



Assemblée publique de consultation MEZZANINES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Crédit photo : MXMA Architecture & Design

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques
19 février 2019

DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

1. La genèse du projet

2. L'explication du règlement 01-277-84

3. Le calendrier d'adoption et le processus d'approbation référendaire

LA BASE

Qu'est-ce qu'une mezzanine en vertu du Règlement d'urbanisme?

1. Un balcon intérieur ou une construction hors toit ;
2. Une superficie de plancher inférieur à 40 % de l'étage immédiatement en dessous ;
3. Le prolongement des activités de l'étage inférieur.



Historique

Modifications
proposées

Calendrier

LE MANDAT DONNÉ À VIVRE EN VILLE

L'arrondissement a mandaté l'organisation pour :

- Faire un diagnostic;
- Valider les tendances d'ici et d'ailleurs;
- Identifier des critères d'intégration et d'acceptabilité :
 - **Ensoleillement** et lumière naturelle;
 - **Intégration volumétrique** dans l'unité de voisinage;
 - Architecture et patrimoine;
 - Intimité et cohabitation;
 - Qualité des espaces extérieurs;
 - Conservation de la végétation existante;
 - Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbains;
 - Bâtiment durable;
 - **Offre de logement**;
 - Percées visuelles significatives.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 


VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

LE RÈGLEMENT 2017-10

Le projet de règlement proposait de :

- Retirer l'allègement à la règle d'insertion pour les mezzanines;
- Préciser les critères d'évaluation du Règlement sur les PIIA et du Règlement sur les PPCMOI;
- Prévoir un tarif réduit pour l'étude d'un PPCMOI relatif à une mezzanine.



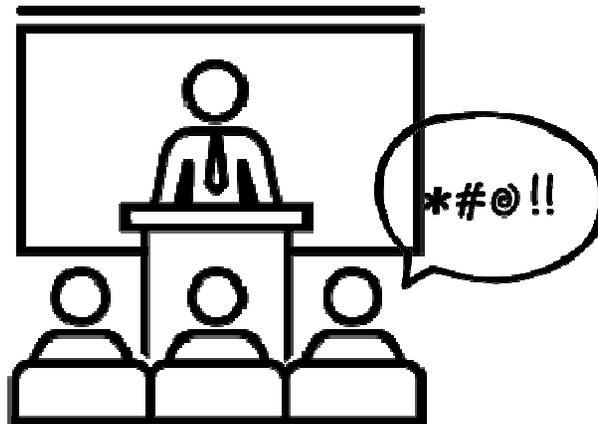
Historique

Modifications
proposées

Calendrier

LA CONTESTATION

Lors de l'assemblée publique de consultation et des conseils d'arrondissement, de nombreuses personnes ont exprimé des réserves à l'égard de cette proposition. L'arrondissement s'est alors engagé à consulter les citoyens et les professionnels, puis à revoir le projet de règlement.



Historique

Modifications
proposées

Calendrier

LES ACTIVITÉS DE CONSULTATION

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

Concertation citoyenne

- Décembre 2017
- 14 participants
- Marche exploratoire
- Mises en situation
- Priorisation des enjeux
- Sondage sur l'expérience



LES ACTIVITÉS DE CONSULTATION

Historique

Modifications
proposées

Calendrier



Association
des Architectes
en pratique privée
du Québec

Rencontre collaborative avec les professionnels

- Février 2018
- 11 participants
- Perspective d'un citoyen
- Atelier sur les balises d'aménagement
- Sondage sur l'expérience

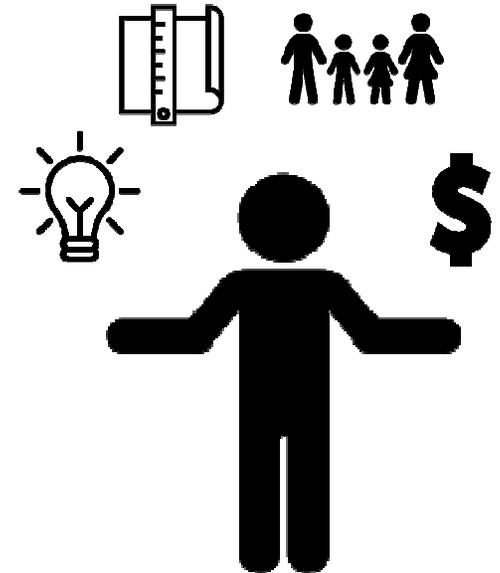
LES CONCLUSIONS

Les citoyens et les professionnels souhaitent :

