PIIA



Plan d'implantation et d'intégration architecturale

RÈGLEMENT NUMÉRO 775

Ville de Hampstead

Règlement numéro 775

Règlement concernant le plan d'implantation et d'intégration architecturale

Ville de Hampstead

Juillet 2009

Règlement concernant le plan d'implantation et d'intégration architecturale

Numéro 775

Avis de motion : le 15 juin 2009

Adoption : 7 juillet 2009

Entrée en vigueur : 15 juillet 2009

Modification incluse à la présente version:

Numéro	Objets	Avis de motion	Entrée en vigueur
Règlement 790	Amandements pour les articles 3.2 et 3.3	12 avril 2011	24 mai 2011
Règlement 775-1	Amandements pour les articles 2.4.2 et 2.5.1	27 septembre 2011	22 novembre 2011
Règlement 1005	Amandements pour l'article 2.5 et pour la section 4	11 avril 2016	17 août 2016
Règlement 775-2	Amandements pour les articles 1.5.1 et 2.3.2	5 juin 2017	
Règlement 775-3	Amandements pour les articles 3.2, 3.4; 4.1.1; 4.2.1; 4.3.1; 4.3.2; 4.3.4 et 4.4.6	5 mars 2018	11 mai 2018

TABLE DES MATIÈRES

Préambule **8**

1. Dispositions **9**

1.1 Titre et entrée en vigueur 9
1.2 Abrogations 9
1.3 Conformité aux autres lois, règlements ou servitudes 9
1.4 Personnes et secteurs assujettis à l'application du present règlement 9
1.5 Travaux assujettis au PIIA et objectifs applicables 9
1.6 Administration du règlement 9
1.7 Interprétation 9

2. Procédures **11**

2.1 Introduction 11
2.2 Territoire assujetti 12
2.3 Présentation des demandes 12
2.4 Procédures 13
2.5 Dispositions finales 15

3. Territoire d'intervention **16**

3.1 Évaluation du patrimoine urbain et bâti 16
3.2 Localisation des secteurs du PIIA 17
3.3 Caractérisation des secteurs du PIIA 18
3.4 Intentions d'aménagement 21

4. Objectifs et critères d'aménagement **22**

4.1 Lotissement 22
4.2 Implantation 23
4.3 Architecture 27
4.4 Aménagement des terrains 34
4.5 Critères supplémentaires applicables à un lieu de culte d'intérêt patrimonial 39
4.6 Critères relatifs aux bâtiments situés à la limite municipale 40

5. Objectifs et critères spécifiques au secteur C **41**

5.1 Gabarit des nouvelles constructions dans le secteur C 41
5.2 Intégration architecturale des nouvelles constructions 42

6. Entrée en vigueur **45**

6.1 Entrée en vigueur du règlement 45

7. Fiches techniques **46**

Fiche 1—Fenêtres 46
Fiche 2—Portes 48
Fiche 3—Toitures 49
Fiche 4—Couleurs et matériaux 51
Fiche 5—Détails architecturaux 52

PRÉAMBULE

À Hampstead, comme dans la plupart des municipalités de l'île de Montréal, les propriétés font de plus en plus l'objet de travaux de rénovation, de modernisation ou d'agrandissement. Certaines des grandes propriétés sont même démolies pour permettre de nouvelles constructions. Le Conseil municipal a adopté un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), destiné à prévenir 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 et d'un aménagement de qualité en harmonie avec le patrimoine architectural de la Ville. En élaborant des directives claires et simples à suivre, le PIIA facilite la vie des citoyens qui planifient des travaux susceptibles de modifier l'apparence de leur propriété.

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Règlement 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 particulier des secteurs les plus anciens de la Ville de Hampstead.

L'objectif de ce règlement n'est pas d'imposer les vues et les goûts du Comité consultatif d'urbanisme ou du Conseil municipal sur un projet donné, non plus que de décider de l'architecture la plus appropriée pour un emplacement donné. L'objectif du règlement sur les PIIA est de permettre au Comité consultatif d'urbanisme de recommender au Conseil d'approuver ou de refuser un projet selon qu'il juge que le projet peut s'intégrer et mettre en valeur le caractère du voisinage ou que le projet risque d'affecter un bâtiment d'intérêt architectural ou historique ou de compromettre le caractère du voisinage.





1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGUEUR

a) Le présent règlement est le « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

b) Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

c) Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

1.2 ABROGATIONS

Le présent règlement abroge les dispositions du Chapitre 12 du règlement no 727 ainsi que tous leurs amendements concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Ces règlements resteront toutefois en vigueur et s'appliqueront intégralement dans les situations où une personne physique ou une personne morale ne respecte pas, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, une ou plusieurs des dispositions de ces règlements.

De plus, l'abrogation de ces règlements n'affectera pas les permis légalement délivrés en vertu des dispositions des règlements abrogés par les présentes, et n'affectera pas les droits acquis qui existaient avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.3 CONFORMITÉ AUX AUTRES LOIS, RÈGLEMENTS OU SERVITUDES

Le respect du présent règlement ne diminue en rien l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal, loi ou autre règlement en vigueur, incluant, en particulier, le Code civil de la province de Québec.

1.4 PERSONNES ET SECTEURS ASSUJETTIS À L'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Il incombe aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé de se conformer aux dispositions du présent règlement et le dit règlement s'appliquera à la totalité du territoire dans les limites de la Ville de Hampstead.

1.5 TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA ET OBJECTIFS APPLICABLES

1.5.1 Travaux assujettis

Aucun permis de construction ou de lotissement ne peut être émis sans l'approbation préalable issue du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, notamment dans le cas de:

a) Opération cadastrale relativement à la création d'un nouveau terrain;

b) Opération cadastrale relative à un regroupement de lots;

c) La construction d'un nouveau bâtiment principal;

d) L'agrandissement d'un bâtiment principal;

e) La modification d'un bâtiment principal, visible de l'extérieur, excluant la façade arrière;

f) La construction ou la modification d'une terrasse, d'un patio, d'un porche ou d'un balcon en cour avant, avant-secondaire ou latérale;

g) La construction d'un balcon en cour arrière;

h) La construction d'une allée véhiculaire ou piétonne en cour avant ou la modification substantielle de son tracé.

(Amandement—Règlement 775-2, article 1)

1.5.2 Objectifs applicables

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit répondre aux objectifs énoncés à la section 3.4 et aux critères énoncés aux sections 4.1 à 4.4.

1.6 AMINISTRATION DU RÈGLEMENT

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

Les tâches et le rôle de l'inspecteur en bâtiment sont définies à la section 2.4.1 du present règlement.

1.7 INTERPRÉTATION

1. Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des 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.

4. Les plans, annexes, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante.

5. En cas de divergence entre la version anglaise et la version française du présent règlement, la version française prévaut.

6. Toutes les dimensions et mesures employées dans le



present règlement sont du système international (métrique) avec parfois, entre parenthèses, l'équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction (sauf le cas d'erreur typographique évidente) la dimension indiquée suivant le système métrique prévaut.

7. Les limites du secteur sont identifiées dans la section intitulée «Territoire», dans la section 3.2 du présent règlement.

8. Les illustrations contenues dans le présent règlement ne servent qu'à illustrer le propos et à faciliter l'interprétation afin de définir les objectifs et les critères.

2.1 INTRODUCTION

Le présent guide constitue le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, communément appelé PIIA.

Il vise principalement à donner des directives et orientations en matière d'architecture et d'aménagement de terrain sur le territoire résidentiel de la Ville de Hampstead.

2.1.1 Un aperçu historique : l'évolution du cachet de Hampstead

Il est essentiel de comprendre l'évolution de Hampstead pour être en mesure d'en sauvegarder et d'en rehausser le caractère unique.

Les fondateurs de la municipalité de Hampstead rêvaient d'une communauté où les habitants seraient à l'abri de la pagaille engendrée par un zonage combinant le résidentiel, le commercial et l'industriel.

Le secteur, situé aux limites des villes de Côte-Saint-Luc et de Montréal allait offrir des maisons ayant chacune ses caractéristiques propres et un style architectural de grande qualité. La vision des fondateurs fut concrétisée dans un plan qu'adopta le conseil provisoire de 1913-1914. Ce plan s'inspirait d'un modèle de développement populaire à la fin du 19e siècle, celui de la « cité jardin ».

Les fondateurs de la municipalité de Hampstead avaient à coeur ce concept de « cité jardin ». Chaque maison était bâtie sur un grand terrain où il y avait de la place pour le plus d'arbres, d'arbustes et de verdure possible. On veillait à ce que le tracé des voies de circulation comporte des courbes, plutôt que de former le quadrillage habituel. Et on plantait des arbres de manière stratégique.

Le 19 février 1914, l'adoption du projet de loi 59 reconnaissait officiellement le statut de municipalité de Hampstead. Pendant la Première Guerre mondiale, la municipalité a connu un taux de croissance très faible. Le conseil demande des fonds additionnels pour les travaux municipaux et les activités générales. Ce n'est qu'aux alentours de 1920 que la croissance s'accélère. Le premier immeuble apparaît en 1916, là où se trouve actuellement l'hôtel de ville de Hampstead. L'hôtel particulier, situé à l'intersection du chemin Queen-Mary et du chemin Stratford, est au départ un cadeau de noces du maire Baillie à son fils. Pourtant, en 1920, il n'y a que huit immeubles dans la municipalité.

En 1925, sur le chemin Merton, la municipalité construit une école qui comporte un seul étage. En 1928, l'école est rénovée et on ajoute un étage. En 1937, une aile comptant trois étages est construite. Finalement, en 1946, d'autres améliorations sont apportées à cet immeuble qui, encore de nos jours, abrite la seule école de la municipalité.

