



## Occupation de la toiture des bâtiments de 5 étages et plus

Projets de règlement AO-438-P1  
et P-AO-439

Consultation publique

# Plan de la présentation

1. Réglementation actuelle
2. Tendances à Montréal
3. Tendances à l'international
4. Résumé de la demande
5. Modifications réglementaires
6. Période de questions

# Réglementation actuelle

# Réglementation actuelle

Principaux concepts :

- Construction abritant un accès au toit
- Construction abritant un appentis mécanique
- Construction abritant les installations sur un toit reliées à une terrasse



Accès au toit



Appentis mécanique

*N'inclus pas les équipements entourés d'un écran*



Installations reliées à une terrasse

# Réglementation actuelle

Article 7.6.7 du règlement de zonage numéro 1177

- Une construction abritant un accès au toit, un appentis mécanique et les installations sur un toit reliées à une terrasse sont autorisés aux conditions suivantes :
- a) Ne pas être visible à une hauteur de 1,5 m [d'un piéton] depuis l'axe du trottoir situé de l'autre côté d'une rue publique;
  - b) La superficie de plancher, excluant une terrasse, ne doit pas excéder 10 m<sup>2</sup>;**
  - c) Une terrasse doit être située à au moins 1,5 m d'un parapet non mitoyen;
  - d) Le garde-corps d'une terrasse doit être ajouré et d'une hauteur uniforme de 1,07 m;

# Réglementation actuelle

Suite

Article 7.6.7 du règlement de zonage numéro 1177

- Une construction abritant un accès au toit, un appentis mécanique et les installations sur un toit reliées à une terrasse sont autorisés aux conditions suivantes :
- e) Les mains courantes et les poteaux d'un garde-corps d'une terrasse doivent avoir une section circulaire ou non circulaire d'au plus 140 mm de périmètre et les barotins d'un garde-corps doivent avoir une section circulaire ou non circulaire d'au plus 40 mm de périmètre;
  - f) Le retrait au mur de façade doit être égal ou supérieur:
    - Au double de la hauteur de la construction ou de l'installation;
    - Au triple de la hauteur de la construction ou de l'installation, dans le cas d'un bâtiment dans les zones RA, RB, RC, C et CL et sis sur un lot contigu à une zone PA, PB ou PC;

Article 7.6.7 du règlement de zonage numéro 1177

➤ Une construction abritant un accès au toit, un appentis mécanique et les installations sur un toit reliées à une terrasse sont autorisés aux conditions suivantes :

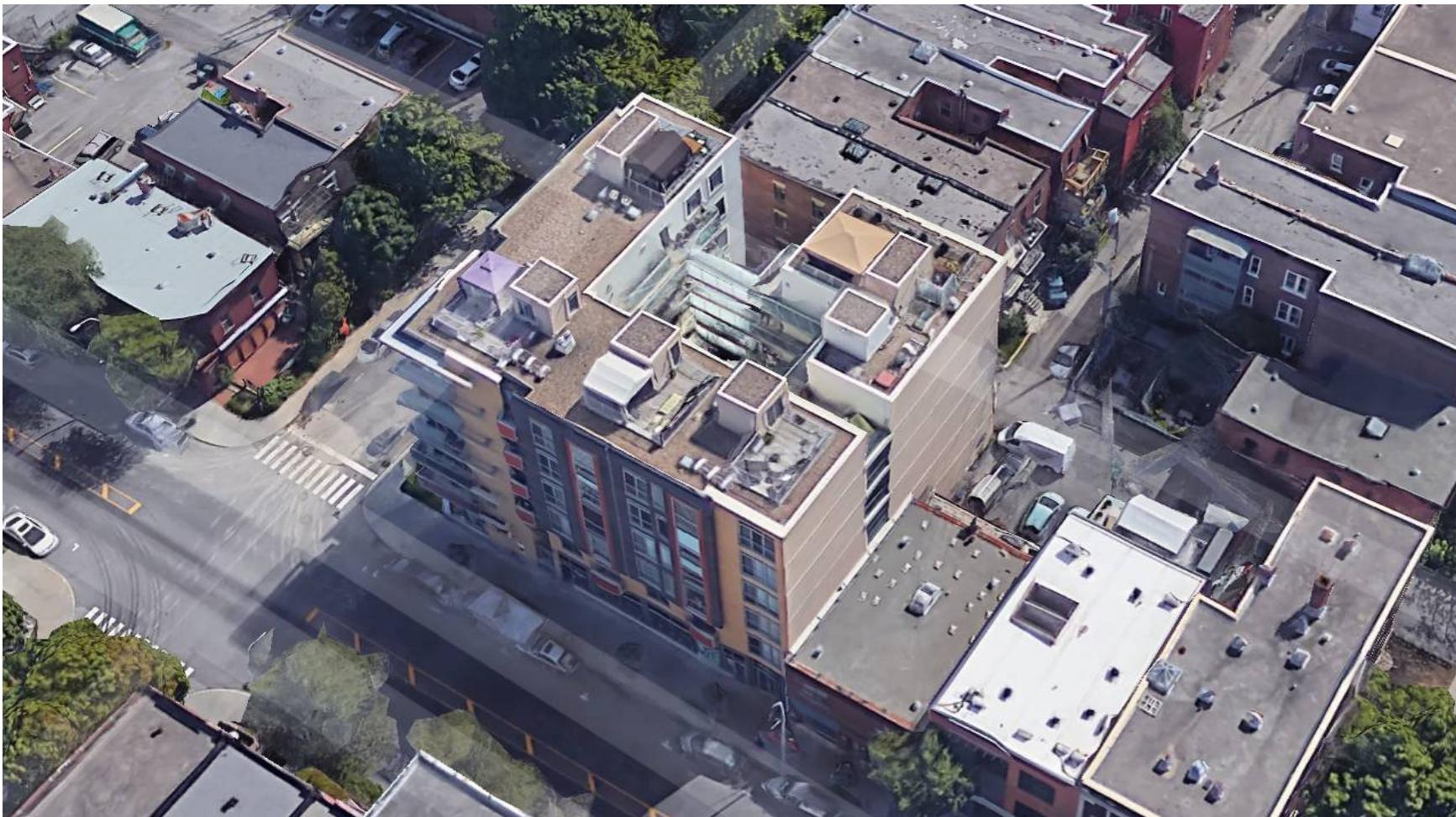
g) Le retrait au mur arrière doit être égal ou supérieur à une fois la hauteur de la construction ou de l'installation;

h) Le pourcentage de fenestration du mur avant et du mur arrière des accès au toit doit être d'au moins 50%.

[...] Aux fins du présent article, la superficie de plancher est mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs et inclut les espaces voués à l'accès de la construction hors toit.