- Maintenir les qualités du Plateau;
- Limiter les incertitudes liées à l'évaluation;
- Réduire les coûts et les délais de traitement des demandes;
- Démystifier le processus d'évaluation des projets;
- Promouvoir le travail des professionnels.

Les citoyens et les professionnels ne s'entendent pas sur :

- Quand et comment informer le voisinage;
- L'impact d'une mezzanine sur la densification du territoire.



Historique

Modifications
proposées

Calendrier

LES LIGNES DIRECTRICES

1. Assurer une intégration harmonieuse des constructions au paysage des rues et des ruelles;
2. Trouver un équilibre entre les besoins des familles, la nécessité de rénover les bâtiments et la volonté de maintenir la densité particulière du Plateau;
3. Limiter les incertitudes, les coûts et les délais de traitement des demandes;
4. Valoriser le travail des professionnels.



Historique

Modifications
proposées

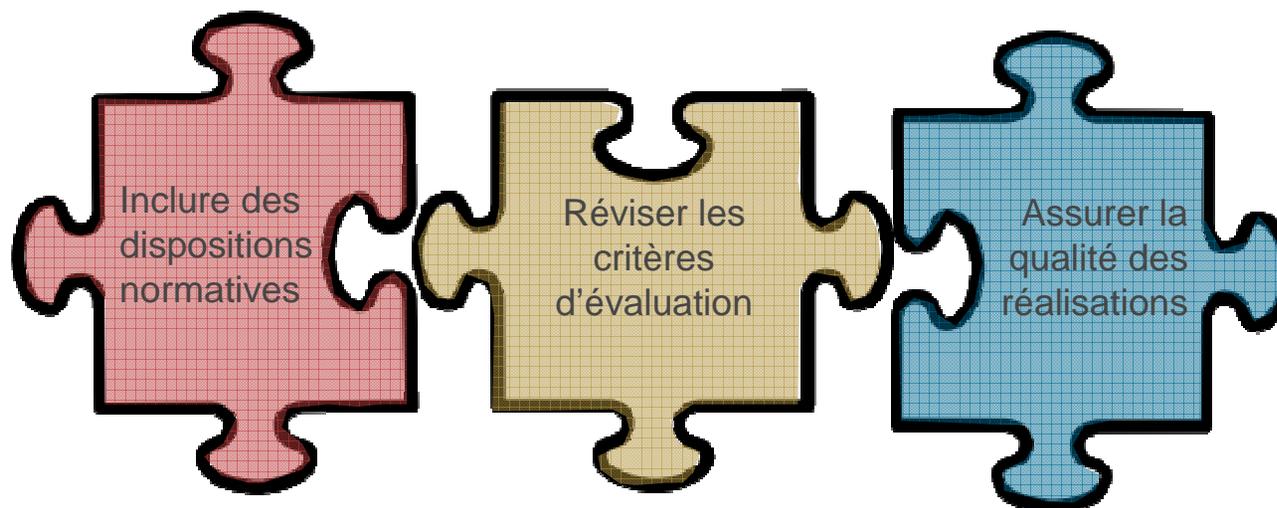
Calendrier

UNE APPROCHE EN TROIS PHASES

Historique

Modifications
proposées

Calendrier



LES SIX MODIFICATIONS

Lors de la première phase, la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) propose d'ajouter des dispositions sur les sujets suivants :

1. Limiter l'aménagement d'une mezzanine aux bâtiments de plus d'un logement;
2. Prescrire une hauteur maximale pour une mezzanine;
3. Abaisser la hauteur maximale dans certaines zones;
4. Imposer un retrait par rapport à un mur arrière pour une composante d'une terrasse;
5. Limiter la hauteur d'un garde-corps ou d'un écran visuel;
6. Établir la saillie maximale d'un balcon.