La caserne de pompiers est construite dans les années 1920. Dès lors, Hampstead offre également des services de police rudimentaires.

Après la dépression des années 1930, la municipalité franchit une étape importante de son histoire. En effet, c'est à cette époque que deux aménagements de taille se sont ajoutés à la liste déjà longue des services assurés par la municipalité. D'abord, le conseil approuve l'aménagement d'un terrain de golf privé. Ensuite, il décide qu'il est temps de mettre sur pied un réseau de transport public. La municipalité signe donc, le 4 février 1935, un accord avec la Montreal Tramways Company, en vertu duquel une ligne d'autobus desservira le chemin Queen-Mary jusqu'à la jonction de Snowdon.

La stratégie du conseil connaît un succès retentissant. La disponibilité d'un moyen de transport public et l'attrait d'un terrain de golf provoquent un afflux massif de personnes. De 1929 à 1945, la population passe de 440 à 2 268 habitants. Au cours des 11 années qui suivent l'ouverture du terrain du golf et la mise en place du réseau de transport public, la municipalité accueille 1 386 nouveaux habitants.

En 1939, l'adoption du règlement 90 autorise la construction de duplex sur les chemins Dufferin et MacDonald. En 1950, l'entreprise de construction Queen Victoria Construction Company a déjà bâti plus de 150 duplex à la limite est de la municipalité. La construction d'immeubles d'habitation sur le terrain de 52,8 acres qui longe le chemin de la Côte-St-Luc, annexé en 1925, est également autorisée.

Cette initiative est prise pour deux raisons. D'abord, la municipalité constate le besoin de loger une population sans cesse croissante. Les appartements et les duplex permettent d'optimiser l'occupation du sol, ce qui agrandit l'assiette de l'impôt foncier. Ensuite, le conseil croit que ces projets peuvent servir de tampons aux zones densément peuplées et commerciales situées à la frontière montrélaise de la municipalité. La municipalité peut donc conserver son cachet de ville jardin en dépit de l'urbanisation continue de la ville de Montréal.

Durant les années qui suivent la Deuxième Guerre mondiale, la croissance reprend de manière remarquable. Par conséquent, la demande de logements est de nouveau en augmentation, mais il y a très peu d'espace disponible. En 1956, la municipalité retient les services d'un planificateur-conseil et lui commande un plan d'aménagement. Dans son rapport, l'expert recommande que l'on aménage près de 109 acres de terrains vagues situés au nord et à l'ouest de la municipalité. Il affirme aussi la nécessité de développer le terrain de golf de 112,5 acres. Le plan est présenté comme un projet comportant deux phases, la première visant les pointes nord et ouest, et la seconde, le terrain de golf. Le plan est approuvé. En 1970, la seconde phase est déjà entamée. En fin de compte, on aménage tous les terrains disponibles et on façonne la municipalité de Hampstead telle qu'on la connaît aujourd'hui.





À l'origine, la ville jardin n'était qu'une théorie. Mais elle s'est très bien concrétisée à Hampstead, qui a maintenant atteint sa maturité. La municipalité est devenue l'un des plus beaux quartiers résidentiels de l'île de Montréal. Les principes des fondateurs ont assuré un contrôle rigoureux du plan d'ensemble et favorisé une créativité conforme au dessein initial. Le résultat est un lieu où règnent la sécurité, la beauté et la tranquillité.

2.1.2 Vision de développement du territoire

Les principaux objectifs poursuivis par l'obligation de produire un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet situé à l'intérieur du territoire assujetti consistent à:

⇒ Préserver et conserver les caractéristiques patrimoniales et historiques du cadre bâti sur l'ensemble du territoire;

⇒ Favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions ou ajouts au cadre bâti existant.

2.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les zones assujetties aux dispositions du présent règlement sont présentées au plan de la section 3.2.

2.3 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. 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 au présent règlement.

2.3.1 D emande d'avis préliminaire

1. Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment existant, il est loisible au requérant de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis ci-après. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure non plus que les délais établis ci-dessous.

2. 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.

2.3.2 Plans et documents requis

Les documents et l'information qui doivent être soumis pour examen selon la procédure décrite ci-après et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants :

1. Dans le cas d'un permis de lotissement,

   i. Les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour un permis de lotissement;

   ii. un plan montrant la position exacte de tout arbre mature;

   iii. des esquisses préliminaires du bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs et la position approximative du bâtiment sur le terrain;

   iv. dans le cas d'une opération cadastrale relative à un regroupement, des esquisses préliminaires des nouvelles constructions, des agrandissements ou des modifications, le cas échéant, aux bâtiments existants.

2. Dans le cas d'un permis pour une démolition,

   i. le cas échéant, les plans et devis de la construction destinée à remplacer la construction à démolir, incluant tous les documents requis en vertu du présent règlement pour un permis de construction;

   ii. le cas échéant, les plans et devis de l'anénagement paysager devant remplacer la construction à démolir;

3. Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant,

   i. Un formulaire de demande de permis dûment rempli par le requérant ainsi que toutes les demandes de dérogation mineure, de lotissement ou de changement de zonage (si requis). Les formulaires appropriés sont fournis par le Service de l'aménagement urbain et de l'inspection des bâtiments.

   ii. Une copie du certificat de localisation ;

   iii. Tous les frais applicables (chèque certifié, mandat, carte de crédit ou autre) ;

   iv. À moins d'avis contraire, les documents suivants doivent être de format 11 par 17 pouces, et en deux (2) copies:

   (Amandement—Règlement 775-2, paragraphe 2, article 2.1)

      i) Plan du site (montrant la position du bâtiment, les bâtiments accessoires, l'entrée, les allées, terrasses, patios, piscine et l'aménagement paysager incluant les arbres existants) ;

      ii) Tous les plans d'étages et le plan du toit ;

iii) Au moins deux (2) coupes transversales du bâtiment ;

iv) Quatre (4) élévations du bâtiment (nouveau ou agrandissement) ;

v) Dans le cas d'un nouveau bâtiment, un croquis des élévations des façades de tous les bâtiments sur la rue (panorama de la rue) ;

vi) Dans le cas d'un nouveau bâtiment, une étude d'ensoleillement/ombre ;

vii) Perspective couleur tridimensionnelle ; *(Amandement—Règlement 775-2, paragraphe 2, article 2.2)*

viii) Modèle (si requis par le Comité consultatif d'urbanisme) ;

ix) Panneaux de présentation des échantillons de couleur et texture exacte des matériaux de revêtement projetés pour le bâtiment ; *(Amandement - Règlement 775-2, paragraphe 2, article 2.3)*

x) Photographies couleur du bâtiment existant ;

xi) Version électronique des esquisses présentées ;

v. Tout autre document que le Comité consultatif d'urbanisme juge nécessaire pour une meilleure compréhension du projet.

Toutes les esquisses doivent être à l'échelle et présenter toutes les conditions, dimensions et niveaux existants. Tous les niveaux doivent être calculés à partir du trottoir de la ville.

Dans tous les cas, le requérant doit fournir un consentement écrit, de la part de l'auteur des plans et documents soumis, attestant le droit de consultation des dits plans et documents par toute personne intéressée.

Tous les documents présentés au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et approbation doivent être soumis au Service de l'aménagement urbain et de l'inspection des bâtiments au moins dix (10) jours ouvrables avant la réunion régulière du Comité consultatif d'urbanisme concernée.

2.4 PROCÉDURES

2.4.1 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 2.3.2, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme.

2. Le rôle de l'Inspecteur en bâtiment consiste, entre autres, à assurer:

   i. que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées;

   ii. que tous les documents requis ont été fournis;

   iii. que la demande est conforme au plan d'urbanisme et à tous les autres règlements municipaux qui s'appliquent.

L'Inspecteur en bâtiment peut soumettre au Comité consultatif d'urbanisme toute observation qu'il juge pertinente.

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

1. Dès la réception du rapport de l'Inspecteur en bâtiment, le Comité consultatif doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.

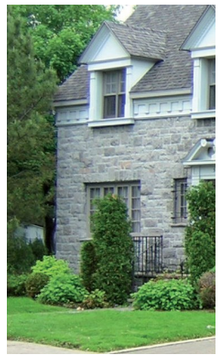
2. Le rôle du Comité consultatif d'urbanisme consiste, entre autres, à évaluer la demande et à formuler une recommendation sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.

3. Le Comité 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.

4. Le Comité consultatif d'urbanisme peut recommender d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommender de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle presentation de la demande.

5. Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire assume le coût de certaines composantes des plans ou des études, tels que le coût des infrastructures ou des services publics, la démolition de








bâtiments ou structures existantes, qu'il mette en oeuvre son projet à l'intérieur d'un délai fixe ou qu'il fournisse des garanties financières. "

(Amandement—Règlement 775-1, article 1)

(Amandement—Règlement 775-1, article 2)

2.4.3 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.

2.4.4 Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

1. Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du present 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 et certificats, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non avenu.