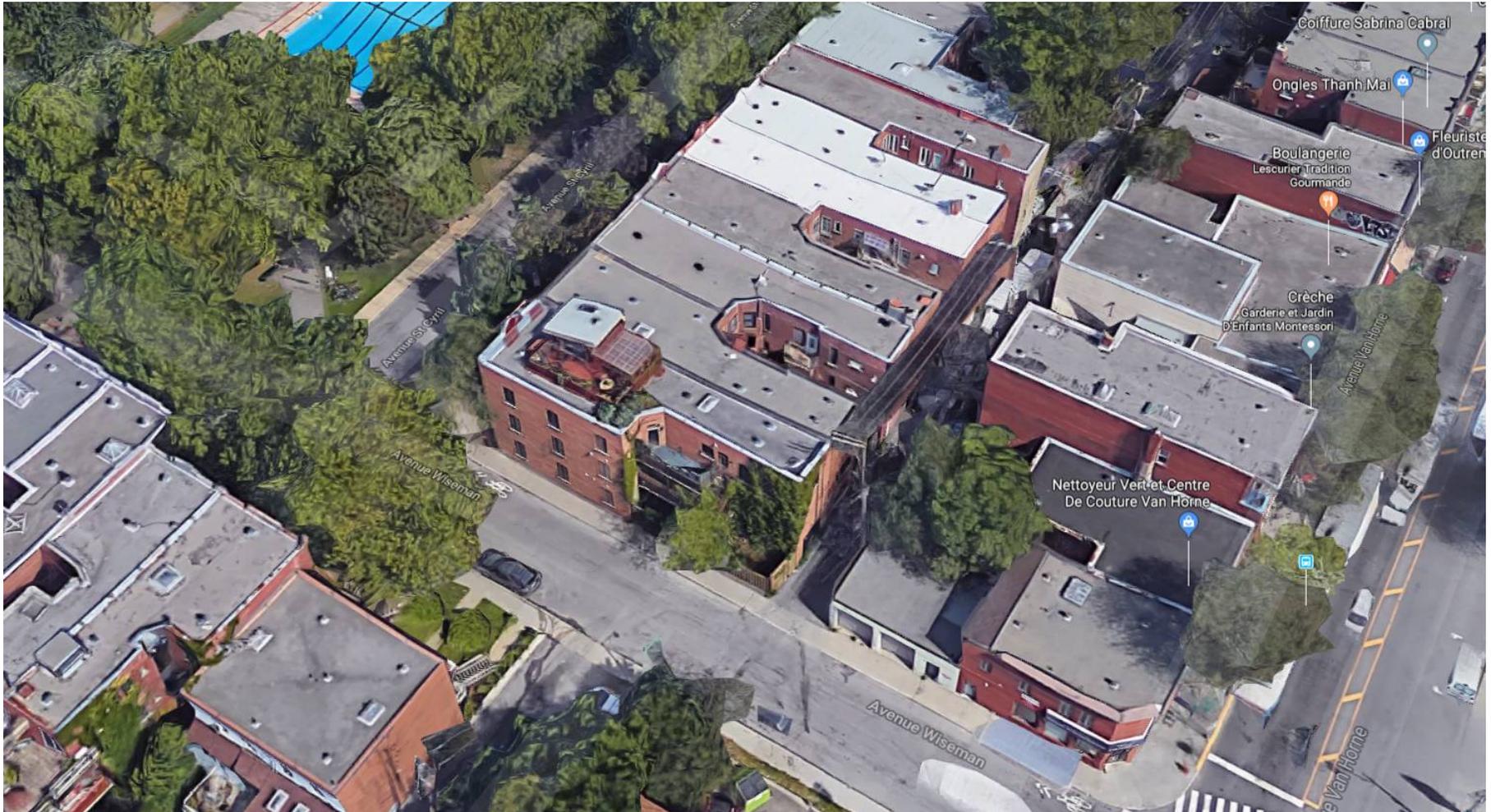
# Réglementation actuelle

## Exemple à Outremont

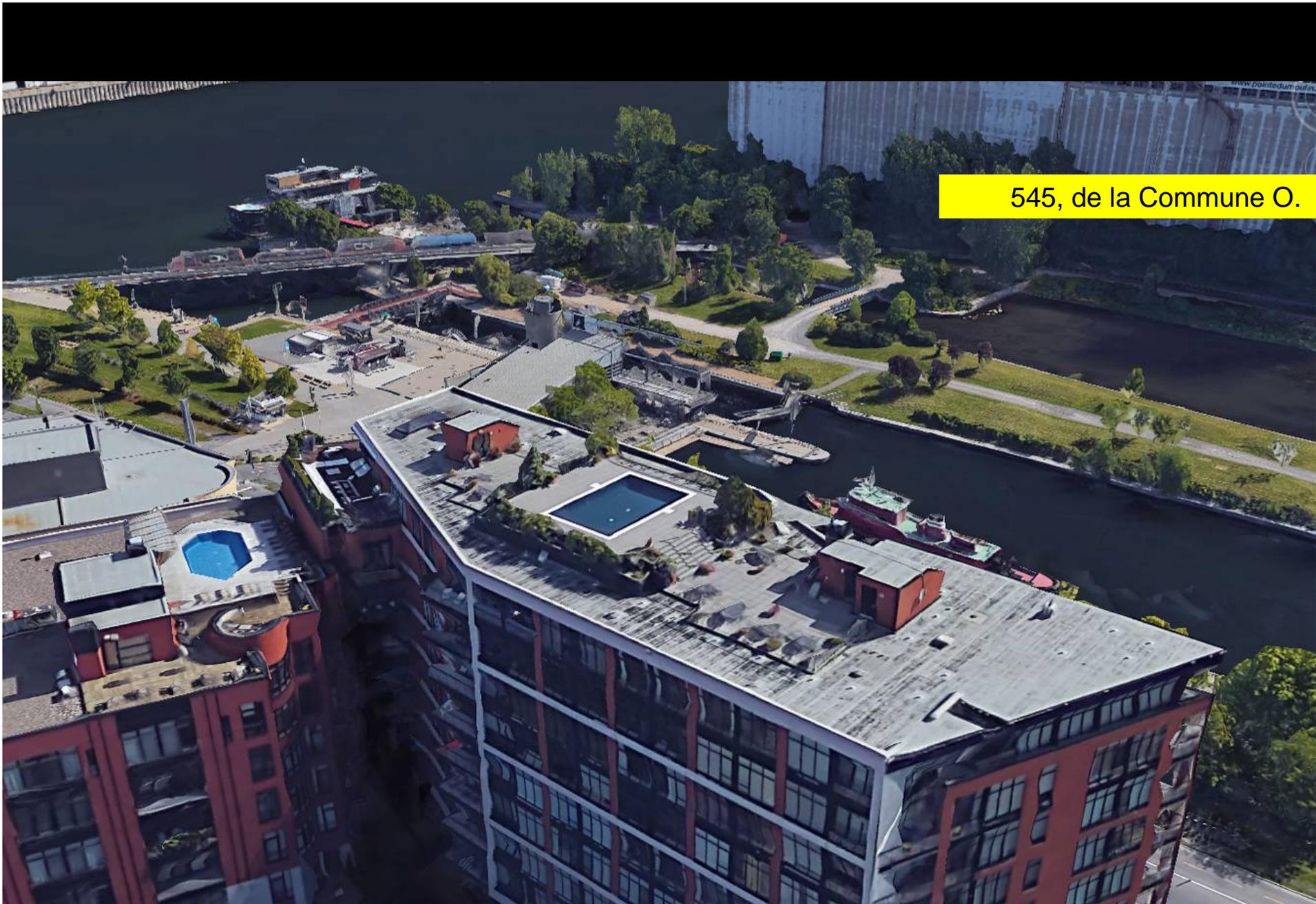