Historique

**Modifications
proposées**

Calendrier

1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Les objectifs :

- Maintenir l'évaluation des mezzanines en normatif;
- Répondre aux besoins de ménages de profils variés;
- Permettre l'aménagement de mezzanine lorsqu'il y a des bénéfices collectifs.



4701, rue Pontiac



101, avenue Van Horne



4341, rue De La Roche



4319, rue Boyer



3816, rue Berri

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Les effets de l'adoption :

- L'aménagement d'une mezzanine sur un bâtiment unifamilial devra être évalué au cas par cas par le biais d'une démarche de projet particulier;
- La construction d'un escalier intérieur donnant accès au toit demeure autorisée;
- L'agrandissement arrière et au sous-sol d'une résidence unifamiliale est toujours permis.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier



4069, rue Clark



4543, rue Marquette



4835, avenue Coloniale



4116, avenue Laval



5333, rue De Lanaudière

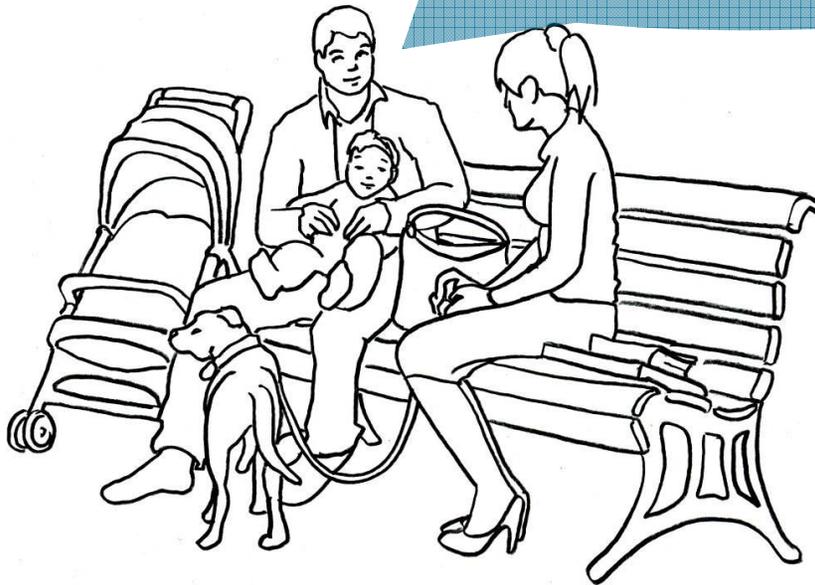
1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Historique

**Modifications
proposées**

Calendrier

**Ce projet est un frein à
l'aménagement de logements
familiaux**



1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Pour l'aménagement d'un logement famille (3 chambres / 5 pièces), une superficie de plancher minimale de :

- 95 m² selon la Société d'habitation du Québec et au rez-de-chaussée;
- 96 m² selon la Ville de Montréal.

Les logements traditionnels du Plateau ont une superficie de plancher d'environ :

- 80 m² à 100 m² par étage pour une implantation en L;
- 55 m² à 85 m² par étage pour une implantation rectangulaire;
- 18,2 % des logements ont 3 chambres ou plus.

La conversion d'un duplex en unifamiliale permettrait, dans tous les cas, d'aménager un logement acceptable pour une famille.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Une analyse des 28 résidences unifamiliales à vendre montre :

- 4 chambres en moyenne (seulement 3 de 2 chambres);
- 3 bâtiments ont une mezzanine;
- 1 113 000 \$ en moyenne.