2.5 DISPOSITIONS FINALES

2.5.1 Infractions, pénalités et recours

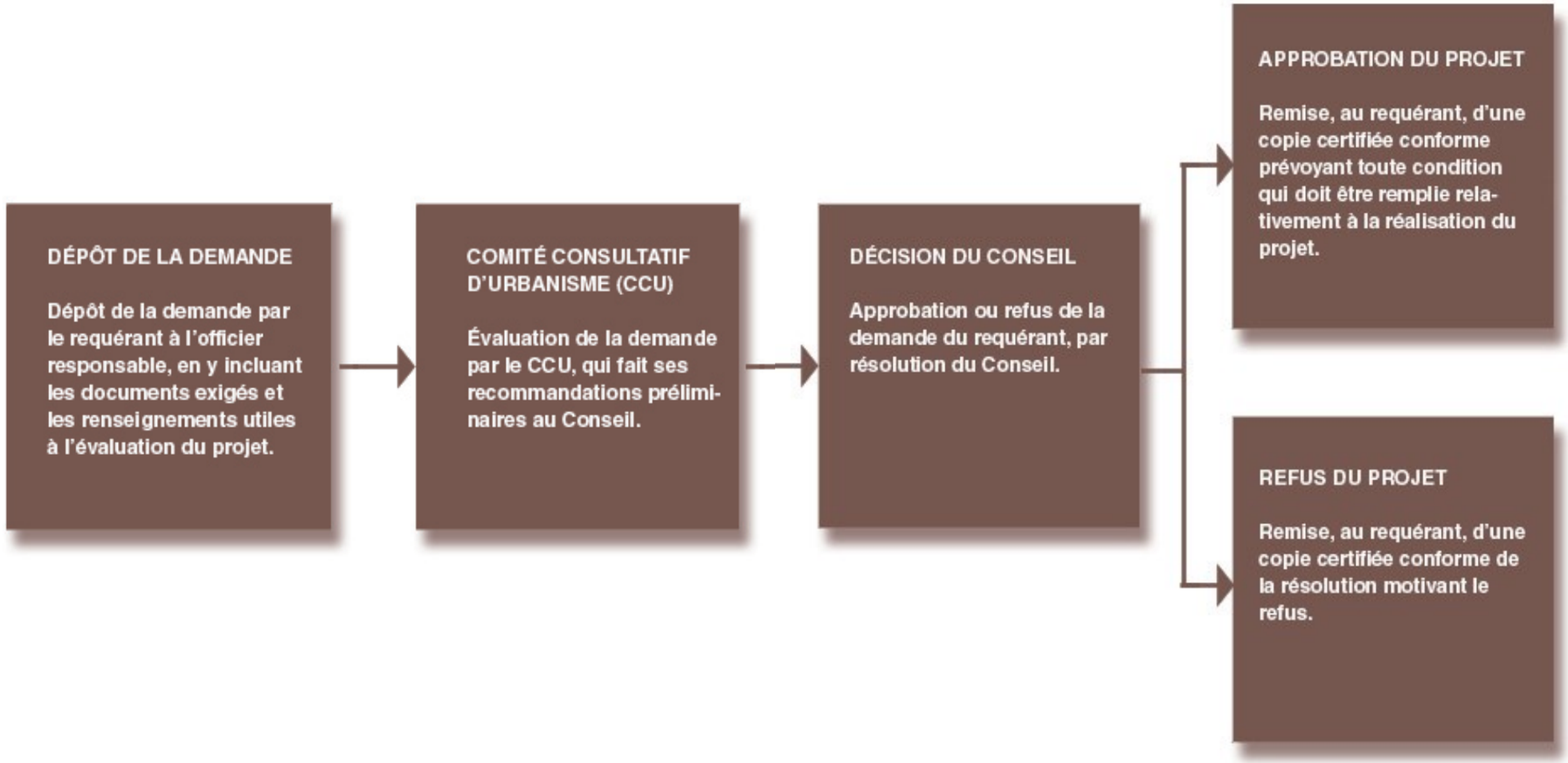
1. Toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :
   a) pour une première infraction, d'un minimum de $500 si le contrevenant est une personne physique et de 1 000 $ si le contrevenant est une personne morale, et d'un maximum de :
      i. 1 000 $ si le contrevenant est une personne physique;
      ii. 2 000 $ si le contrevenant est une personne morale;
   b) pour toute récidive, d'un minimum de 1 000 $ si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 $ si le contrevenant est une personne morale, et d'un maximum de :
      i. 2 000 $ si le contrevenant est une personne physique;
      ii. 4 000 $ si le contrevenant est une personne morale.
2. Après l'avis de l'inspecteur en bâtiment, chaque journée où les travaux se poursuivent constituera une nouvelle infraction.

   (Amandement—Règlement 775-1, article 3)

2.5.2 Durée de validité d'une résolution approuvant un PIIA.

1. S'il n'a pas été donné suite à une résolution approuvant un plan, par la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, dans les 18 mois, cette résolution devient caduque.
2. S'il n'a pas été donné suite à une résolution approuvant un plan, dans le cas de projet majeur de type tel la construction d'un nouveau bâtiment multifamilial ou la construction d'un nouveau bâtiment destiné à un usage de type lieu de culte, dans les 24 mois, cette résolution devient caduque.
3. Si un permis de construction ou de lotissement ou un certificat d'autorisation a été délivré, la résolution devient caduque à l'expiration du délai de validité du permis ou du certificat, si l'objet du permis ou du certificat n'a pas été réalisé.

(Amandement—Règlement 1005, article 1)



(Amandement—Règlement 775-1, article 3)

3.1 ÉVALUATION DU PATRIMOINE URBAIN ET BÂTI

Mise en contexte

En 2004, la Ville de Montréal a entrepris l'évaluation de son patrimoine urbain réalisée dans le cadre de la révision de son plan d'urbanisme[1].

Cette étude visait, entre autres, à confirmer l'importance de conserver le patrimoine, ainsi que de doter les arrondissements d'outils de gestion et de contrôle appropriés pour assurer la conservation de leur patrimoine urbain».

Cette évaluation du patrimoine urbain révèle que le territoire de Hampstead[2] peut être divisé selon trois secteurs ayant une valeur patrimoniale particulière (figure A). En effet, selon le document preparé par la Ville de Montréal, chacun de ces secteurs correspond à un niveau particulier de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain et bâti:



Source: Ville de Montréal (2005) *Évaluation du patrimoine urbain—arrondissement de Côte-Saint-Luc—Hampstead—Montréal-Ouest*, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

Figure A—Secteurs à valeur patrimoniale, Hampstead

Secteurs de valeur exceptionnelle

Secteurs ayant conservé leurs qualités au chapitre des aménagements urbains, des implantations de bâtiments, [...] des paysages et qui regroupent des suites architecturales, des alignements de bâtiments d'intérêt patrimonial, des zones unifiées par [...] une typologie architecturale. Les ensembles de cette catégorie ont subi relativement peu de perturbations et présentent un caractère d'harmonie formelle et fonctionnelle. De plus, ils sont souvent reconnus comme des témoins historiques importants.

Secteurs de valeur intéressante

Ensembles comprenant plusieurs bâtiments et certaines caractéristiques environnementales qui présentent un intérêt patrimonial. Ce sont toutefois des ensembles dont la trame urbaine peut avoir été partiellement modifiée, qui ont pu connaître un certain nombre de perturbations et qui renferment parfois des constructions peu intégrées à l'ensemble. Certaines zones dont l'état est moins satisfaisant sur le plan architectural ou environnemental pourraient presenter un intérêt si une action de mise en valeur était entreprise.

Ensembles urbains d'intérêt

Ensembles urbains d'intérêt présentant les qualités suivantes:

- ensemble représentatif des nouvelles façons d'habiter qui sont apparues pendant la Seconde Guerre mondiale;
- ensemble représentatif du boom démographique et du développement de la banlieue après la Seconde Guerre mondiale;
- projets d'ensemble présentant une certaine homogénéité des caractéristiques architecturales.»

Secteurs d'application du PIIA

Dans un souci de préservation des caractéristiques patrimoniales de son territoire, la ville de Hampstead s'est donc inspirée de la délimitation des secteurs de l'étude d'*Évaluation du patrimoine urbain* pour déterminer les secteurs de son plan d'implantation et d'intégration architecturale (section 3.2).

Ainsi, les secteurs de «valeur exceptionnelle» et de «valeur intéressante» ont été regroupés en un seul secteur - le secteur A - qui correspond au Vieux-Hampstead et ses environs immédiats.

Le secteur ayant été identifié comme un «ensemble urbain d'intérêt» a, quant à lui, été désigné comme le secteur B du PIIA. Les îlots adjacents à ce secteur ont aussi été intégrés, malgré le fait qu'ils n'aient pas été identifiés par l'étude *Évaluation du patrimoine urbain*.

Enfin, un troisième secteur a été créé pour les fins du PIIA. Ce secteur C regroupe l'ensemble des bâtiments résidentiels de forte densité situés sur le chemin de la Côte-Saint-Luc. Ces bâtiments se distinguent par leur gabarit et leurs styles architecturaux du reste du bâti résidentiel de faible densité répertorié ailleurs sur le territoire. Il a ainsi été nécessaire de les regrouper sous forme de secteur distinct.

Les sections suivantes présentent plus en détails les caractéristiques urbaines et architecturales propres à chacun de ces secteurs.

1 Référence: Ville de Montréal (2005) *Évaluation du patrimoine urbain - arrondissement de Côte-Saint-Luc - Hampstead - Montréal-Ouest*, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

2 À l'époque où ce document a été réalisé, le territoire de Hampstead faisait partie intégrante de l'arrondissement Côte-Saint-Luc - Hampstead - Montréal-Ouest. Bien qu'Hampstead soitredevenue une ville autonome depuis, les orientations dégagées dans le document *Évaluation du patrimoine urbain.*

3.2 LOCALISATION DES SECTEURS DU PIIA



(Amandemeny—Règlement 775-3, article 1)

3.3 CARACTÉRISATION DES SECTEURS DU PIIA

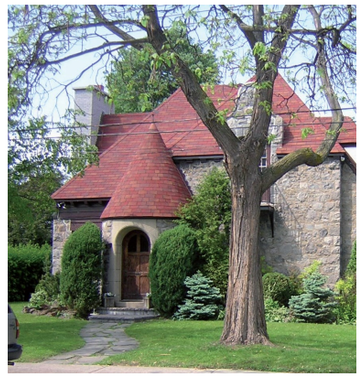
3.3.1 Secteur A

- Cadre bâti datant majoritairement de 1920-1950 ;
- Arbres matures ;
- Grille de rue d'origine ;
- Bâtiments de brique et de pierre ;
- Nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- Gabarit dominant de 2 étages ;
- Alignement sur rue homogène ;
- Bâtiments aux styles architecturaux d'inspiration anglaise ;
- Influence urbanistique de la cite-jardin d'origine ;
- Quelques residence de moyenne densité: bâtiments jumelés sur la Rue Dufferin ;
- Éléments architecturaux forts: toitures, lucarnes, ouvertures.








