

LE **PLATEAU-**  
**MONT-ROYAL**



# RÈGLEMENT 2017-10

## Assemblée publique de consultation

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises  
Direction du développement du territoire et des travaux publics  
29 août 2017

## DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

**1. Interdiction des mezzanines en surhauteur;**

**2. Bonification des critères d'évaluation;**

**3. Explication du processus d'approbation référendaire.**

Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LES BASES

### Qu'est-ce qu'une mezzanine?

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



## LES BASES

### Qu'est-ce que la règle d'insertion?

La hauteur en mètre et en étage d'un bâtiment ne doit pas :

1. être **inférieure** à la hauteur en étages des bâtiments adjacents;
2. être **supérieure** à la hauteur en étages des bâtiments adjacents.

\* Les bâtiments de coin peuvent toujours atteindre la hauteur maximale permise en vertu du plan **Limites de hauteur** joint en annexe du Règlement d'urbanisme



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

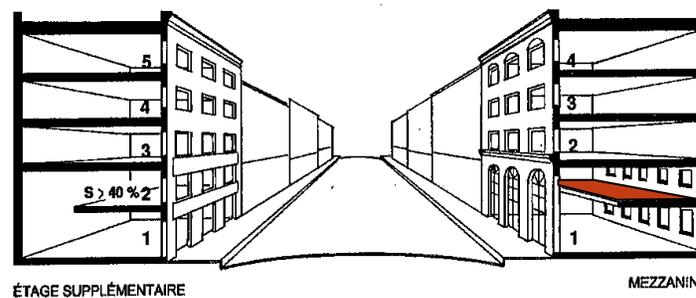
## LA SITUATION ACTUELLE

Depuis 1994, le Règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit un allègement ne considérant pas une mezzanine comme un étage.

### En 1994 :

Une mezzanine est considérée comme un étage lorsqu'elle remplit les conditions suivantes :

- 1<sup>o</sup> elle a une superficie de plancher qui est supérieure à 40 % de la superficie de plancher de l'étage au-dessus duquel elle est située;
- 2<sup>o</sup> elle est fenêtrée.



**Mezzanines en  
surhauteur**

Critères  
d'évaluation

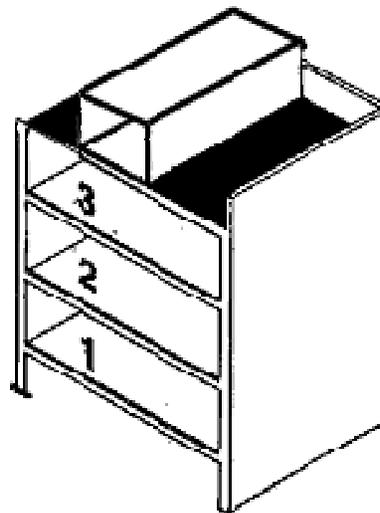
Approbation  
référendaire

## LA SITUATION ACTUELLE

Depuis 1994, le Règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit un allègement ne considérant pas une mezzanine comme un étage.

### En 2017 :

Une mezzanine est considérée comme un étage lorsque sa superficie de plancher est supérieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur.



**Mezzanines en  
surhauteur**

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

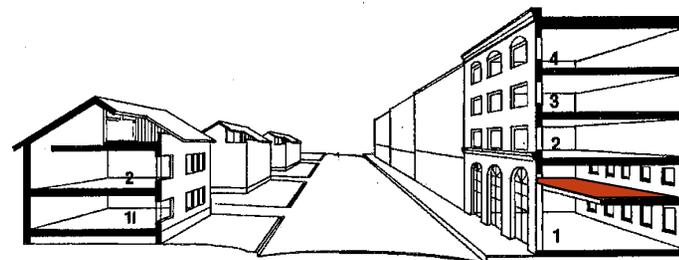
## LE PROJET DE RÈGLEMENT

Le Règlement 2017-10 retire cet allègement pour une mezzanine constituant une construction hors toit.

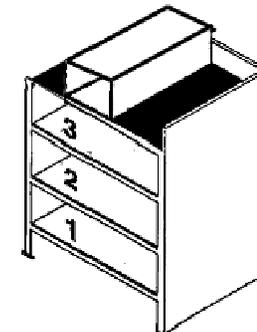
**16.** Une mezzanine **constituant un balcon intérieur situé entre deux étages** est considérée comme un étage lorsque sa superficie de plancher est supérieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieure.