Historique

**Modifications
proposées**

Calendrier



1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Le profil des projets de construction et d'agrandissement avec mezzanine autorisés depuis 2017 (20 projets annuellement) :

- Projet d'agrandissement (\pm 13 projets annuellement) :
 - 61 % sur des bâtiments de 2 étages;
 - 54 % pour des unifamiliales;
 - Dans les 12 projets analysés, la superficie moyenne des logements avec mezzanine était de 197 m² et il y avait en moyenne 3 chambres.
- Nouvelle construction (\pm 7 projets annuellement) :
 - 73 % sur des bâtiments de 3 étages;
 - Illégal de construire une unifamiliale dans la majorité des secteurs;
 - Dans les 3 projets analysés, la superficie moyenne des logements avec mezzanine était de 112 m² et il y avait en moyenne 2 chambres.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

Historique

**Modifications
proposées**

Calendrier

**Ce règlement va encourager les
propriétaires à faire un
agrandissement arrière**



1. LIMITER LES MEZZANINES AUX BÂTIMENTS DE PLUS D'UN LOGEMENT

L'agrandissement arrière est encadré par :

- le taux d'implantation maximal;
- le Règlement sur les PIIA.

Le portrait des agrandissements (étage, mezzanine, arrière) :

- 80 % de tous les agrandissements incluent un agrandissement arrière;
- 27 % des projets d'agrandissement ajoutent une mezzanine;
 - 60 % des projets de constructions d'une mezzanine prévoient également un agrandissement arrière.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

2. FIXER À 3 M LA HAUTEUR MAXIMALE D'UNE MEZZANINE

Objectifs :

- Préciser les attentes de l'arrondissement et diminuer les délais de traitement des dossiers;
- Réduire la visibilité des agrandissements en surhauteur.



401, boulevard Saint-Joseph Est



4142, rue Saint-André

Historique

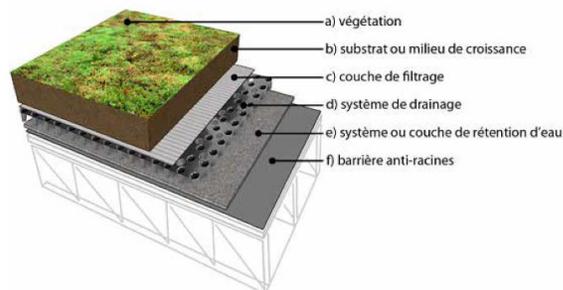
Modifications
proposées

Calendrier

2. FIXER À 3 M LA HAUTEUR MAXIMALE D'UNE MEZZANINE

Les effets de l'adoption :

- Une mezzanine de plus de 3 m de hauteur est considérée comme un étage;
- La hauteur maximale d'une mezzanine demeure soumise à l'évaluation qualitative;
- Le calcul de la hauteur de la mezzanine se fait à partir du point le plus élevé du *système de recouvrement de toit existant ou projeté* jusqu'au point le plus élevé du *système de recouvrement de toit de la mezzanine* :
 - membrane ou substrat de croissance.