# Réglementation actuelle

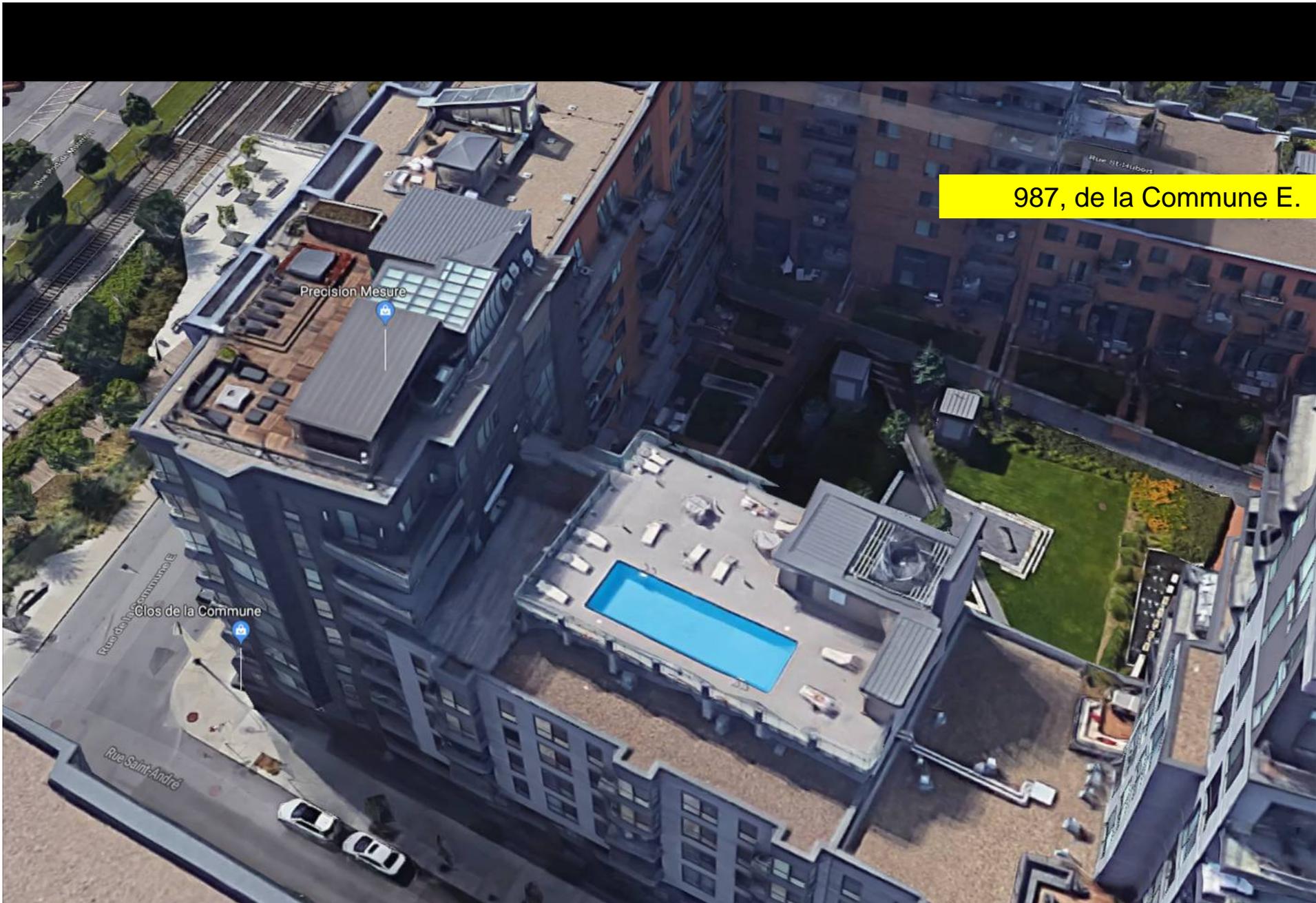
## Exemple à Outremont



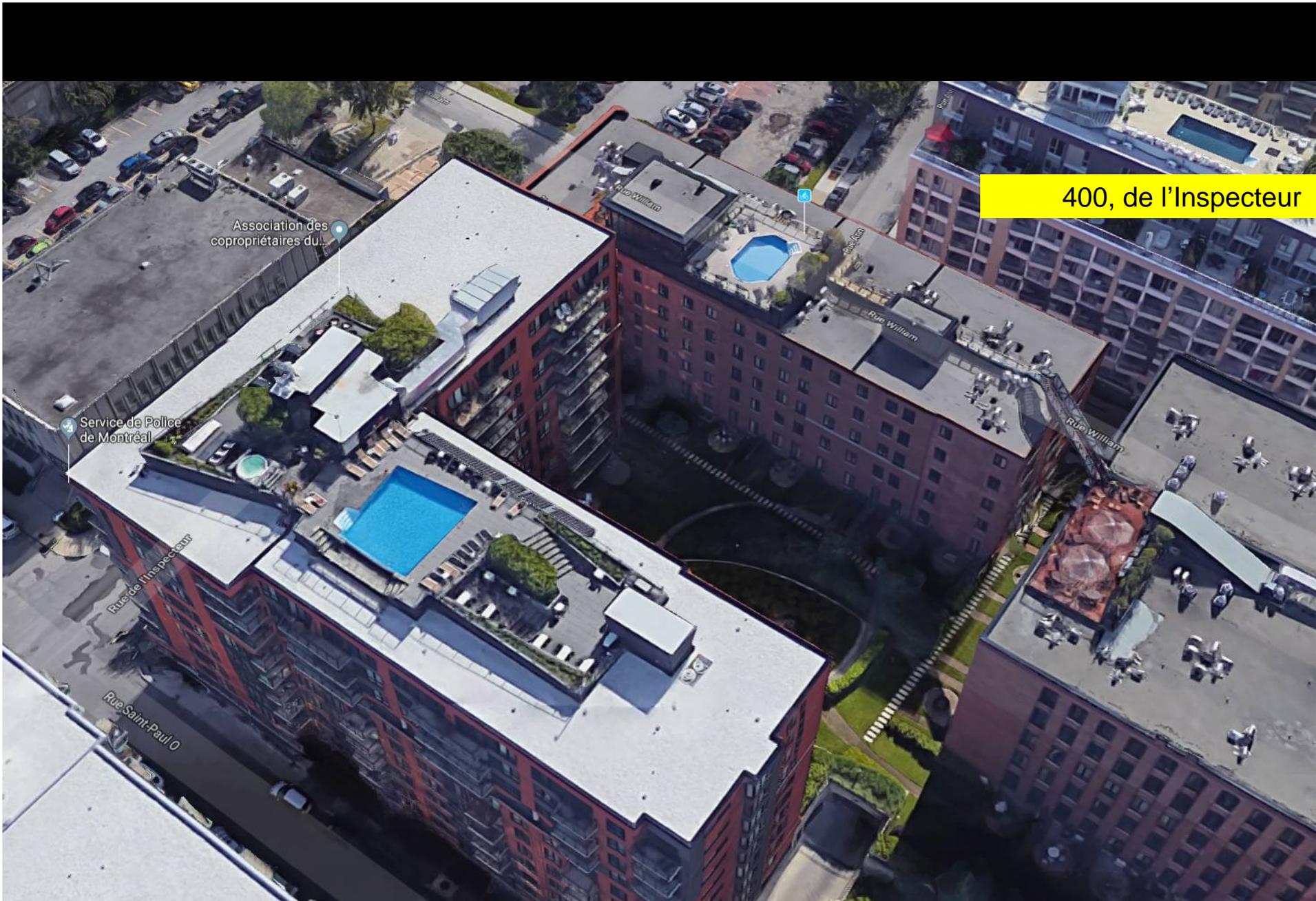
