

ANNEXE 1

RECOMMANDATIONS

Le règlement de la ZPPAUP comprend, hormis des prescriptions, des recommandations concernant l'implantation des constructions, leur aspect extérieur et aménagement de leurs abords (article 11 du règlement du PLU).

I. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS INCLUS DANS LA ZONE ZPI DE LA ZPPAUP :

➤ UA

1 – Implantation et organisation du bâti sur la parcelle :

Edifier les constructions à l'alignement des voies.

Recommandations

Si cet alignement est impossible, il est nécessaire de :

Restituer à l'espace public, l'espace libéré.

Clore sur la voie avec un élément bâti suffisant pour assurer la continuité de l'espace public.

Créer un passage, une placette, ... ouvrant sur une vue lointaine intéressante.

Composer un espace nouveau à l'échelle du quartier (projet à très vaste emprise).

Planter les constructions en limite séparative pour le bâti situé le long des rues.

Recommandations

Si cette implantation en limite est impossible, il sera nécessaire de :

Clore cet espace avec un élément bâti suffisant pour assurer la continuité architecturale.

Créer un passage, placette, jardin, ... ouvrant sur une vue intéressante à partir de l'espace public.

Composer un espace nouveau à l'échelle du quartier (projet à très vaste emprise).

2. - Volumétrie générale :

Composer les volumes par rapport aux voies publiques.

Recommandations

Ces volumes sont simples en évitant les décrochements, les ailes et autres appendices.

Régler les hauteurs en fonction des mitoyens, des maisons situées en face sur la rue, et de la pente générale de la rue.

Recommandations

Éviter les volumes trop haut ou trop bas par rapport à la moyenne de la rue concernée et éviter d'être différents des volumes voisins de plus d'un étage.

Préserver les vues vers le paysage.

Recommandations

Percées ou étagement des volumes, permettent des vues plongeantes qui sont un des charmes de Montréal, particulièrement sur certaines rues ou espaces publics repérés et à préserver.

Renforcer le tissu urbain.

Recommandations

Les volumes bâtis doivent renforcer les angles de rues ou de rues et de passages, les alignements, les placettes, ... grâce à leur implantation mais aussi en jouant sur les hauteurs, les retraits et avancées, ...

3. – Couverture :

Composer les volumes de toiture.

Recommandations :

Ces volumes sont simples, sans décrochement inutile et suivent l'axe des rues bordant le projet.

Conserver « l'intégrité » des pans de toiture en évitant tout type de percement (terrasse en crevé, jours de souffrance, chien assis, ...).

Recommandations :

Toute terrasse doit être couverte (voir croquis) et participer au rythme des façades.

Une verrière suivant la pente du toit et située en dessous de la tuile de couvert est envisageable : si elle est indispensable à la fonctionnalité du bâti, si elle correspond au parti architectural de la façade et si elle est de dimensions limitées.

Couvrir de tuiles canal exclusivement de récupération en couvert, en faitage et à l'égout.

Recommandations :

Lors d'un remaniement de toiture ou d'une découverte complète de l'édifice, demander systématiquement la dépose avec soin des tuiles en place dans le descriptif des travaux. Apporter un soin particulier au démontage des vieilles couvertures sur des bâtiments en ruine ou partiellement ruinés. Le tri des tuiles anciennes permet de récupérer des tuiles d'excellente qualité

Compléter les manques par des tuiles neuves, de tons mêlés et patinées, en cas de remaniement de toiture.

Recommandations :

Lors d'un remaniement de toiture ou d'une découverte complète de l'édifice demander systématiquement la dépose avec soin des tuiles en place dans le descriptif des travaux. Apporter un soin particulier au démontage des vieilles couvertures sur des bâtiments en ruine ou partiellement ruinés. Le tri des tuiles anciennes permet de récupérer des tuiles d'excellente qualité.

Couvrir de tuiles canal traditionnelles, à courant et à couvrant, de teintes soutenues, mêlées et patinées.

Recommandations :

Éviter les colles qui ne vous permettront pas de récupérer ultérieurement les tuiles, mais utilisez plutôt des crochets en cuivre ou en acier galvanisé qui vous permettront de le faire. Cet investissement s'avère rapidement rentable.

Couvrir de tuiles canal traditionnelles ou de tuiles terre cuite de teinte sombre mêlées et patinées, à l'exclusion de la tuile romane.

Recommandations :

La tuile romane est une tuile mécanique qui est vite répétitive et ne permet pas de restituer les imperfections des toits anciens, fortement appréciés en secteur ancien.