2. FIXER À 3 M LA HAUTEUR MAXIMALE D'UNE MEZZANINE

Sans modification à la structure du toit **ou** une nouvelle construction



Historique

Modifications
proposées

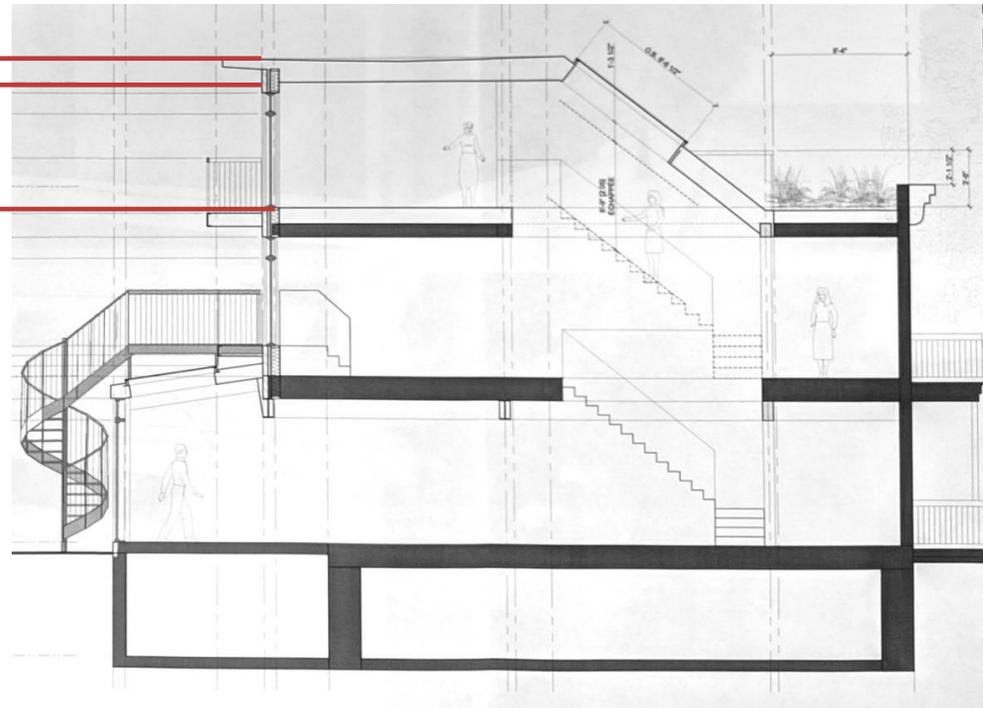
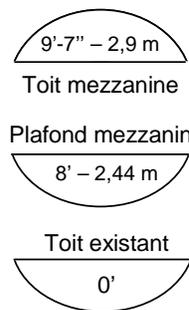
Calendrier