**Une mezzanine constituant une construction hors toit ou un balcon intérieur situé au-dessus du dernier étage est considérée comme un étage.**

**Balcon intérieur**



**Construction hors toit**



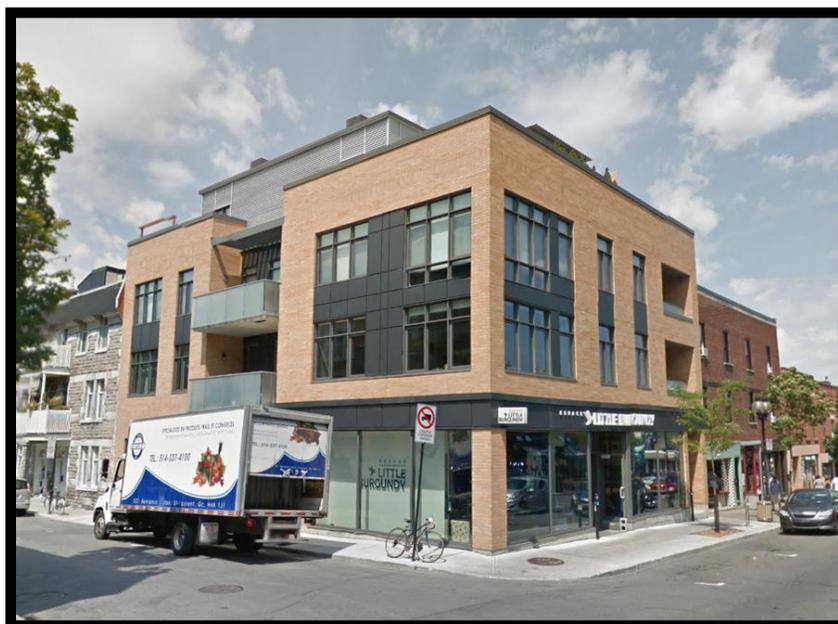
Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

La construction d'une mezzanine en dérogation à la règle d'insertion :



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

La construction d'une mezzanine en dérogation à la règle d'insertion :



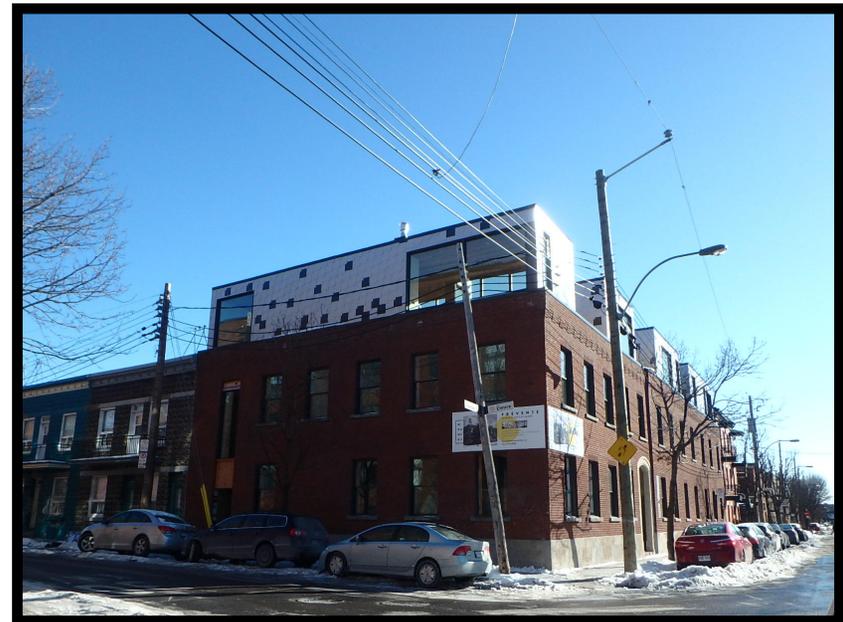
Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

La construction d'un niveau supplémentaire lorsque la règle d'insertion le permet :



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

La construction d'un niveau supplémentaire lorsque la règle d'insertion le permet :



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

Un balcon intérieur entre deux niveaux de plancher :



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

Un balcon intérieur entre deux niveaux de plancher :



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

Un escalier donnant accès au toit :



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

Un escalier donnant accès au toit :



**Mezzanines en  
surhauteur**

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LES MOTIFS

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal ne s'oppose pas à l'aménagement de mezzanines :

- Le tarif pour un projet particulier est réduit à **2 080 \$** plutôt que **5 200 \$** (+ frais de publication des avis légaux).