Crépiner les souches de cheminée et de ventilation au mortier de chaux et sables locaux. Les couronner de tuiles canal de récupération ou patinées.

Recommandations :

Les souches devront avoir une dimension minimum de 60x60 et être surmontées d'un couronnement bâti traditionnel non préfabriqué.

Terminer les toitures par des corniches (pierres ou plâtre° des génoises (tuiles ou un simple débord suivant la composition de la façade.

Recommandations :

Les gouttières sont à éviter en particulier dans le cas de génoise ou corniche. En cas de simple débord une gouttière peut être envisagée, elle sera alors en zinc naturel ou en cuivre (ainsi que sa descente comportant en partie basse un dauphin fonte). En cas de génoise ou corniche un chéneau invisible (inclus dans la toiture) est possible, les descentes étant alors traitées en zinc ou en cuivre avec dauphin fonte.

Dissimuler les antennes, paraboles et panneaux divers qui ne doivent pas apparaître en toiture.

Recommandations :

Possibilité de les installer en combles, dans les jardins ou sur une cour interne non visible de l'extérieur de la propriété.

4. – Percements et élévations

Concevoir la hauteur du bâtiment par rapport à l'épannelage moyen de la rue et les hauteurs des constructions voisines.

Recommandations :

Attention ! Chaque quartier est caractérisé par des hauteurs d'étages et de bâti général correspondant à la typologie architecturale majoritairement présente. Lorsque la voie est en pente, la hauteur mesurée est prise à la médiane de la construction (à condition que la construction n'excède pas 15 mètres de long sur rue. En cas contraire, procéder par tronçon de 15 mètres maximum).

Composer la façade suivant la typologie d'origine du bâti.

Recommandations :

Il est souhaitable de préciser par une analyse détaillée de la composition de la façade, la proposition retenue qui doit être fournie pour tout dossier de demande de travaux. Cette analyse devra préciser, en particulier les matériaux de composition et de décor, les éléments en avancée ou en décroché, la dimension des baies et nature des encadrements, le détail des menuiseries (fenêtres, portes, ...), les couronnements et décors divers, le type de fermeture (volets, portails, ...), la couleur de tous les éléments, les éléments éventuels de serrurerie, les boîtiers et réseaux divers, etc

Réaliser les façades de façon simple, sans décroché intérieur ou extérieur. suivant la typologie d'origine du bâti.

Recommandations :

Une intervention sur ce rythme est toujours possible à condition d'en respecter la composition générale.

Réaliser pour « animer » les façades, les encadrements de baies, corniches, bandeaux, chaînages..., de préférence en pierre, en bois ou en mortier lissé sur une largeur de 16 à 18 cm, en reprenant les proportions du bâti traditionnel.

Recommandations :

Il peut être demandé que ce soit exclusivement en pierre, selon le caractère de l'immeuble.

Réaliser les ouvertures dans le sens vertical (proportion se rapprochant du rapport de 1 à 1,6 entre largeur et hauteur).

Recommandations :

D'autres dimensions peuvent être envisagées si elles correspondent au rythme des façades existantes (par exemple, dimension carrée des fenêtres de dernier niveau). Dans ce cas elles doivent être soigneusement argumentées.

Réaliser, dans certains cas particuliers, les soubassements de façade par :

- a - Une juxtaposition de pierres verticales dures, parfois bouchardées (le placage en " opus incertum " est interdit).**
- b - Une surcharge d'enduit avec chanfrein.**
- c - Un simple trait de niveau dans l'enduit.**

Poser toutes les menuiseries en feuillure.

Recommandations :

La pose en feuillure amène un « recul » du nu de façade d'au minimum 20cm mais ne peut excéder 50cm.

Intégrer la porte d'entrée dans la composition de façade ainsi que tous ses éléments d'accompagnement.

Recommandations :

Éléments intérieurs comme la double porte et le sas, mais surtout extérieurs comme les emmarchements, les bornes, les soubassements, ...

Intégrer les comptages et autres compteurs aux façades sans saillie et les inclure aux modénatures existantes.

Recommandations :

Dissimuler ces éléments derrière une menuiserie intégrée au rythme des façades.

5. – Parements :

Réaliser sur bâti en pierre les enduits de façon traditionnelle, à base de chaux naturelle de type CL ou NHL sans autre indice d'adjuvant (selon la norme NFP 15.311) et de sable de rivière, teinté à la recoupe de pierre ou d'ocres naturelles. Tout produit formulé contenant du ciment de type CEMI et CEMII est à exclure.