2. FIXER À 3 M LA HAUTEUR MAXIMALE D'UNE MEZZANINE

Historique

**Modifications
proposées**

Calendrier



2. FIXER À 3 M LA HAUTEUR MAXIMALE D'UNE MEZZANINE

Avec modification à la structure du toit

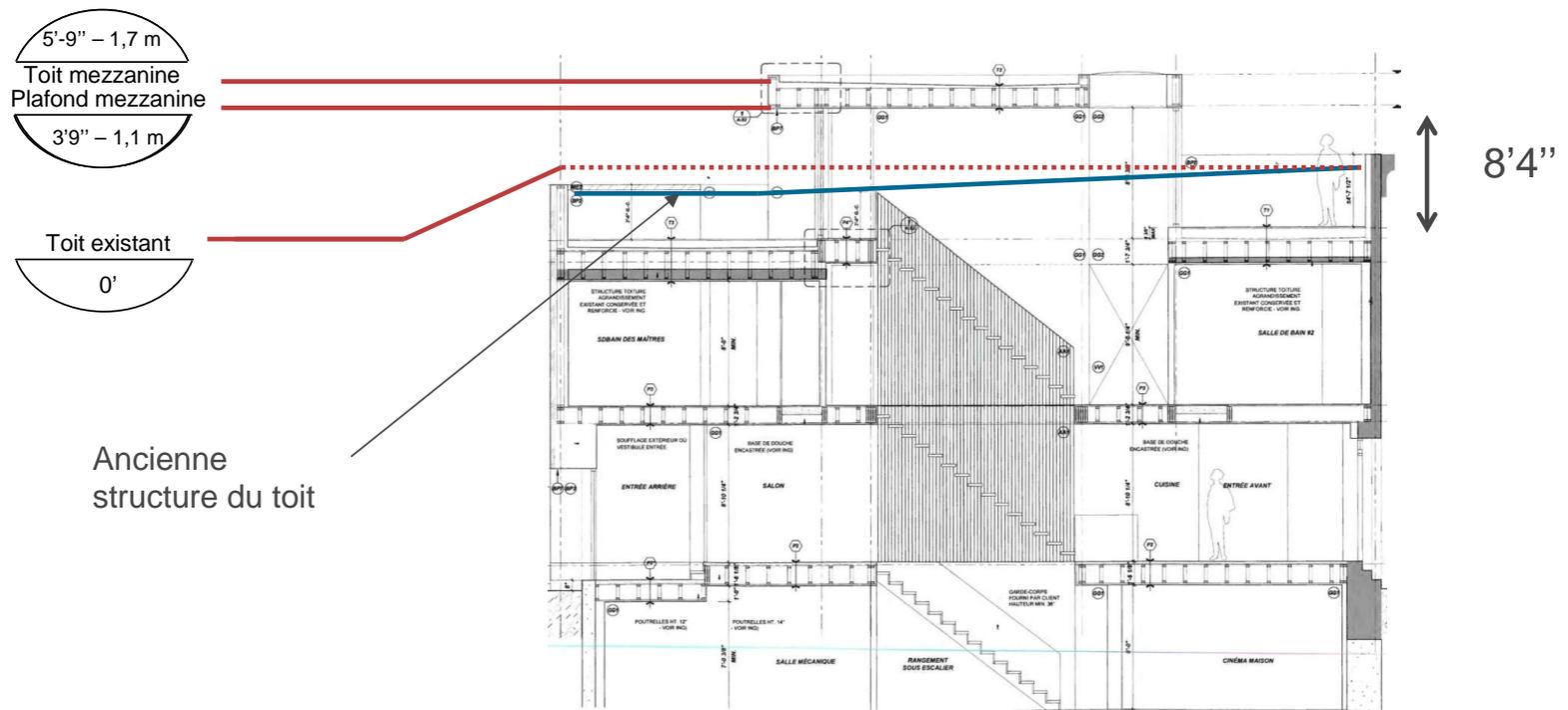


Historique

Modifications
proposées

Calendrier

2. FIXER À 3 M LA HAUTEUR MAXIMALE D'UNE MEZZANINE



Historique

Modifications
proposées

Calendrier

3. ABAISSER LA HAUTEUR MAXIMALE DANS 54 NOUVELLES ZONES

Objectifs :

- Reconnaître le cadre bâti existant;
- Souligner la valeur paysagère des ensembles de 2 étages;
- Éviter la transformation graduelle de secteurs homogènes.



5230, rue Clark



4312, rue Chambord



3962, avenue Laval

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

3. ABAISSER LA HAUTEUR MAXIMALE DANS 54 NOUVELLES ZONES

Les effets de l'adoption :

- La hauteur maximale en étage est réduite de 3 à 2;
- La hauteur maximale en mètre proposé variera entre 11 et 12,5;
- L'aménagement d'une mezzanine demeure autorisé;
- La modification touche seulement des secteurs résidentiels;
- Un minimum de 80 % de bâtiment de deux étages, sauf pour l'avenue De Chateaubriand.