# Tendance à Montréal



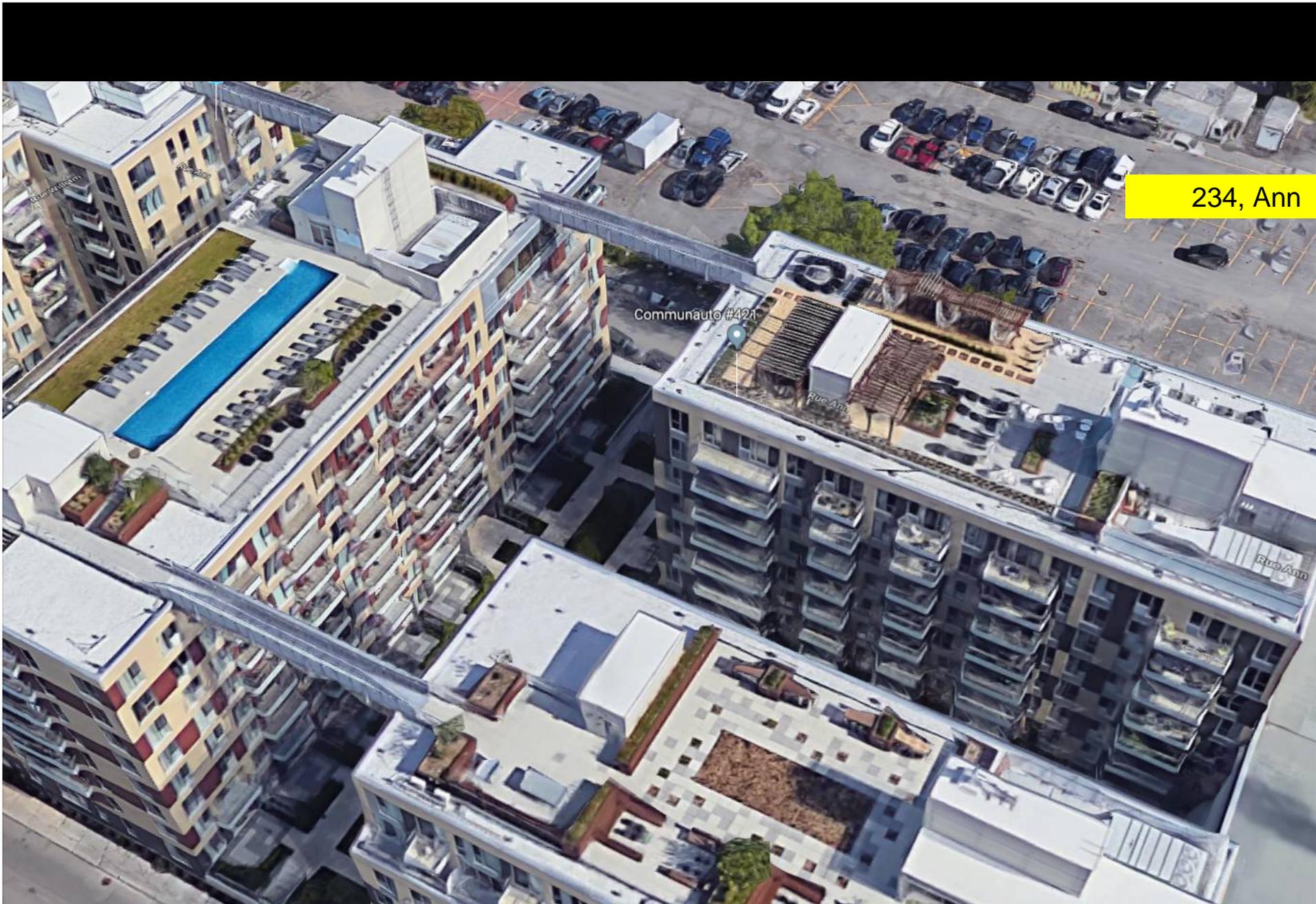
545, de la Commune O.



987, de la Commune E.