3.3.2 Secteur B

- Cadre bâti datant majoritairement de 1970 à aujourd'hui ;
- Arbres matures ;
- Bâtiments aux matériaux variés ;
- Quelques bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- Gabarit variant de 1 à 2 étages ;
- Alignement sur rue homogène ;
- Architecture de styles variés ;
- Quelques résidences de moyenne densité, localisées dans les secteurs limitrophes du territoire.











3.3.3 Secteur C

- Nombreuses résidences de haute densité : conciergeries et immeubles à logements sur chemin Côte-St-Luc ;
- Cadre bâti datant majoritairement de 1970 à aujourd'hui ;
- Arbres matures ;
- Bâtiments aux matériaux variés ;
- Gabarit variant de 4 à 5 étages ;
- Alignement sur rue homogène ;
- Architecture de styles variés.







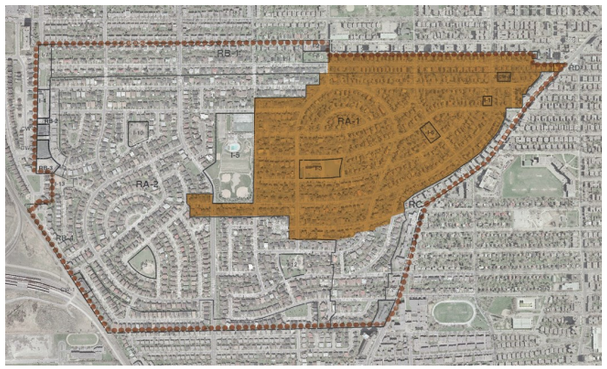




3.4 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

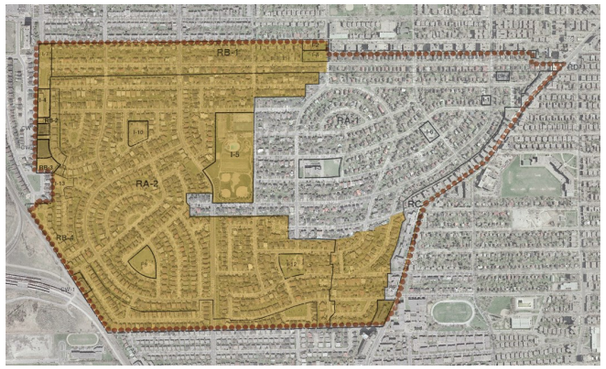
Secteur A

- Préserver les caractéristiques des bâtiments de **valeur patrimoniale** ;
- Assurer la **qualité supérieure** des projets d'insertion de manière à favoriser l'intégration de ceux-ci au cadre bâti environnant ;
- Encadrer les projets de construction, de rénovation, de restauration et d'agrandissement du cadre bâti ;
- Préserver la végétation mature existante ;
- Préconiser l'utilisation d'éléments architecturaux et détails prédominants dans le voisinage immédiat.



Secteur B

- Préserver les caractéristiques des bâtiments présentant un **intérêt architectural** ;
- Assurer la **qualité** des projets d'insertion de manière à favoriser l'intégration de ceux-ci au cadre bâti environnant ;
- Encadrer les projets de construction, de rénovation, de restauration et d'agrandissement du cadre bâti ;
- Préserver la végétation mature existante.



Secteur C

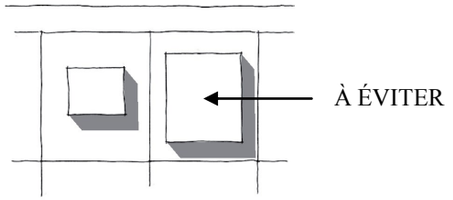
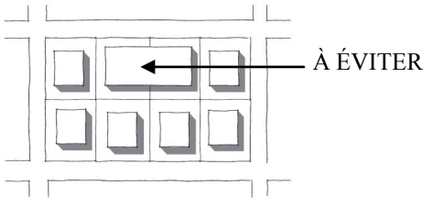
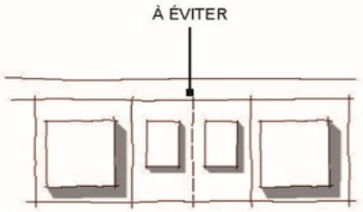
- Préserver les caractéristiques des bâtiments présentant un **intérêt architectural** ;
- Assurer **l'intégration** des projets d'insertion au cadre bâti environnant ;
- Encadrer la **qualité** des projets de construction, de rénovation, de restauration et d'agrandissement du cadre bâti ;
- Préserver la végétation mature existante.



(Amandement—Règlement 775-3, article 2)

4.1 LOTISSEMENT

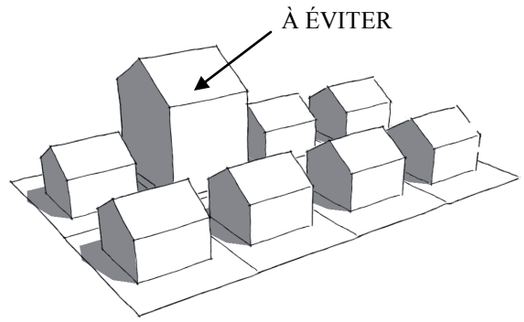
4.1.1 Concevoir le lotissement en respect du développement d'origine

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	B	C	
■	■	■	1) Le projet respecte la capacité d'accueil du terrain, tant au niveau normatif qu'esthétique. 
■	■	□	2) Le projet conserve la trace de tout parcellaire ayant un intérêt patrimonial ou historique.
■	■	□	3) Le regroupement de terrains aux fins de nouvelle construction ou d'agrandissement est à éviter. 
■	■	□	4) Le lotissement favorise l'implantation de petit gabarit.
□	□	■	5) Le lotissement favorise l'implantation de bâtiment de grand gabarit. 

(Amandement—Règlement 775-3, article 3)

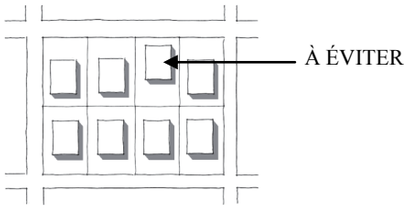
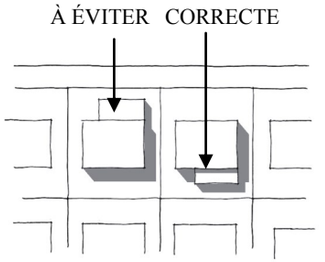
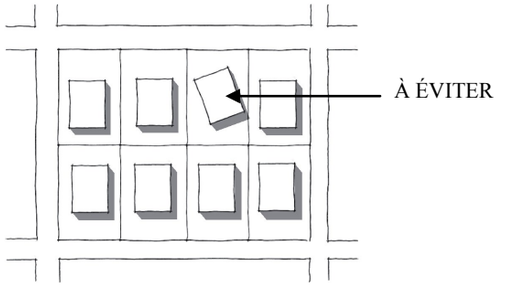
4.2 IMPLANTATION

4.2.1 Assurer que l'implantation des bâtiments s'inscrit dans un ensemble urbain cohérent et harmonieux.

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation	
A	**B**	**C**		
■	■	□	1) Le gabarit des constructions ou agrandissements est similaire à celui du cadre bâti environnant.	
■	■	□	2) La superficie d'implantation des nouvelles constructions s'apparente celle du bâtiment présent à l'origine sur le terrain.	

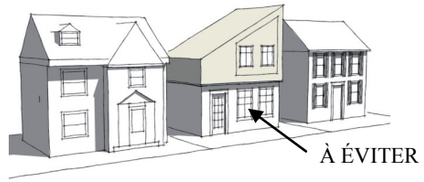
(Amandement—Règlement 775-3, article 4)

4.2.2 Favoriser l'allignement des construction afin d'assurer un encadrement optimal de rue

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
■	■	■	1) L'implantation des nouvelles constructions doit se faire en respect de l'alignement des bâtiments avoisinant 
■	■	■	2) Les agrandissements au bâtiment existant doivent se faire de préférence en cour arrière ou latérale plutôt qu'en façade avant. 
■	■	■	3) Les bâtiments situés à l'intersection de deux rues présentent un alignement avant et lateral adapté à cette configuration.
■	■	■	4) L'implantation des bâtiments se fait parallèlement à la rue ou selon l'orientation d'origine 

4.3 ARCHITECTURE

4.3.1 Assurer une intégration cohérente du bâtiment avec le cadre bâti existant

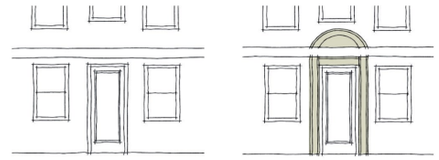
Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
■	■	□	1) La composition architecturale du bâtiment reprend des éléments caractéristiques du cadre bâti environnant (ex.: fenêtres, portes, toitures, matériaux, détails architecturaux, etc.). *[cf. fiches techniques 1 à 5]*
■	■	□	2) La hauteur des bâtiments équivaut à un gabarit de 2 à 2½ étages. 
■	■	□	3) La volumétrie de la toiture est équilibrée par rapport au volume total du bâtiment. 
■	■	□	4) La pente et les matériaux de la toiture s'apparentent aux caractéristiques des toitures environnantes. *[cf. fiche technique 3]* *(Amandement—Règlement 775-3, article 5)* 
■	■	□	5) Le type et les teintes des matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec les matériaux utilisés pour les bâtiments du secteur. *[cf. fiche technique 4]*
□	■	■	6) Dans le cas où les bâtiments du secteur n'ont pas de caractéristiques communes ou ne forment pas un ensemble homogène, la composition du bâtiment contribue positivement à améliorer le cadre bâti du secteur.