Recommandations :

Chaque façade aura, suivant sa nature de pierre, sa densité, son orientation, ... une formule de composition à adapter.

Privilégier les couleurs soutenues et « terreuses » en reprenant les teintes des sables et roches locaux.

Accorder des teintes de menuiseries et des éventuelles serrureries avec les couleurs des façades en bannissant le blanc de tout choix et en cherchant une harmonie basée sur une base commune.

Réaliser des enduits couvrants en finition frottée fin ou, à la rigueur, grattée.

Recommandations :

Les pierres de composition (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, soubassements, ...) ne doivent pas être enduites, celui-ci venant s'arrêter au nu de ces éléments.

Sur les façades non dressées et ne présentant pas d'éléments de composition, une finition dite à pierre vue est possible. Elle sera réalisée par un brossage rapide après la réalisation de l'enduit couvrant qui fera ressortir les plus belles pierres en gardant un aspect enduit à l'ensemble.

Laver les maçonneries à l'eau, changer toutes pierres malades par pierres identiques.

Recommandations :

Les ragréages seront limités aux parements.

6. – Menuiseries :

Créer des menuiseries dans les matériaux correspondant à l'époque du bâtiment concerné.

Recommandations :

Les menuiseries seront en bois, exceptionnellement en acier si cela correspond à un projet d'ensemble.

Poser les menuiseries en feuillures.

Recommandations :

La pose en feuillure correspond, en général, à un retrait de la menuiserie par rapport au nu de façade allant de 20 à 50cm en excluant tout recul supplémentaire.

Créer ou restaurer les portes en bois plein, à lame ou à panneaux travaillés.

Recommandations :

Elles pourront être peintes ou cirées (dans le cas de portes d'entrées ouvragées).

Créer ou restaurer les volets extérieurs battants en lames pleines en bois horizontales ou verticales sans ossature apparente (type Z ou autre). Les pentures métalliques seront semblables aux existantes ou très simples et peintes dans la couleur du volet.

Recommandations :

Tous volets PVC à panneau ou roulant, sont interdits dans la rénovation.

Dans la construction, si un volet battant est impossible, le volet roulant devra être entièrement dissimulé (coffre et guides).

Créer ou restaurer les fenêtres en bois peint avec des profils et des rythmes de division correspondant à l'époque de construction du bâti et dont la forme suit strictement la maçonnerie.

Recommandations :

A titre indicatif, on peut signaler que les fenêtres antérieures à la mi-17ème sont à un vantail, l'espagnolette ayant révolutionné le confort domestique à cette époque, les carreaux de grandes dimensions (40 x 40) ont toujours marqué les fenêtres les plus « prestigieuses » par rapport aux carreaux plus petits (15 x 15).

Créer ou restaurer les portes cochères ou portes de garages en bois massif à lames.

Recommandations :

Dans le cas où une porte basculante serait obligatoire, elle sera réalisée en bois dans un cadre métallique assurant sa rigidité (pas de remplissage en tôle).

Peindre les menuiseries dans une même tonalité (fenêtres et volets) en excluant le blanc.

Recommandations :

Les teintes devront avoir une base commune entre les différents éléments traités (menuiseries, serrureries, ...) en y privilégiant une base grise (exemple gris-vert, gris-bleu, etc

7. Serrureries et ferronneries

Eviter, de façon générale, les balcons débordants.

Recommandations :

Une exception à cette règle peut être envisagée pour un faible débord dans l'axe de la porte d'entrée et participant au « décor de façade » de celle-ci.

Créer des allèges - garde-corps en tableau sans débord dont les ferronneries seront étudiées en concordance avec la composition architecturale et le style de la façade en excluant tout garde-corps maçonnés ou préfabriqués.

Recommandations :

Exclusivement en serrurerie ferronnerie, ces garde-corps doivent avoir un dessin simple reprenant soit un décor de la façade, soit un décor « classique » de la période supposée de construction du bâti.

Façonner, imaginer, ... une signalisation en ferronnerie qui illustre la fonction commerciale.

Recommandations :

De telles signalisations sont non lumineuse, elles peuvent éventuellement être éclairées d'une façon indirecte.

8. – Commerces :

Prendre en compte les rythmes et alignements de la façade pour créer des baies vitrées commerciales intégrées à la composition générale du bâti.

Recommandations :

Etudier le traitement du commerce en fonction des étages supérieurs et non en se préoccupant du seul rez-de-chaussée. C'est alors tout l'immeuble qui participe à la lisibilité commerciale. Possibilité de jouer sur les encadrements, les poteaux, ... pour intégrer la baie commerciale à la composition de façade.

