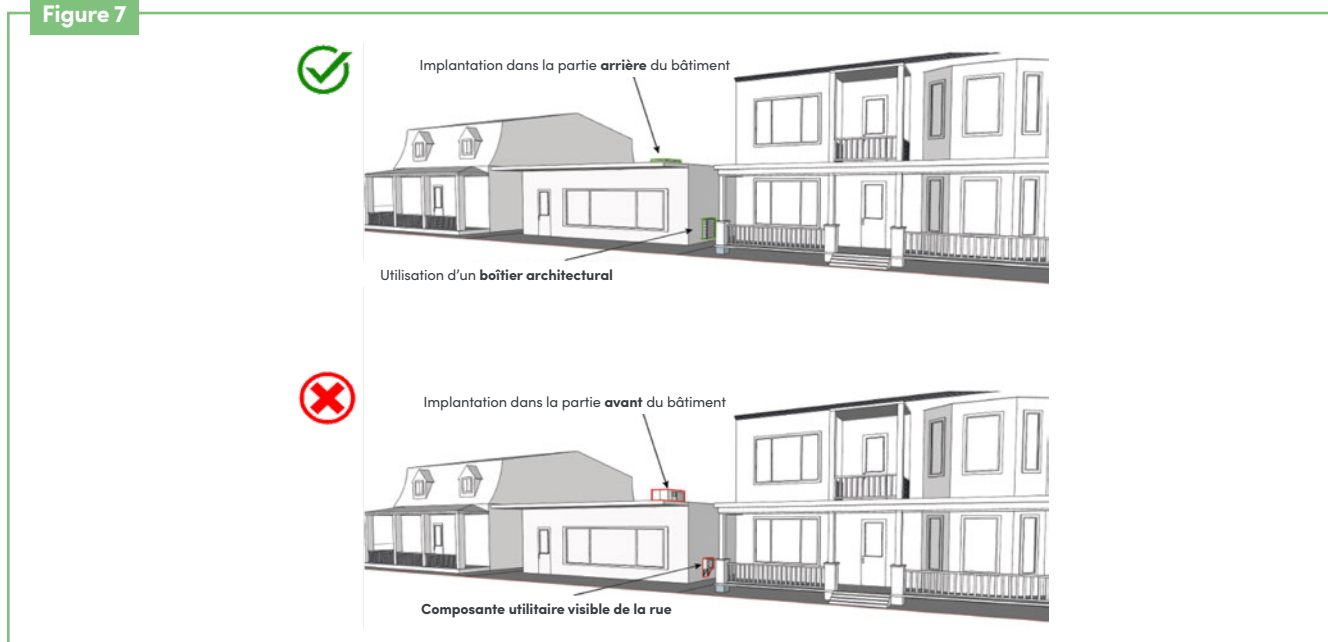
Coloris

- Le choix des couleurs rappelle celles des matériaux d'origine et est cohérent avec la composition architecturale du bâtiment et des bâtiments principaux du voisinage.
- Les couleurs primaires et les couleurs vives doivent être utilisées de façon limitée pour rehausser certaines parties du bâtiment ou certains éléments architecturaux.
- L'utilisation d'une gamme de couleurs apparentée aux palettes de couleurs historiques est à favoriser.

Composantes utilitaires

- Les différents appareils de climatisation, de chauffage et autres équipements connexes ne doivent pas être visibles à partir des voies de circulation et des espaces publics.
- Advenant qu'il ne soit pas possible de camoufler ces appareils, des mesures architecturales ou paysagères sont à prioriser afin de masquer les composantes utilitaires. (figure 7)

Figure 7



Éclairage

- L'éclairage ne doit pas être intermittent, à forte intensité ni d'une couleur vive. Néanmoins, pour l'éclairage d'un bâtiment public ou communautaire, il est possible d'opter pour des couleurs vives si celles-ci permettent de souligner certaines caractéristiques architecturales distinctives du bâtiment.
- L'éclairage est dirigé vers le bâtiment et n'éblouit pas les automobilistes, les piétons ou les logements avoisinants.

Aménagement paysager

- Les aménagements paysagers permettant de végétaliser les espaces disponibles à proximité de la rue afin de minimiser les espaces minéralisés.
- Les platebandes sont favorisées en devanture des bâtiments.
- L'aménagement paysager s'harmonise avec le bâtiment et permet de mettre en évidence ses principales caractéristiques.
- La planification de la construction, de l'agrandissement ou des aménagements extérieurs tient compte des arbres matures présents sur le site et favorise leur préservation.



Ville de
L'Ancienne-Lorette