3946, rue Drolet



4676, rue de Grand-Pré



4090, avenue De Chateaubriand

Historique

Modifications
proposées

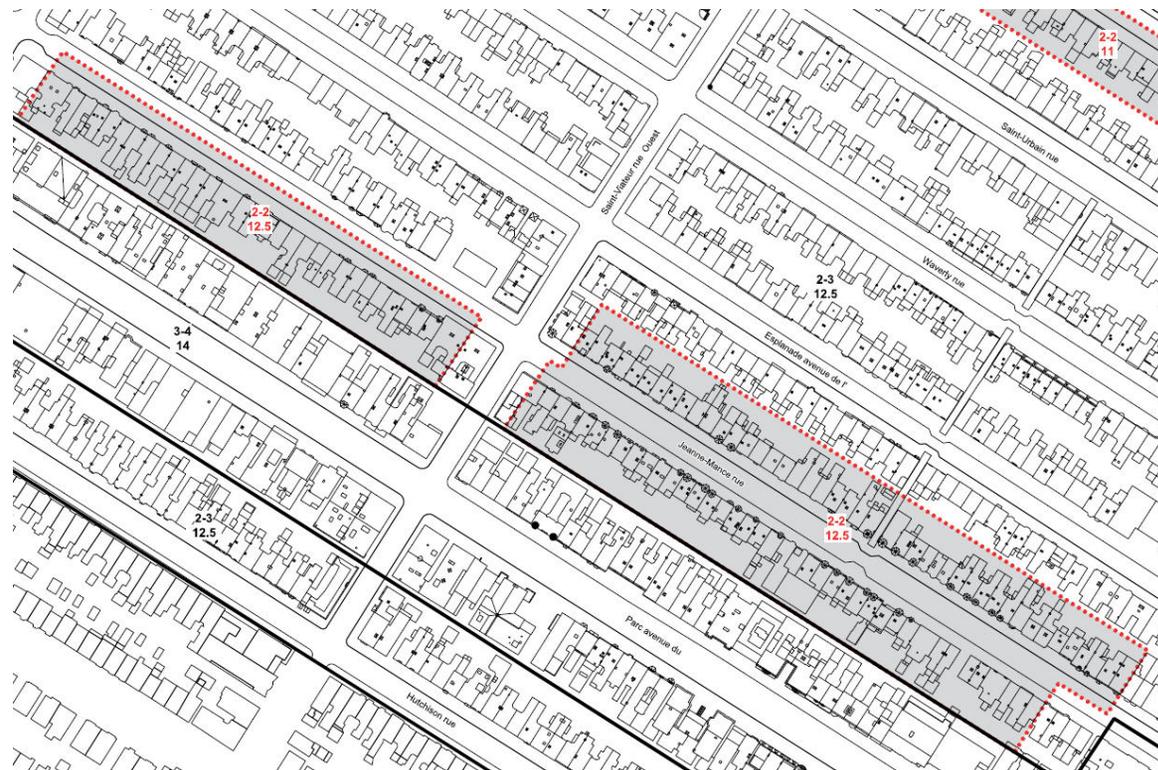
Calendrier

3. ABAISSER LA HAUTEUR MAXIMALE DANS 54 NOUVELLES ZONES

Historique

Modifications
proposées

Calendrier



Rue Jeanne-Mance, côté ouest,
sud de Saint-Viateur ouest :

- 40 bâtiments de 2 étages (95 %);
- 2 bâtiments de 3 étages (5 %).

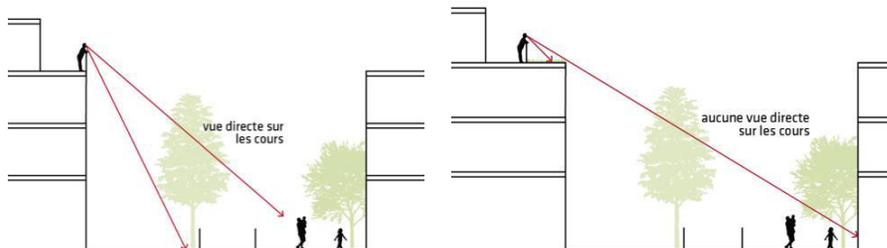
Plateau-Mont-Royal :

- 54 zones (6 % du territoire);
- 92 % de bâtiments de 2 étages.

4. IMPOSER UN RETRAIT PAR RAPPORT À UN MUR ARRIÈRE

Objectifs :

- Encadrer le positionnement des espaces extérieurs;
- Limiter les vues directes sur les autres cours;
- Assurer une meilleure intégration des terrasses au paysage des cours et des ruelles.



4335, rue Marquette



4739, rue De Lanaudière

Historique

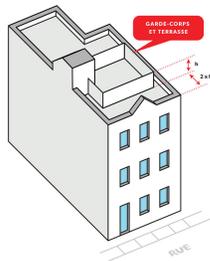
Modifications
proposées

Calendrier

4. IMPOSER UN RETRAIT PAR RAPPORT À UN MUR ARRIÈRE

Les effets de l'adoption :

- Pour une composante d'un toit-terrasse, un retrait de 1,2 m est exigé par rapport à un mur faisant face à une limite arrière;
- La disposition est applicable pour une terrasse sur un garage;
- Un bac de plantation peut être construit dans l'espace dégagé.