Restaurer la vitrine existante en retrouvant sa structure et ses décors d'origine.

Les éléments en bois seront traités puis peints dans une teinte en harmonie avec celles de la façade.

Limiter les enseignes à une unité par vitrine commerciale et les « drapeaux » à une unité par commerce.

Recommandations :

Les enseignes ne pourront être saillante de plus de 20cm et il serait préférable qu'elles soient limitées à la vitrine sans débord sur la maçonnerie.

Les drapeaux seront limités à une dimension maximum de 80cmx80cm et seront en ferronnerie sans éclairage (sauf éclairage indirect dissimulé et étudié dans le cadre de l'ensemble de la façade).

Eclairage intermittent interdit.

Si l'enseigne est créée sur la maçonnerie elle ne dépassera pas les allèges du premiers étage et aura une hauteur maximum de 40cm. Les caissons lumineux seront interdits.

9. – Espaces non bâtis privés :

Planter des arbre de haute tige, d'essence traditionnelle (pins divers, érables, micocouliers, platanes, chênes verts, cyprès, ...).

Recommandations :

Les essences feuillues présentent en centre ville, de grands avantages (soleil en hivers, feuilles peu encombrantes, possibilité de taille, ...).

Renforcer ou créer un jardin à base d'essence buissonnante dont le dessin reprend les rythmes de façade (buis, lauriers, chalef, myrte, ...).

Recommandations :

La tradition de ces petits jardins « à la Française », s'est perdue, elle fut pourtant très importante et constituée à peu de frais, un remarquable décor pour mettre en valeur les architectures du 17^{ème} et 18^{ème} siècle.

Fermer le terrain à l'alignement de la voie par une clôture en rapport avec la façade du bâti (hauteur, soubassement, ouvertures, couronnement, enduits, ...).

Recommandations :

Dans les quartiers denses, une clôture d'espace libre peut avoir autant d'importance qu'un bâti pour la continuité du tissu urbain. Il faut alors faire correspondre un bandeau de façade ou une hauteur d'appui de fenêtre avec ce mur de clôture.

Mêmes recommandations pour les enduits qu'au chapitre sur les parements.

Relier les façades « jardins » au traitement des espaces plantés terrasses, pergolas, bassins, ...).

Recommandations :

Le charme d'un habitat en ville tient souvent dans la réalisation entre le bâti et l'espace libre qu'il commande aussi petit soit-il. Le pied de façade ou tout le rez-de-chaussée doit alors participer à l'aménagement de l'espace libre.

10. – Espaces non bâtis publics :

Renforcer les « ambiances architecturales » par un traitement des sols des espaces publics appropriés.

Recommandations :

Tout en faisant un projet d'ensemble (pour éviter le catalogue de sol), les compositions des sols doivent mettre en valeur :

** Les ambiances historiquement différenciées.*

** Les bâtiments.*

** Le relief.*

Les murets de soutènement, bancs, escaliers, doivent être conservés ou recréées afin d'animer l'espace public.

Des matériaux différents peuvent, avec un même dessin de principe souligner la différence des quartiers (exemple brique pour le 19^e, pavés pour les 15^e et 16^e et dalle de pierre pour les 17^e et 18^e siècle).

Harmoniser le mobilier urbain et la signalétique avec les sols et les façades.

Recommandations :

Ici aussi éviter le catalogue d'objets différents tout en adaptant le mobilier à l'ambiance du quartier.

Eclairer l'espace public de façon simple mais diversifiée permettant à la fois la mise en valeur des façades et la sûreté du cheminement.

Recommandations :

Les modèles, leur implantation, leur hauteur, leurs coloris, ... doivent être étudiés avec les services concernés (ville, département, Etat) pour conserver, de nuit, des ambiances très différentes suivant les quartiers (partie 16e, 17e, 18e ou 19e). Les éclairages, en crédence sur les façades, doivent tenir compte de la composition de l'architecture sur laquelle ils sont fixés. Les cheminements de câbles d'alimentation doivent être dissimulés.

Interdire les auvents, vérandas ou terrasses fermées sur l'espace public.

Recommandations :

Ceci ne peut qu'exceptionnellement être envisagé sur des espaces piétons « larges » ou ces appendices doivent faire l'objet d'une demande détaillée auprès des services concernés et tout particulièrement du SDAP et faire partie d'un projet d'ensemble.

Contrôler les éléments mobiliers privés.

Recommandations :

Les éléments de mobilier présents sur le domaine public et relatifs aux activités privées qui doivent être homogènes pour un même commerce et ne pas porter atteinte à la perception des façades ou de l'espace public.