400, de l'Inspecteur

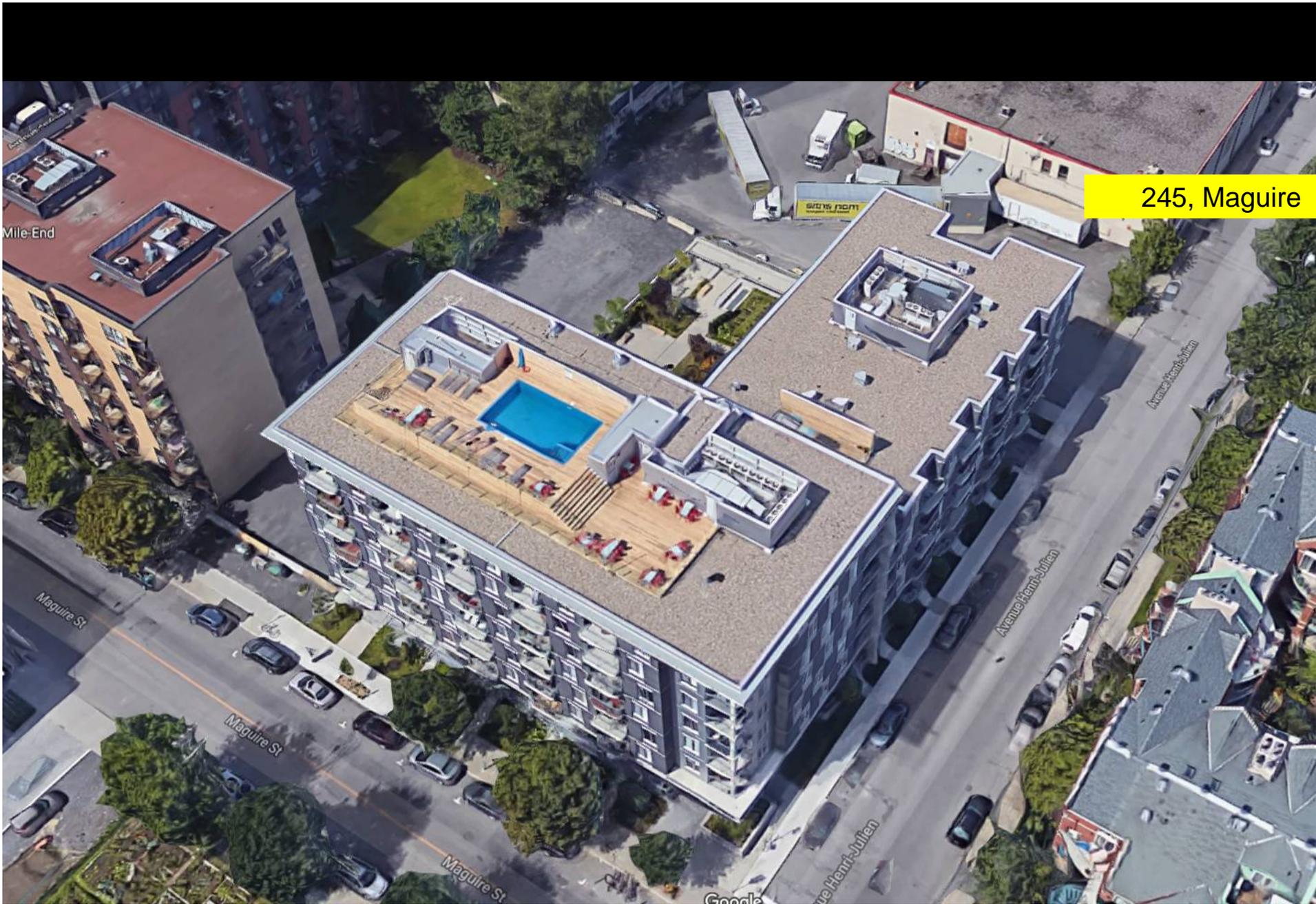


234, Ann

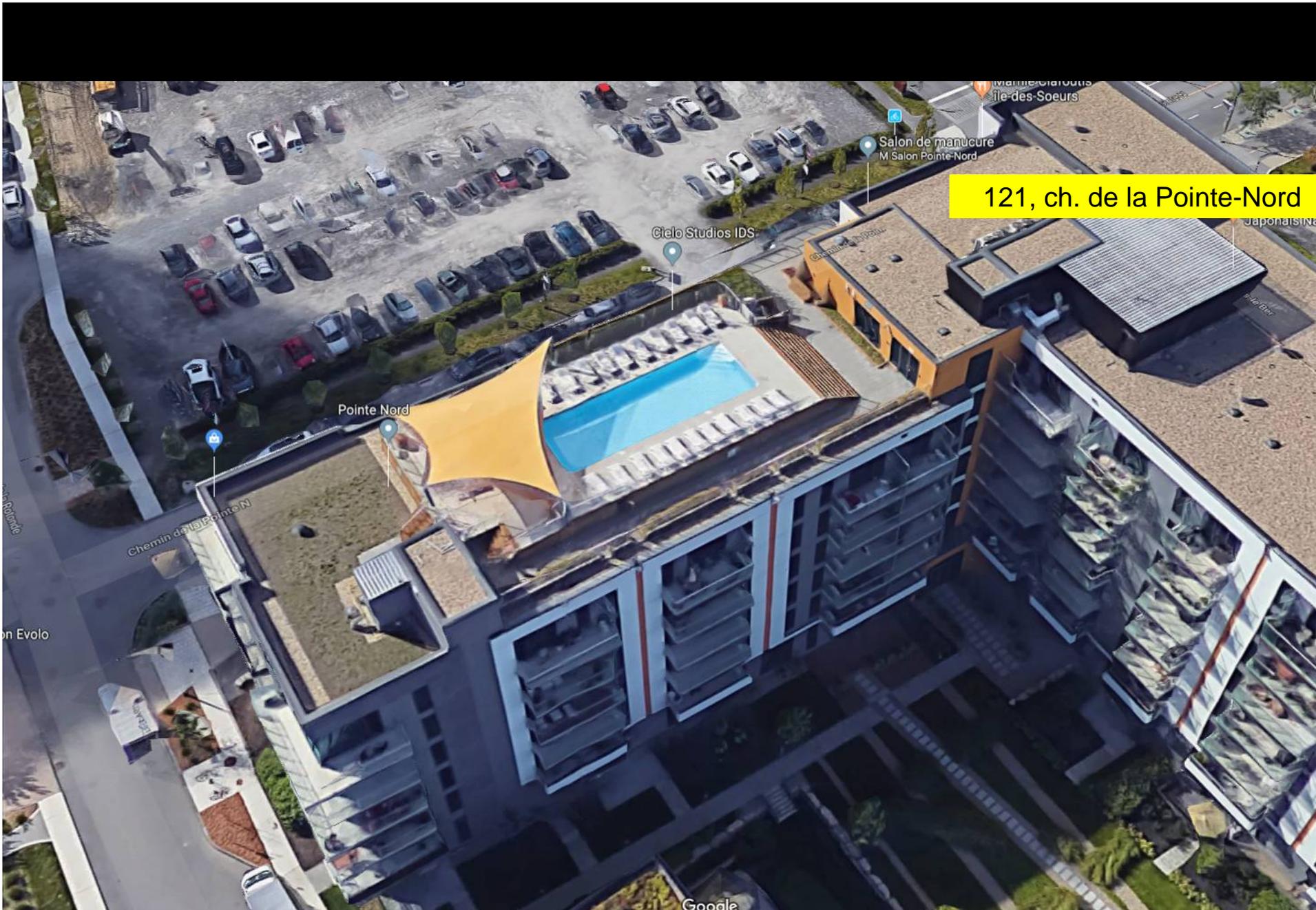
Communauto #421

Rue Ann

Rue Ann

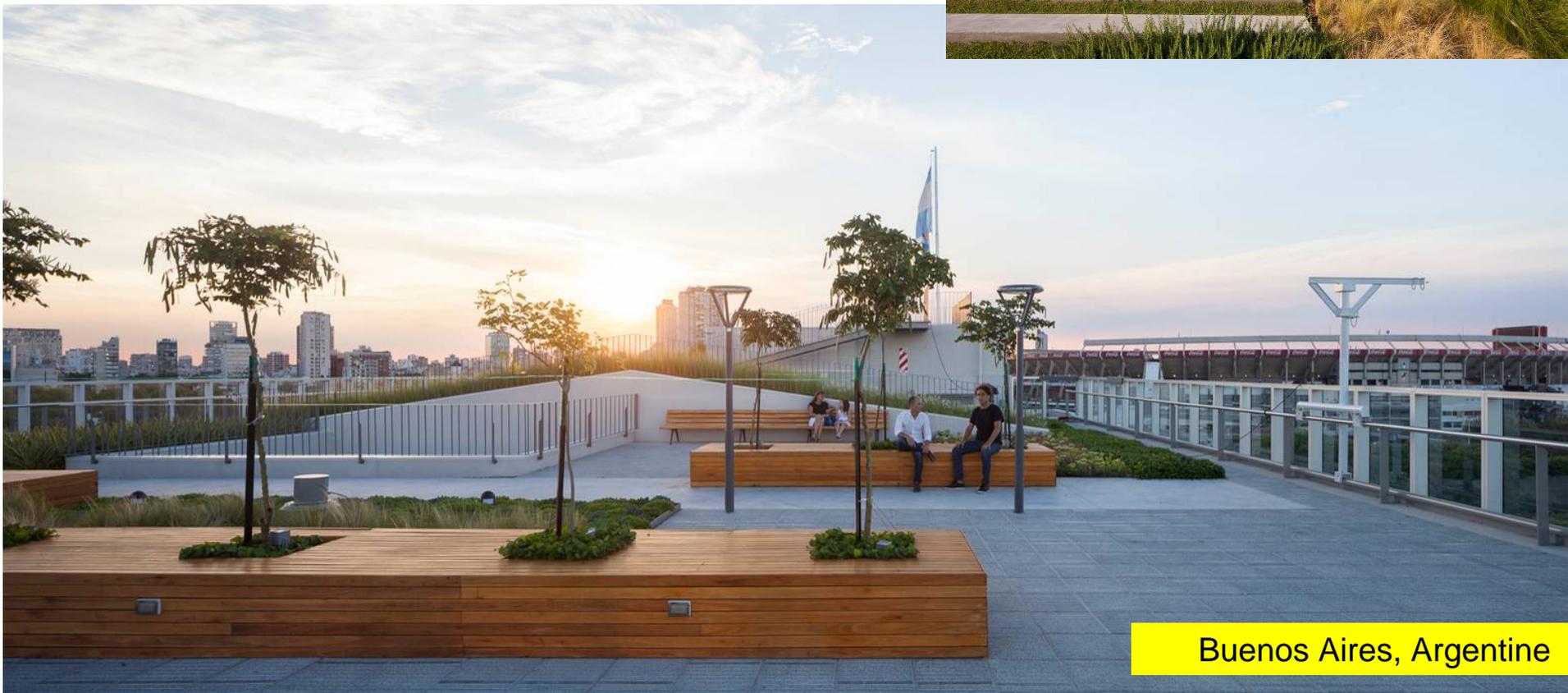


245, Maguire



121, ch. de la Pointe-Nord

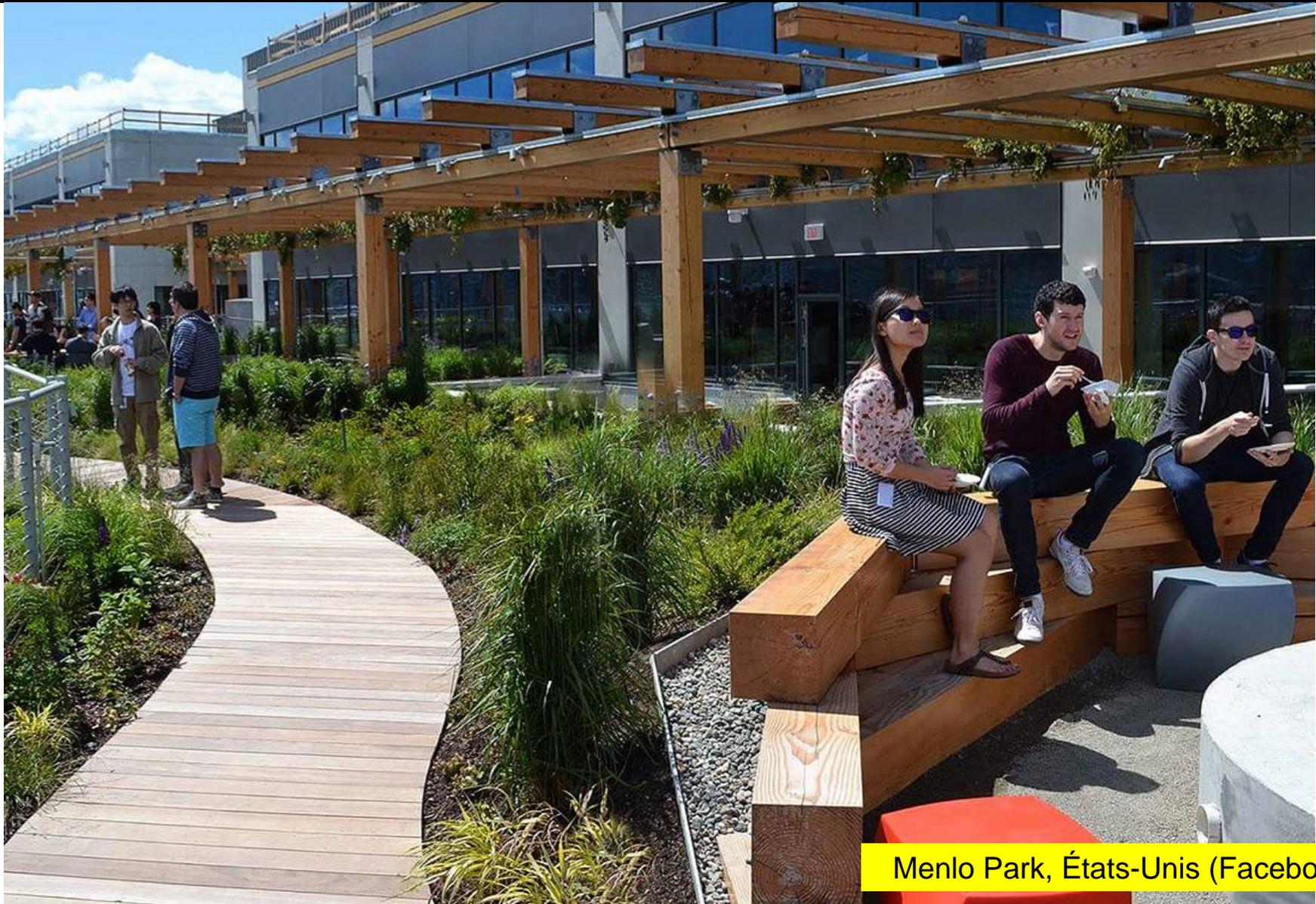
# Tendance à l'international



Buenos Aires, Argentine



Chicago, États-Unis



Menlo Park, États-Unis (Facebook)



Los Angeles, États-Unis



Portland, États-Unis