4.3.1 Assurer une intégration cohérente du bâtiment avec le cadre bâti existant (suite)

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
☐	☐	☐	7) Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment construit entre deux bâtiments ayant préservé leurs composantes d'origine sont compatibles avec ces dernières.
☐	☐	☐	8) Toute intervention réalisée sur un bâtiment jumelé doit respecter l'intégrité de cet ensemble bâti ou contribuer à retrouver cette intégrité altérée.  À PRIVILÉGIER À ÉVITER

(Amandement—Règlement 775-3, article 5)

4.3.2 Favoriser un cadre bâti durable, distinctif et de qualité supérieure

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			1) Les matériaux et les détails architecturaux du bâtiment doivent être de qualité équivalente ou supérieure à celle du bâti dominant dans le secteur. *[cf. fiche technique 4]*
			2) L'entrée principale du bâtiment doit être signalée par une composition architecturale distinctive.*[cf. fiche technique 2]*  A PRIVILEGIER
			3) L'utilisation d'éléments d'ornementation, tells que les marquises, les portiques, les balcons, les saillies, les jeux de briques ou les corniches, est à privilégier afin d'éviter la banalisation des façades. *[cf. fiche technique 5]*  À PRIVILÉGIER
			4) La composition des façades des nouvelles constructions comporte un maximum de deux (2) types de revêtements extérieurs distincts. *[cf. fiche technique 4]*
			5) Le nombre de matériaux de revêtements extérieurs d'un agrandissement ne dépasse pas celui du bâtiment principal. *[cf. fiche technique 4]*
			6) Les couleurs de la toiture et du revêtement extérieur sont sobres et s'harmonisent entre elles sur l'ensemble des façades. *[cf. fiches techniques 3-4]*

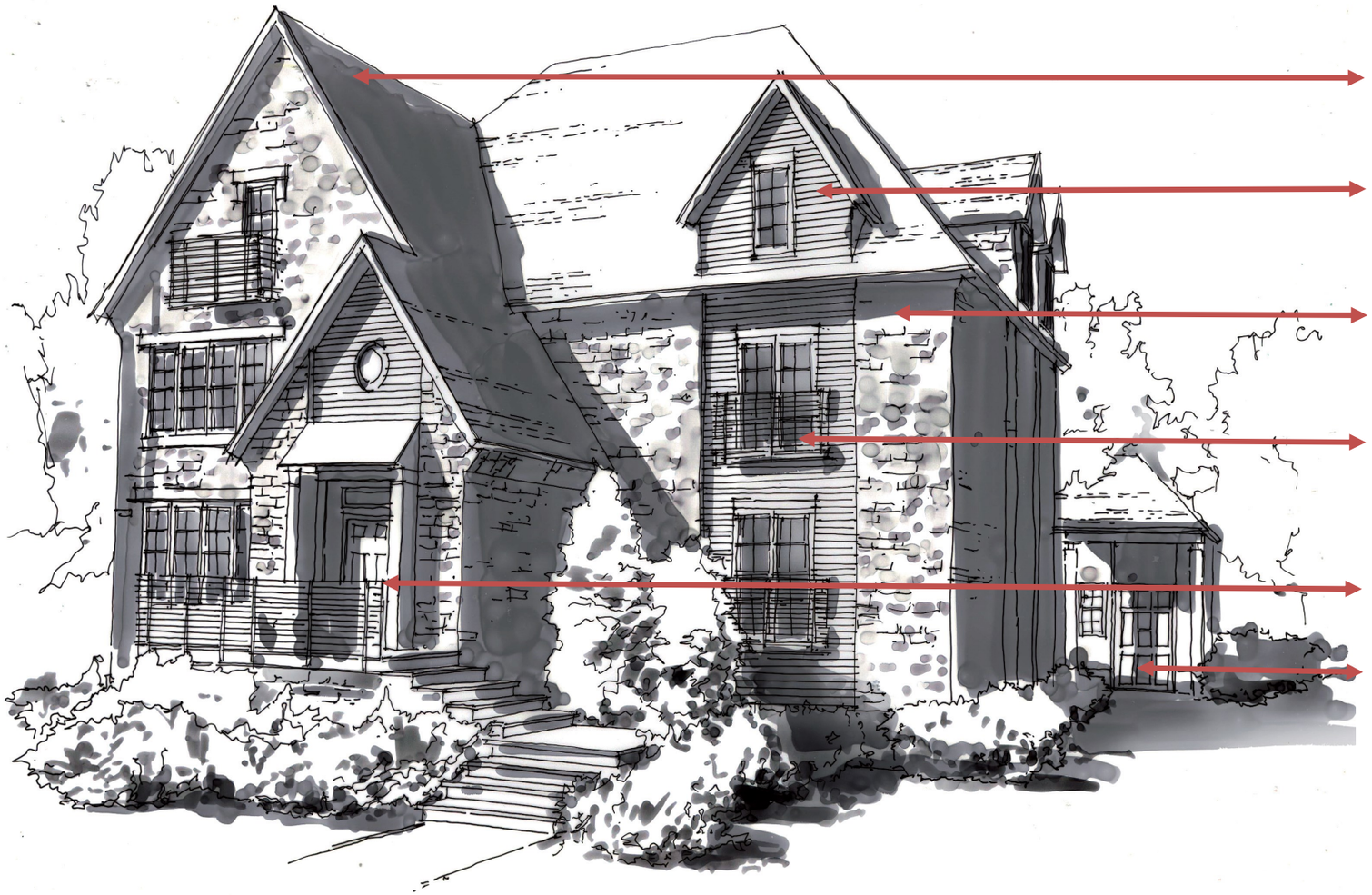
4.3.2 Favoriser un cadre bâti durable, distinctif et de qualité supérieure (suite)

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			7) Le relief des surfaces est favorisé dans la composition architecturale du bâtiment (ex.: décrochés, jeux de toits, variations dans la forme du toit, façades en retrait, etc.)  À PRIVILÉGIER
			8) Les details arichecturaux et ornementaux peuvent être de couleur plus contrastante, sans pour autant être éclatante ou fluorescente. *[cf. fiche technique 5]*  
			9) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés, tells que la brique d'argile, la pierre, le bois, le granit, le marbre, le crépi et le verre, sont nobles et de qualité supérieure. L'utilisation de matériaux de remplacement comparables pourra être évaluée au cas par cas. *[cf. fiche technique 4]*
			10) La façade latérale d'un bâtiment implanté sur un lot d'angle présente un traitement architectural similaire à celui de la façade principale.
			11) Les élévations latérales et arrière des nouvelles constructions ainsi que des agrandissements font l'objet d'un traitement architectural equivalent à celui de la façade avant.

4.3.2 Favoriser un cadre bâti durable, distinctif et de qualité supérieure (suite)

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			12) Les constructions accessoires (ex.: remises, garage détaché, etc.) utilisent des matériaux de revêtement extérieur compatibles ou de qualité équivalente à ceux du bâtiment principal. *[cf. fiche technique 4]*
			13) Le troisième niveau devra être intégré sous les combles. *(Amandement—Règlement 775-3, article 6)*
			14) Une variété, dans les hauteurs de toitures d'un même bâtiment, permt de générer un intérêt visual à partir de la rue.

4.3.2 Favoriser un cadre bâti durable, distinctif et de qualité supérieure (suite)



Le relief des surfaces est favorisé dans la composition architecturale du bâtiment (ex. : décrochés, jeux de toits, variations dans la forme du toit, façades en retrait, etc.).

Le troisième niveau devra être intégré sous les combles et une variété de hauteurs de toitures, sur un même bâtiment, est encouragée.

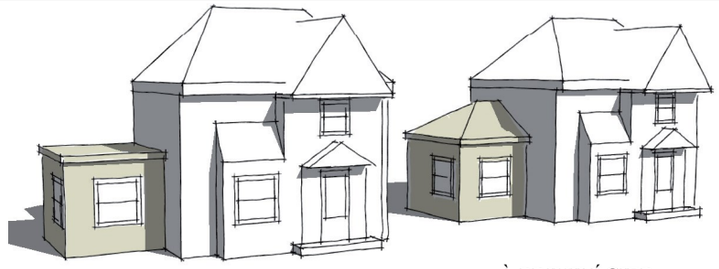
La composition des façades des nouvelles constructions comporte un maximum de deux (2) types de revêtements extérieurs distincts.

L'utilisation d'éléments d'ornementation, tels que les marquises, les portiques, les balcons, les saillies, les jeux de briques ou les corniches, est à privilégier afin d'éviter la banalisation des façades.

L'entrée principale du bâtiment doit être signalée par une composition architecturale distinctive.

Les constructions accessoires (ex. : remises, garage détaché, etc.) utilisent des matériaux de revêtement extérieur compatibles ou de qualité équivalente à ceux du bâtiment principal.