Une charte générale doit être établie comportant éventuellement des nuances pour espaces spécifiques (chaises, tables, matériaux, couleurs, ...).

Renforcer le rôle des « passages » liant les « plateaux urbains ».

Recommandations :

Les « passages » peuvent jouer un rôle important dans les circuits de visites.

Les marches permettent une intéressante variation de matériaux.

La création de « placettes parkings » peut s'animer et se requalifier grâce à ces passages.

11. – Problèmes particuliers :

Dissimuler les réseaux, armoires, coffres, bornes, ...

Recommandations :

Ils sont à enterrer, encastrer ou à dissimuler dans la composition de l'édifice existant (niche, redent, ...). En cas d'encastrement la modénature et les décors de façades doivent être conservés. En aucun cas ils ne feront saillie sur le domaine public. Les diverses plaques en sol (égout, eaux, PTT...) devront s'inscrire dans le calepinage des revêtements de sol.

Limiter la publicité en centre patrimonial.

Recommandations :

Publicité et pré enseigne : la publicité, non municipale et non liée à l'activité commerciale immédiate du bâtiment est interdite. Pour les enseignes vitrines, se référer au chapitre 7 précédent.

Dissimuler les antennes, paraboles et autres panneaux qui ne doivent pas être visible de la rue ni en toiture.

Recommandations :

Possibilité d'installer ces éléments en combles, dans les jardins ou sur une cour interne non visible de l'extérieur de la propriété.

II. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS INCLUS DANS LA ZONE ZPII DE LA ZPPAUP :

- UBa
- UBb

2: Volumétrie générale :

Créer des volumes simples.

Recommandations

Eviter les tours, les multiples directions, les décrochés inutiles, ... Un bâtiment, même récent doit garder des volumes simples.

3. Couvertures :

Eviter les toitures présentant trop de pans différents et de multiples directions.

Recommandations

Les toitures à quatre pentes de petites dimensions, les appentis, les pans coupes, ... tout ce qui complique une toiture est à éviter.

Interdire les antennes et autres paraboles sur les toitures.

Recommandations

Disposer ces éléments en combles ou dans le jardin.

III. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS INCLUS DANS LA ZONE ZPIII DE LA ZPPAUP :

- Aa

2: Volumétrie générale :

Rechercher une volumétrie en accord avec les existants et avec le caractère agricole.

Recommandations

Volumes allongés, toitures très simples, fonctionnalité des ouvrants, ...

9. – Espaces non bâtis privés :

Renforcer la trame végétale existante.

Recommandations

Aux abords des constructions, l'impact lointain peut être considérablement atténué par l'utilisation de plantations (en massif aux abords immédiats, en alignement sur les accès, ...)

10. – Espaces non bâtis publics :

Conserver, voire renforcer les plantations d'alignement le long des voies.

Recommandations :

En cas d'élargissement ou de voies doubles, garder au minimum un des deux alignements et si possible les deux en créant deux chaussées séparées. En cas de coupe obligatoire d'un alignement, prévoir la plantation de sujet d'une hauteur minimum de 3m.

IV. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS INCLUS DANS LA ZONE ZPIV DE LA ZPPAUP :

- **Ab**
- **Np**

2: Volumétrie générale :

Rechercher une volumétrie en accord avec les existants et avec le caractère agricole.

Recommandations

Volumes allongés, toitures très simples, fonctionnalité des ouvrants

9. – Espaces non bâtis privés :

Renforcer la trame végétale existante.

Recommandations

Aux abords des constructions, l'impact lointain peut être considérablement atténué par l'utilisation de plantations (en massif aux abords immédiats, en alignement sur les accès, ...)

V. RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS INCLUS DANS LA ZONE ZPV DE LA ZPPAUP :

- **Nc**

1 – Implantation et organisation du bâti sur la parcelle :

Eloigner les constructions du canal.

Recommandations :

Préserver une zone inconstructible de 50m de large le long du canal (à partir de l'axe du canal). A l'exception des constructions liées au fonctionnement du canal ou des besoins de la collectivité publique.

Préserver les cônes de vues.

Recommandations :

Les vues lointaines vers les reliefs bordant le paysage sont à exploiter.

2: Volumétrie générale :

Créer des volumes allongés (plus long que haut)

Recommandations :

Eviter les tours, les multiples directions, les décrochés inutiles, ...

9. – Espaces non bâtis privés :

Créer des clôtures exclusivement végétales.

Recommandations :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, le végétal peut dissimuler une clôture métallique.