# Demande de modification du zonage

- Le demandeur a déposé deux demandes de permis dans le secteur Atlantic :
  - Vivre 1 : bâtiment mixte résidentiel et bureau de 8 étages
  - Vivre 2 : bâtiment mixte résidentiel et bureau de 8 étages
- Le projet Vivre 1 comprend 225 logements et **est en construction**
- Le projet Vivre 2 comprend 138 logements et **est à l'étude**



Vivre 1



Vivre 2

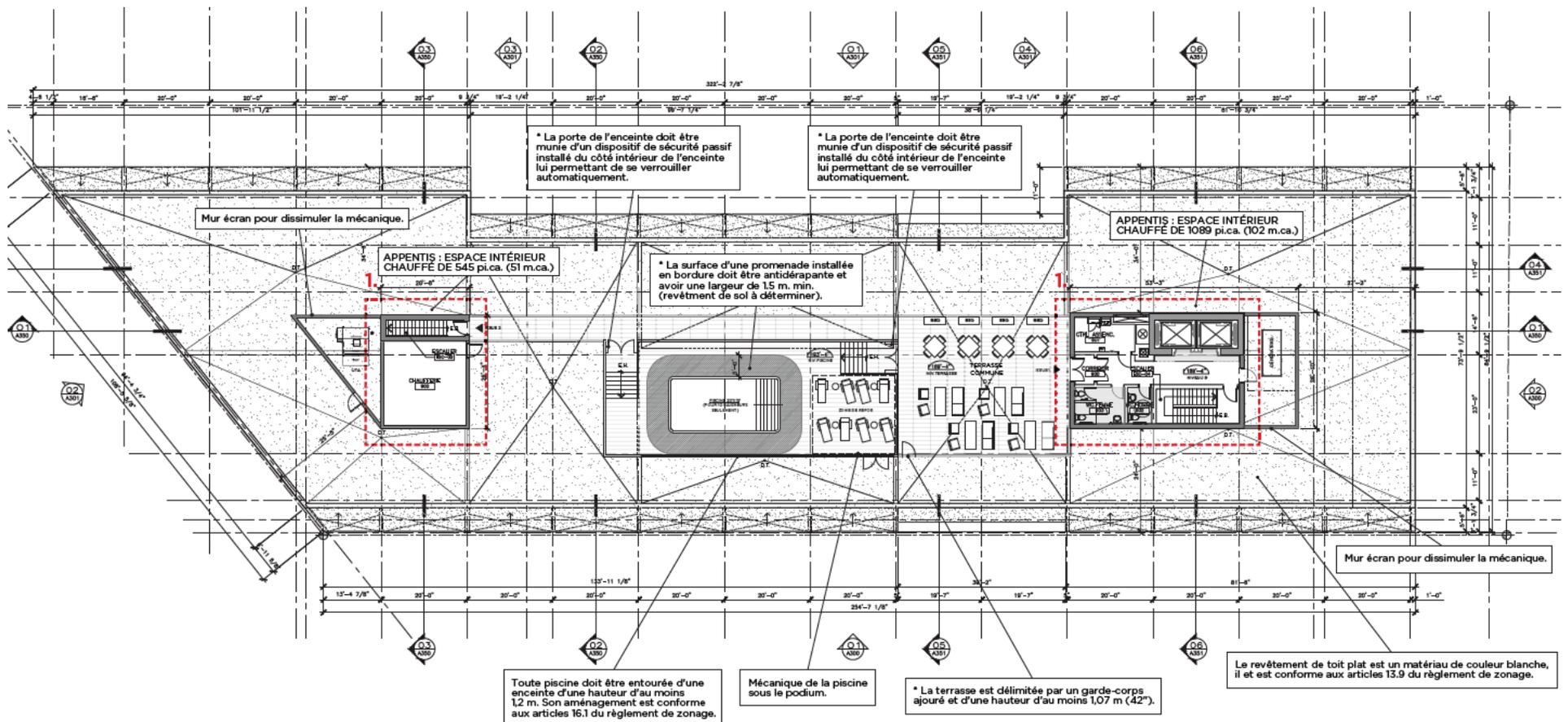
La demande vise à :