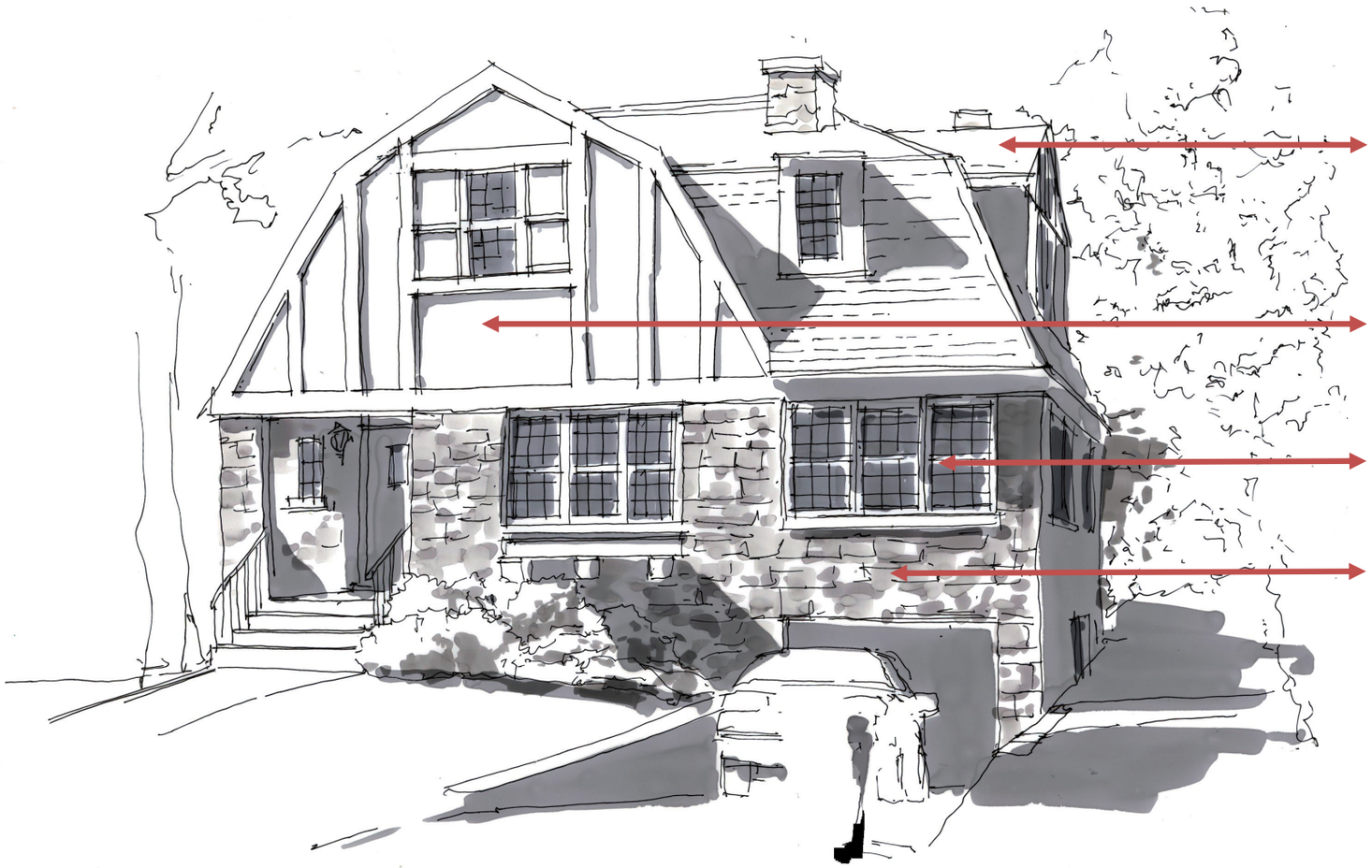
4.3.3 Assurer l'intégration des agrandissements ou modifications apportés aux bâtiments existants.

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			1) Lors d'un agrandissement, une pente de toit semblable à celle du bâtiment principal est privilégiée.  À ÉVITER À PRIVILÉGIER
			2) La preservation du nombre, des dimensions et de l'agencement original des ouvertures de fenêtres est privilégiée. *[cf. fiche technique 1]*
			3) Pour tout agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur et de toitures s'harmonisent à ceux du bâtiment principal. *[cf. fiche technique 3-4]*
			4) Le gabarit des agrandissements est proportionnel à la hauteur et à la volumétrie du bâtiment existant.  À ÉVITER À PRIVILÉGIER

4.3.4 Veiller à la conservation des caractéristiques patrimoniales du bâtiment

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
■	■	□	1) La conservation des composantes volumétriques authentiques du bâtiment est à préconiser (ex.: gabarit, toitures, relief des façades, etc.) *(Amandement—Règlement 775-3, article 7)*
■	■	□	2) Dans le cas d'un bâtiment altéré, la transformation d'une caractéristique architecturale vise à redonner le cachet d'origine au bâtiment ou à améliorer l'intégration de ce dernier dans son context urbain.
■	□	□	3) Une intervention sur les matériaux de revêtement extérieurs se fait prioritairement selon une approche de restauration plutôt que de remplacement. *[cf. fiche technique 4]*
■	□	□	4) dans le cas ultime où un matériau de revêtement extérieur est à remplacer, l'utilisation du même matériau d'origine ou d'un autre s'apparentant à celui d'origine est à préconiser. *[cf. fiche technique 4]*
■	□	□	5) Tout élément d'ornementation architecturale doit être conservé et restauré selon les caractéristiques d'origine. *[cf. fiche technique 5]*
■	■	□	6) La preservation et la mise en valeur des bâtiments accessoires et des dépendances d'intérêt patrimonial est privilégiée.
■	□	□	7) Les portes et fenêtres remplaçant celles d'origine s'apparentent à celles-ci dans leur forme, leur type et leur matériau. *[cf. fiche technique 1-2]*
■	■	■	8) Seule l'application de normes relatives à la sécurité des usagers ou à l'accessibilité universelle peut justifier des transformations affectant les caractéristiques patrimoniales d'un bâtiment.

4.3.4 Veiller à la conservation des caractéristiques patrimoniales du bâtiment (suite)



La conservation des composantes volumétriques authentiques du bâtiment est à préconiser (ex. gabarit, toitures, relief des façades, etc.).

Tout élément d'ornementation architecturale doit être conservé et restauré selon les caractéristiques d'origine.

Les portes et fenêtres remplaçant celles d'origine s'apparentent à celles-ci dans leur forme, leur type et leur matériau.

Dans le cas ultime où un matériau de revêtement extérieur est à remplacer, l'utilisation du même matériau d'origine ou d'un autre s'apparentant à celui d'origine est à préconiser.

4.4 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

4.4.1 Préserver les espaces verts et les arbres matures sur le site

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	B	C	
■	■	■	1) Les nouvelles constructions et les travaux d'agrandissement favorisent la preservation des arbres matures.
■	■	■	2) Les aménagements paysagers existants et le gazonnement en façade des bâtiments doivent participer à la mise en valeur du terrain.

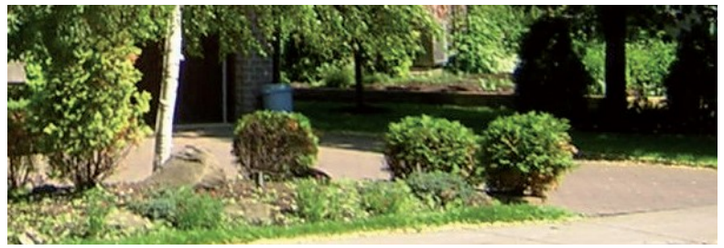
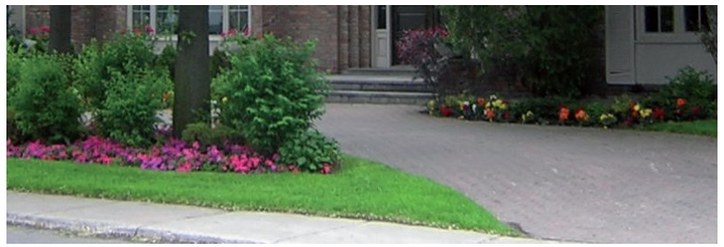




4.4.1 Préserver les espaces verts et les arbres matures sur le site (suite)

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			3) La conservation et l'intégration de la végétation existante dans les nouveaux aménagements paysagers est préconisée.
			4) Les arbres plantés en façade du bâtiment le sont préférablement en alignement avec ceux des propriétés adjacentes.

4.4.2 Aménager les aires des stationnement de manière à minimiser leur impact visuel

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation	
A	**B**	**C**		
			1) Les abords des aires de stationnement sont entourés d'aménagements paysagers (ex.: haies, murets, talus, arbres, arbustes, etc.)	  

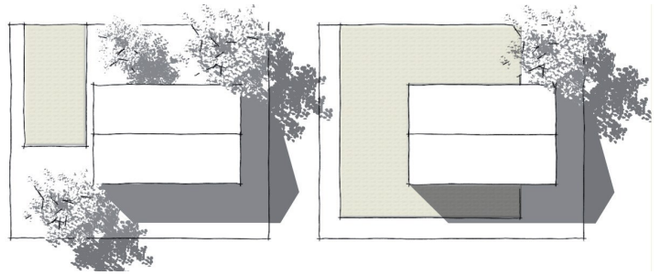
4.4.3 Dissimuler les équipements techniques et/ou d'utilités publiques

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			1) Les équipements techniques (ex.: ventilation, thermopompe, réservoir , antenne de telecommunication, etc.) sont favorisés en cours arrière et ne sont pas visibles de la voie publique.

4.4.4 Prévoir un éclairage qui met en valeur les bâtiments et qui contribute à la signature du projet

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			1) L'aménagement des terrains favorise un éclairage de type décoratif et uniforme sur un même terrain.
			2) L'éclairage extérieur ne déborde par en dehors des limites du terrain et est préférablement orienté vers le sol.