4335, rue Marquette



4710, rue de Mentana



4739, rue De Lanaudière

5. LIMITER À 1,2 M LA HAUTEUR D'UN GARDE-CORPS OU D'UN ÉCRAN VISUEL

Objectifs :

- Éviter la création de *bunkers*;
- Garantir l'aménagement d'espaces extérieurs en adéquation avec une densité et un mode de vie urbain.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier



4710, rue de Mentana



4710, rue de Mentana



3945, rue Drolet



4515, rue Boyer

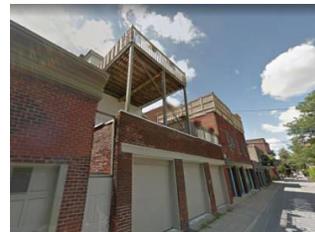
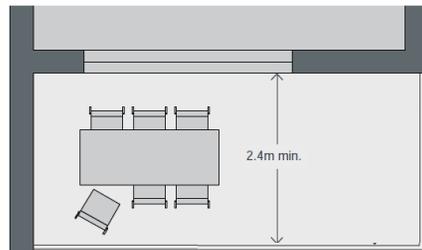


4437, rue De Brébeuf

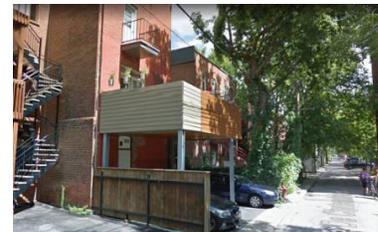
6. ÉTABLIR À 3 M LA SAILLIE MAXIMALE D'UN BALCON

Objectifs :

- Encadrer la construction de balcons à l'arrière;
- Maintenir la possibilité de verdir la cour arrière;
- Protéger les acquis des voisins;
- Permettre l'aménagement d'un espace extérieur appropriable et agréable.



4285, rue Saint-Hubert



4275, rue Saint-Hubert



4688, rue Fabre

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

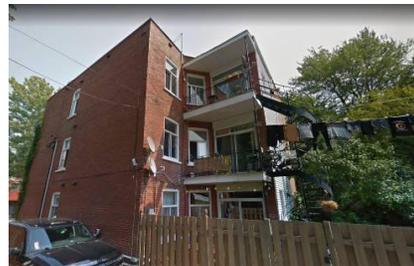
6. ÉTABLIR À 3 M LA SAILLIE MAXIMALE D'UN BALCON

Les effets de l'adoption :

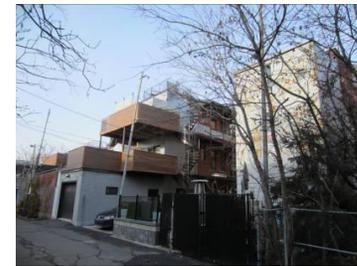
- Se calcule depuis un mur arrière;
- Double la profondeur autorisée dans une marge latérale (1,5 m actuellement);
- Aucune largeur maximale;
- N'inclus pas l'escalier.



4827, rue Garnier



4342, rue Garnier



4688, rue Fabre

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

CALENDRIER D'APPROBATION

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

Présentation au comité consultatif d'urbanisme	15 janvier 2019
Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de règlement	CA ordinaire 4 février 2019
Assemblée publique de consultation	19 février 2019
Adoption du 2 ^e projet de règlement	CA ordinaire 11 mars 2019
Période pour demande d'approbation référendaire	mars 2019
Adoption du règlement	CA ordinaire 1 ^{er} avril 2019

LES AUTRES PHASES

1. Assurer la qualité des réalisations :

- Revoir nos méthodes d'inspection et d'émission de permis (en cours);
- Encadrer l'exigence de garanties monétaires.

2. Revoir les critères d'évaluation qualitatifs :

- Refonte du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal;
- Réviser la liste des documents requis lors du dépôt d'une demande;
- Exiger une appréciation de l'acceptabilité sociale d'un projet;
- Diffusion d'un guide de design.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

L'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Les conditions d'autorisation d'une mezzanine (art. 3 et 6);
- La hauteur maximale en mètres et en étages dans certaines zones (art. 2, 9 et 10);
- L'aménagement des espaces extérieurs (art. 4, 5, 7 et 8).

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'un **résident**, d'un **propriétaire d'immeuble** ou d'un **occupant** de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être signée par au moins 12 personnes par zone ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

Historique

Modifications
proposées

Calendrier

Période de questions



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

enjeuxcadrebat@ville.montreal.qc.ca