- Augmenter la superficie maximale prévue pour les constructions hors toit abritant :
  - Une construction abritant un accès au toit;
  - Un appentis mécanique;
  - Les installations reliées à une terrasse.
- Permettre que les constructions hors toit puissent être jumelées et comprendre des commodités, telles que des toilettes et un vestiaire.

## Constructions hors-toit:

- 1) 50 m<sup>2</sup> : escalier et chaufferie
- 2) 102 m<sup>2</sup> : escalier, ascenseur, toilettes et équipements mécaniques

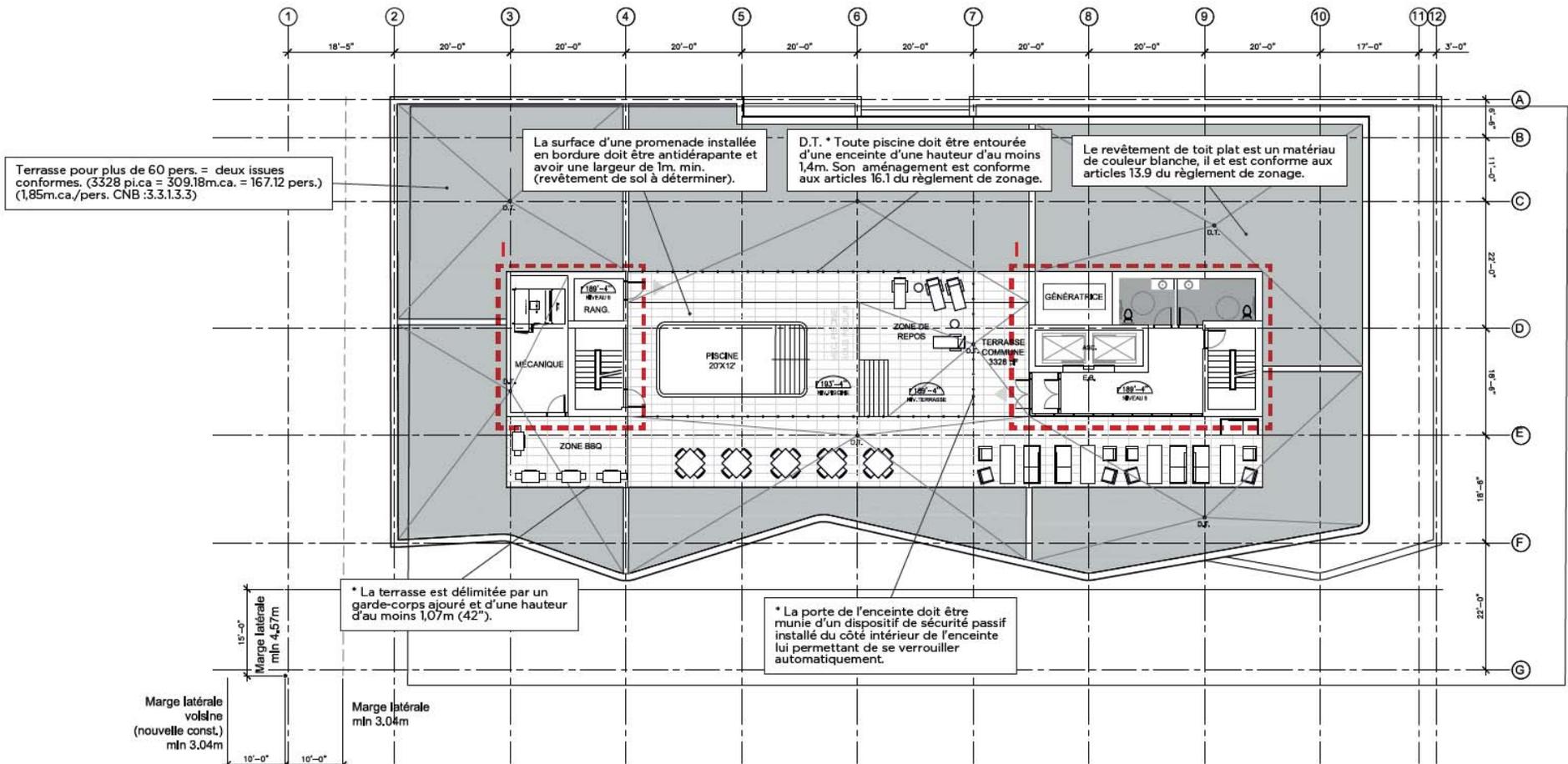
Vivre 1



## Constructions hors-toit:

- 1) 49 m<sup>2</sup> : escalier et équipements mécaniques
- 2) 94 m<sup>2</sup> : escalier, ascenseur, toilettes et génératrice

Vivre 2



# Analyse de la demande dans le contexte d'Outremont

## Les paramètres suivants ont été pris en compte:

- Ne s'appliquer qu'aux secteurs les plus denses d'Outremont;
- S'adapter aux exigences du Code de construction;
- Permettre de supporter les activités d'une terrasse et d'une piscine, à savoir notamment une toilette, un vestiaire et un espace de rangement;
- Ne pas être habitable;
- Limiter la hauteur de la construction hors toit, directement ou indirectement;
- Prévoir des dégagements afin de préserver l'intimité des terrains voisins;

- Limiter la superficie de la construction hors toit afin d'éviter que sa fonction soit détournée;
- S'assurer que la construction hors toit s'intègre à l'architecture du bâtiment, notamment au niveau des matériaux et de la fenestration;
- S'assurer que les aménagements de la terrasse et du toit soient compatibles avec les objectifs de réduction des îlots de chaleur;
- Évaluer la construction hors toit et les aménagements sur le toit par le biais d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

# Modifications réglementaires

## Règlement de zonage numéro 1177 (AO-438-P1)

➤ Ajouter les alinéas et paragraphes suivants à l'article 7.6.7 :

Le paragraphe b) ne s'applique pas à un bâtiment de cinq (5) étages et plus, aux conditions suivantes :

- a) Une construction abritant les installations reliées à une terrasse est autorisée et peut comprendre des commodités telles qu'une toilette, un vestiaire et un espace de chargement;
- b) La superficie de plancher totale **de l'ensemble des constructions** abritant un accès au toit, un appentis mécanique ou des installations reliées à une terrasse **doit être inférieure à 15%** de la superficie de plancher de l'étage inférieur;

Aux fins du présent article, les installations reliées à une terrasse incluent tout équipement ou construction qui lui est intégré ou fixé, tel qu'un garde-corps, un écran, une piscine, une pergola et un auvent.