4.4.5 Prévoir des aménagements qui mettent en valeur les bâtiments

Secteurs du PIIA			Objectifs et critères d'évaluation
A	**B**	**C**	
			1) Les clôtures sont fabriquées de matériaux tels que le fer forgé, la pierre, la maçonnerie et le bois peint ou tout autre matériau ayant une apparence similaire. 
			2) Les aménagements en façade des bâtiments (ex.: plantation d'arbres, d'arbustes ou d'aménagement floraux) sont fortement encouragés.
			3) Les clôtures, murets et autres constructions intégrés à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents par rapport à ce dernier.
			4) L'aménagement d'espaces minéralisés est à éviter, le cas échéant, leur superficie est minimisée par rapport à l'ensemble des aménagements extérieurs.  À PRIVILÉGIER À ÉVITER

4.4.6 La conception architecturale d'un nouveau bâtiment doit viser à faciliter l'accessibilité universelle de celui-ci.

1. Favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;

2. Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;

3. Planifier le positionnement du stationnement pour personne à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;

4. Dans le cas d'un bâtiment ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.

(Amandement—Règlement 1005, article 2)

4.5 CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES À UN LIEU DE CULTE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

4.5.1 Veiller à la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères d'un lieu de culte d'intérêt

1. Toute intervention doit privilégier la conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt, le cas échéant, elle doit contribuer à les rehausser.

2. Tout projet de changement d'usage, d'agrandissement, de lotissement ou de modification d'une caractéristique architecturale ou végétale doit se faire sans compromettre la valeur historique ou symbolique du lieu de culte d'intérêt et assure, conformément à une évaluation de l'intérêt patrimonial:

   a. La conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ;

   b. La protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte ;

   c. La protection et la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver ;

   d. L'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.

3. De plus, l'étude d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale doit faire la démonstration que ces interventions sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

(Amandement—Règlement 1005, article 3)

4.6 CRITÈRES RELATIFS AUX BÂTIMENTS SITUÉS À LA LIMITE MUNICIPALE

4.6.1 Favoriser la cohabitation harmonieuse des projets situés sur un terrain bordant une limite municipale

1. Le projet doit prendre en considération les caractéristiques (hauteur, alignement, mode d'implantation, aménagement de la cour avant, localisation des accès, aires de stationnement, parements, enseignes) des bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre municipalité lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cette municipalité ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité.

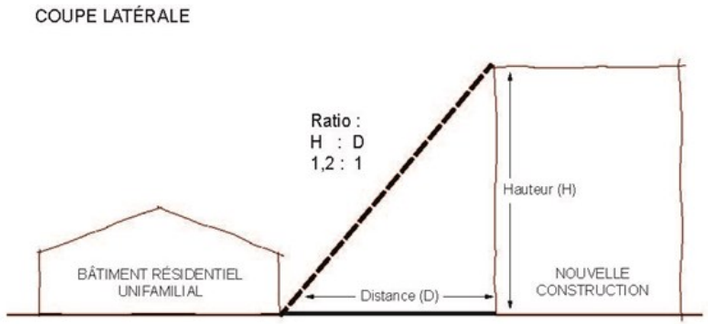
2. Tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain adjacent à une limite municipale et sur lequel seul un usage résidentiel est autorisé doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité.

(Amandement—Règlement 1005, article 3)

5.1 GABARIT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR C

5.1.1 Favoriser un insertion harmonieuse des nouvelles constructions au cadre bâti du secteur

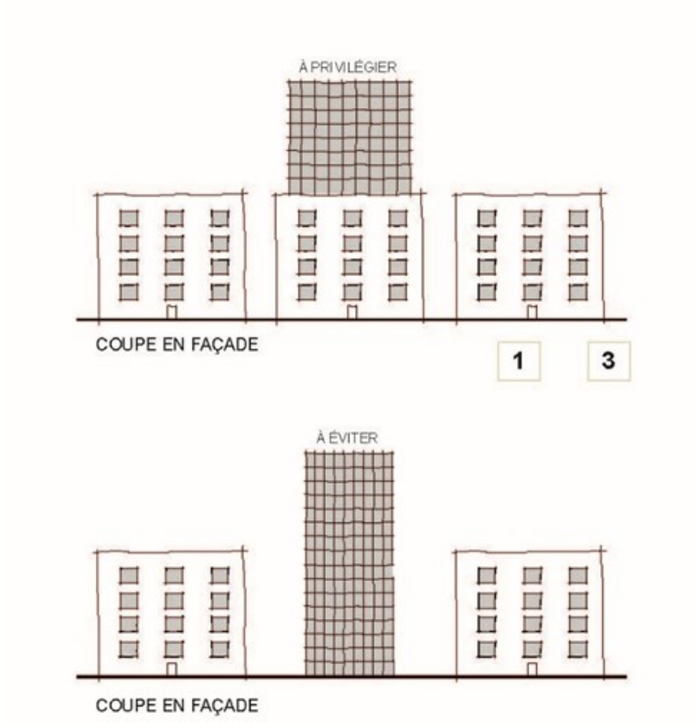
Objectifs et critères d'évaluation
1) Le gabarit d'une nouvelle construction de plus de 15,3 m de hauteur doit tendre vers un ratio maximal de 1,2:1 entre sa hauteur et la distance qui la sépare d'un bâtiment résidentiel unifamilial construit sur un lot contigu.
2) Un rez-de-chaussée commercial est doté de vitrine afin de favoriser l'animation de la voie publique et l'entrée du commerce doit se situer en façade principale du bâtiment.
3) Prendre en compte le potentiel des propriétés voisines sur le chemin de la Côte St-Luc pour assurer un développement en harmonie.



(Amandement—Règlement 775-3, article 8)

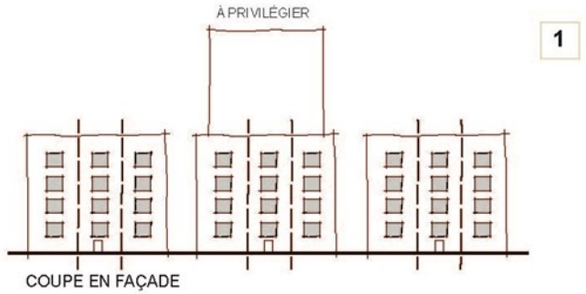
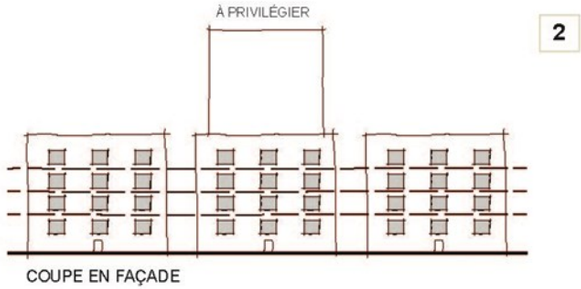
5.2 INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR DE VALEUR ARCHITECTURALE INTÉRESSANTE, TELLE QUE DÉLIMITÉE SUR LE PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS

5.2.1 Préserver la composition volumétrique de l'ensemble architectural

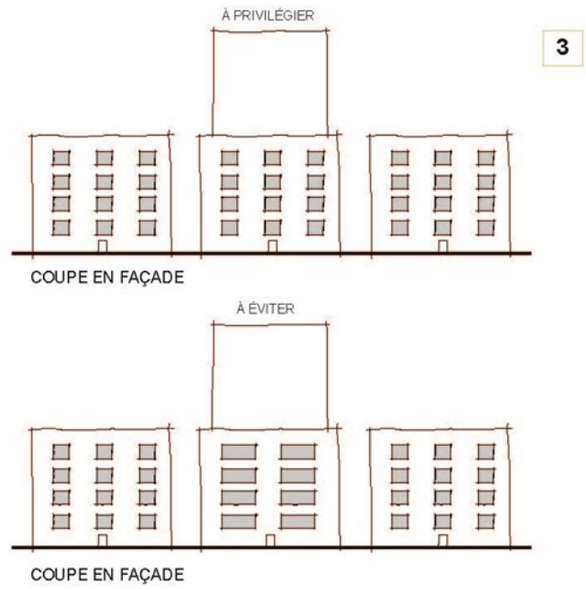
Objectifs et critères d'évaluation	
1) Le volume des quatre premiers étages du bâtiment rappelle celui des bâtiments de l'ensemble architectural.	
2) Le volume est rectangulaire avec des avancés et des retraits.	
3) Le volume du bâtiment qui dépasse la hauteur des bâtiments voisins est en retrait de 4 à 5 mètres approximativement et se distingue par l'utilisation de matériaux différents.	

(Amandement—Règlement 775-3, article 8)

5.2.2 Maintenir le rythme régulier et ordonné des façades de l'ensemble architecturale

Objectifs et critères d'évaluation	
1) La composition architecturale du bâtiment s'inscrit en continuité du rythme vertical des façades des bâtiments de l'ensemble .	
2) La composition architecturale du bâtiment poursuit la linéarité des bâtiments voisins.	

5.2.3 Favoriser des composantes et des caractéristiques architecturales en harmonie avec les bâtiments du secteur

Objectifs et critères d'évaluation	
1) Les matériaux de revêtement extérieur des quatre premiers étages sont similaires aux matériaux des bâtiments de l'ensemble.	
2) Les caractéristiques architecturales des quatre premiers étages sont apparentées aux caractéristiques des bâtiments de l'ensemble, notamment quant à l'appareillage de brique, aux corniches, aux bandeaux décoratifs, aux balcons, etc.	
3) Les ouvertures des quatre premiers étages sont alignées et ont une dimension similaire aux ouvertures des bâtiments voisins.	

(Amandement—Règlement 775-3, article 8)

6. 1 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 7 juillet 2009

Signé à la Ville de Hampstead par :

_____

Maire

_____

Greffier

Fiche 1—Fenêtres

EXEMPLE RÉUSSIS

Fenêtres à battant



Fenêtres fixes

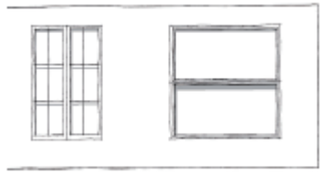


Fenêtres à guillotine



EXEMPLE À ÉVITER

Plus d'un type de fenêtre par façade



Fenêtres coulissantes horizontals



Fenêtres de forme asymétrique

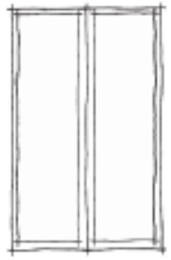
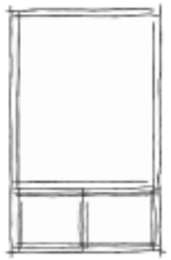
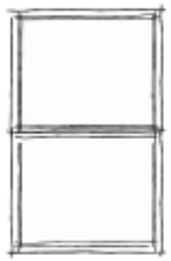


Fenêtres sans menaux



SCÉNARIO DE REMPALCEMENT

Dans le cas où une ou plusieurs fenêtres sont à remplacer, le modèle d'origine de la fenêtre doit toujours être privilégié. Dans le cas contraire, des scenarios de remplacement seraient à envisager afin de conserver le caractère et les proportions des fenêtres.

Modèle d'orgine à remplacer	Modèle de remplacement à privilégier	Modèle de remplacement à éviter
		
		
		

Fiche 2—Portes

EXEMPLE RÉUSSIS

Portes vitrés



Portes plaines



Portes avec imposte / fenêtres latérales

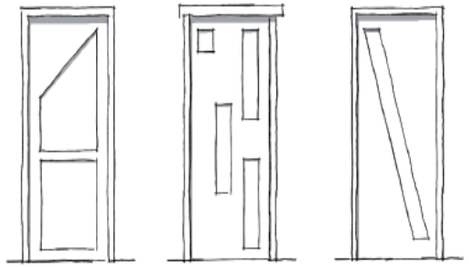


Portes de garage

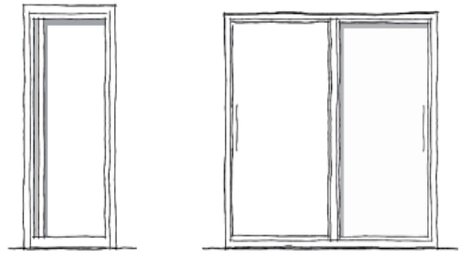


EXEMPLE À ÉVITER

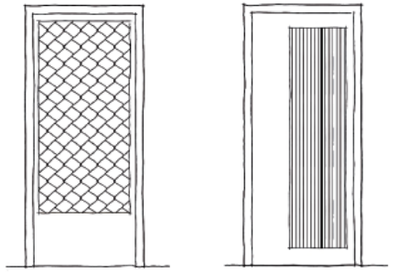
Portes à vitrage de forme non-traditionnelle



Portes entièrement vitrées / porte patio



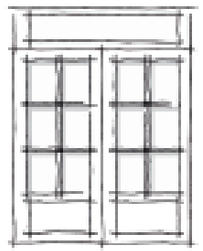
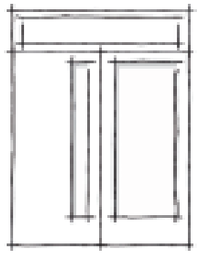
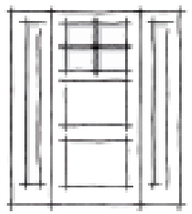
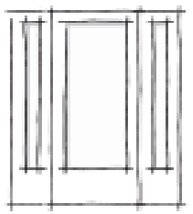
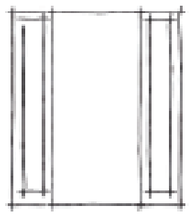
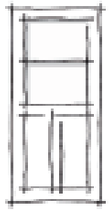
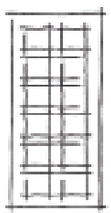
Portes vitrées avec grillage



Fiche 2—Portes (suite)

SCÉNARIO DE REMPALCEMENT

Dans le cas où une ou plusieurs portes sont à remplacer, le modèle d'origine de la porte doit toujours être privilégié. Dans le cas contraire, des scenarios de remplacement seraient à envisage afin de conserver le caractère et les proportions des portes:

Modèle d'orgine à remplacer	Modèle de remplacement à privilégier	Modèle de remplacement à éviter
		
		
		
		

Fiche 3—Toitures

EXEMPLE RÉUSSIS

Bardeaux d'asphalte



Toitures à revêtement métallique traditionnel



Toitures de tuiles (terre cuite ou béton)

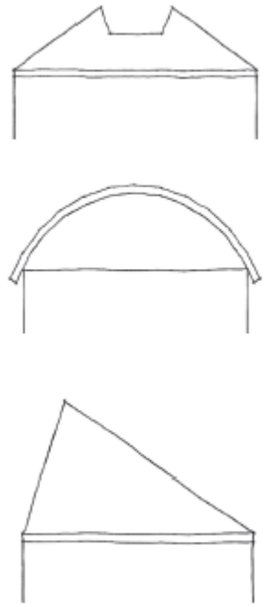


EXEMPLE À ÉVITER

Variations de matériaux sur une même toiture

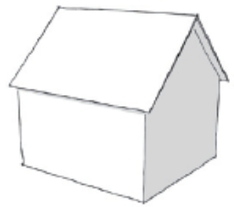


Toitures aux forms irrégulièeres

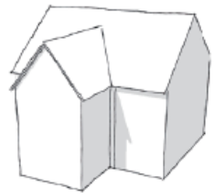


PRINCIPAUX TYPES DE TOITURES ET LUCARNES

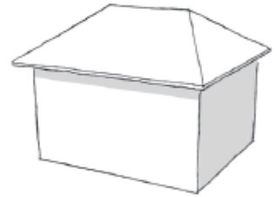
À pignon



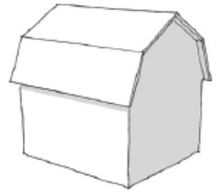
À pignons multiples



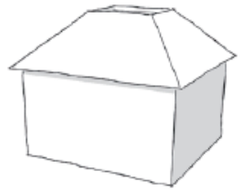
Anglo-Normand



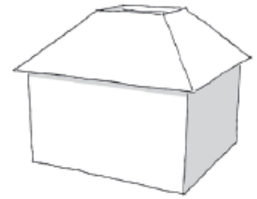
Mansarde



Faux pavillon



Pavillon



À pignon



En appentis



À fronton



À croupe



EXEMPLE RÉUSSIS

Maçonnerie de briques



Maçonnerie de pierre

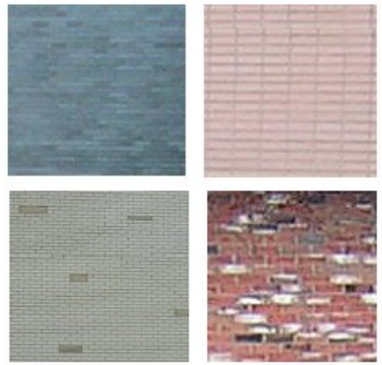


Bois et crépi

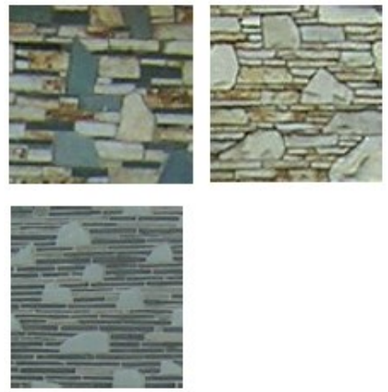


EXEMPLE À ÉVITER

Briques de teintes pastels / insertions aléatoires de briques colorées



Appareillages hétéroclites



Tôle ondulée de couleur



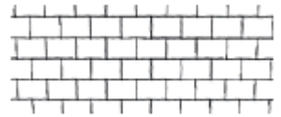
PRINCIPAUX APPAREILLAGES DE MAÇONNERIE

Maçonnerie de brique



En panneresse

Briques disposées de la même façon, la grande dimension parallèle au mur.



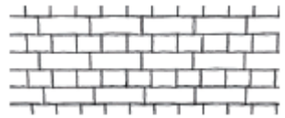
En boutisse

Briques disposées de la même façon, la grande dimension perpendiculaire au mur.



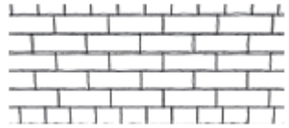
Flamand

Alternance, sur un même rang, de briques en panneresse et en boutisse.



Anglais

Alternance, sur des rang différents, de briques en panneresse et en boutisse.



Commun

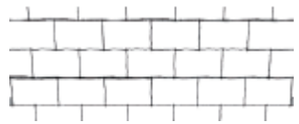
Rang de briques en boutisse à tous les six rangs de briques en panneresse.

Maçonnerie de pierre



Réglé

Pierres ébauchées ou équarries, dont les éléments d'un même rang ont plus ou moins la même hauteur.



Régulier

Pierres de mêmes dimensions en longueur et en hauteur, disposées en assises régulières.



À alternance d'assises régulières

Pierres disposes sur des rnais dont la hauteur varie en alternance.

Fiche 5—Détails

EXEMPLE RÉUSSIS

Linteau



Porche



Oeil-de-boeuf



Volets



Balcon / garde-corps



Pour plus d’informations, n’hésitez pas à nous contacter:

Aménagement urbain et inspection des bâtiments

5569, Chemin Queen Mary
Hampstead (Québec) H3X 1W5
Tél. : (514) 369-8200, poste 6438
Téléc. : (514) 369-8229
info@hampstead.qc.ca
www.hampstead.qc.ca