## Règlement sur les PIIA numéro 1189 (P-AO-439)

➤ Ajouter l'article 4.6.17 avec le texte suivant :

Pour un bâtiment de 5 étages et plus, un projet de construction ou de modification d'une construction abritant un accès au toit, un appentis mécanique ou des installations reliées à une terrasse ainsi qu'un projet d'aménagement de telles installations doivent être réalisés en tenant compte de l'objectif et des critères suivants :

Objectif :

1. Favoriser, dans le cadre d'une occupation de la toiture, des interventions de qualité, harmonieuses du cadre bâti tout en contribuant au développement durable.

## Règlement sur les PIIA numéro 1189 (P-AO-439)

➤ Ajouter l'article 4.6.17 avec le texte suivant :

Pour un bâtiment de 5 étages et plus, un projet de construction ou de modification d'une construction abritant un accès au toit, un appentis mécanique ou des installations reliées à une terrasse ainsi qu'un projet d'aménagement de telles installations doivent être réalisés en tenant compte de l'objectif et des critères suivants :

Critères :

1. L'architecture de la construction s'intègre à celle du bâtiment sur lequel elle est située, notamment au niveau du choix des matériaux, de leur qualité et de leur couleur;
2. Lors de l'aménagement d'installations reliées à une terrasse, la présence d'aires végétalisées ainsi que l'utilisation de matériaux contribuant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur sont privilégiées.

# Prochaines étapes

## Projets de règlement AO-438-P1 et P-AO-439

- **6 février** : présentation des projets de règlement au CCU
- **4 mars** : avis de motion donné par le Conseil
- **4 mars** : adoption des 1er projets de règlement par le Conseil
- **17 avril** : consultation publique
- **6 mai** : adoption du 2e projet de règlement\* par le Conseil
- **Mai** : période de demande de participation à un référendum
- **3 juin** : adoption des règlements par le Conseil
- **Juin** : entrée en vigueur des règlements

\* Pour le règlement sur les PIIA (P-AO-439), il n'y a pas de second projet de règlement, ni d'approbation référendaire possible.

**Projet de règlement  
AO-438-P1 modifiant le  
Règlement de zonage (1177)**

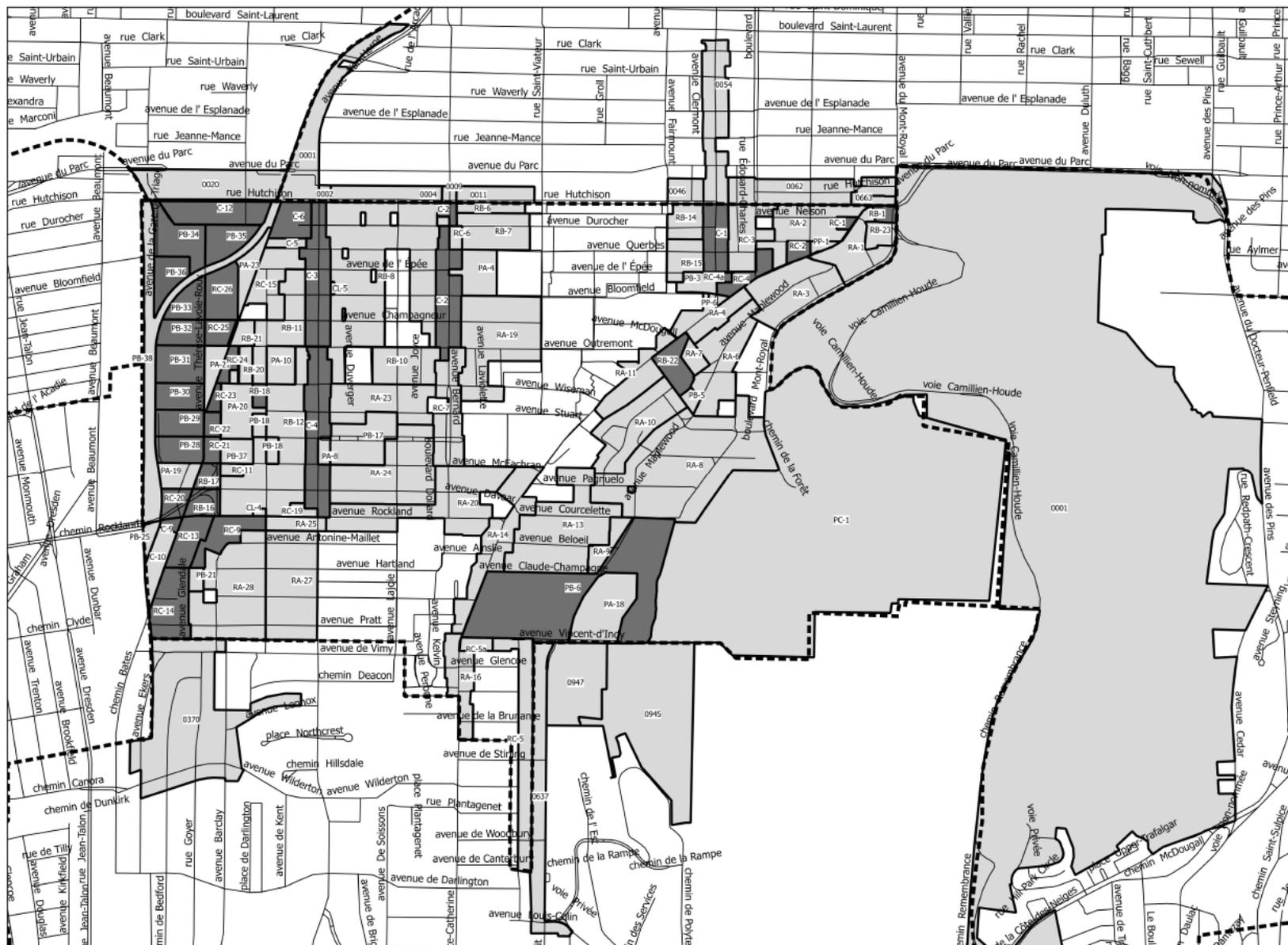
**Carte illustrant les zones  
visées et contiguës**

**Dispositions concernant  
l'occupation de la toiture des  
bâtiments de 5 étages et plus**

**Légende**

-  Limites administratives
-  Zones contiguës
-  Zones visées

**Zones visées**  
C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, C-9, C-12,  
PB-28, PB-29, PB-30, PB-31, PB-32,  
PB-33, PB-34, PB-35, PB-36, PB-6,  
RB-1, RB-16, RB-17, RB-18, RB-22,  
RC-1, RC-13, RC-14, RC-2, RC-20,  
RC-21, RC-22, RC-23, RC-24, RC-25,  
RC-26, RC-4, RC-4a, RC-9



Période de questions