L'aménagement d'une mezzanine s'accompagne d'impacts importants pour les propriétés voisines :

- **Patrimoniaux** (modification du système constructif / organisation spatiale propre aux typologies traditionnelles) ;
- **Visuels** (intégration au paysage / percée visuelle / intimité) ;
- **Environnementaux** (ensoleillement / luminosité naturelle).

L'arrondissement rend dérogoratoire la construction en surhauteur afin d'assurer la réalisation de projets exemplaires.



Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LES MOTIFS

	PIIA	PPCMOI
Évaluation normative	X	
Évaluation qualitative	X	X
Type d'évaluation	Intégration architecturale	Globale
Travaux complémentaires		X
Évaluation des impacts sociaux		X
Consultation publique		X
Approbation référendaire		X
Possibilité de refus	Selon l'évaluation	Selon l'évaluation
Garantie financière	X	X
Délai	4 - 6 mois	5 - 10 mois
Coût	2,60 \$ / 1 000 \$ de travaux	2 080 \$ + frais de publication

Mezzanines en  
surhauteur

**Critères  
d'évaluation**

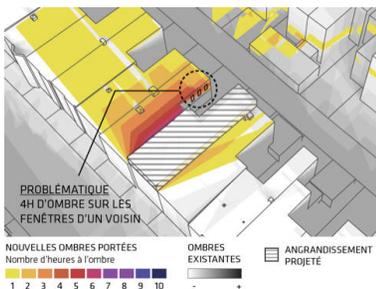
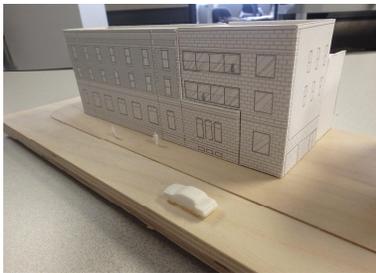
Approbation  
référendaire

## LE RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI (2003-08)

Pour encadrer l'évaluation de mezzanines, le Règlement sur les PPCMOI est modifié de la façon suivante :

### 1. Préciser les documents exigés (papier et électronique) :

- une **maquette physique** présentant le bâtiment et son contexte ou une modélisation ainsi que des perspectives;
- des photographies du bâtiment existant et des bâtiments voisins prises à partir du domaine public (rue et ruelle) et à partir du **toit**;
- une étude illustrant les nouvelles ombres portées et leur durée **selon les saisons et les emplacements sensibles**;
- une description des **mesures écoénergétiques** proposées;
- la fiche technique des matériaux de parement et de **recouvrement de sol** proposés;



Mezzanines en  
surhauteur

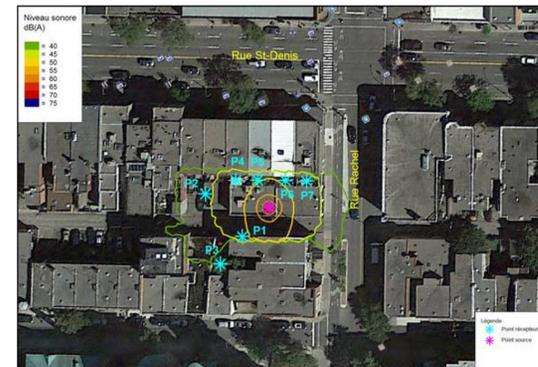
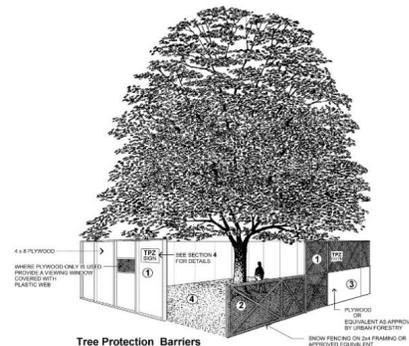
Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## LE RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI (2003-08)

### 1. Préciser les documents exigés (suite) :

- les mesures de mise en valeur et de protection des arbres existants;
- les études nécessaires à l'évaluation des niveaux de bruit;
- une étude d'impact sur la circulation et sur les livraisons pour un projet commercial ou industriel de + 500 m<sup>2</sup>;
- la localisation des bacs de matières résiduelles.



Mezzanines en  
surhauteur

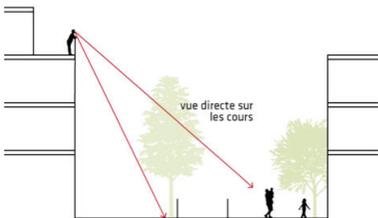
**Critères  
d'évaluation**

Approbation  
référendaire

## LE RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI (2003-08)

### 2. Préciser et ajouter des critères d'évaluation :

- accès à la lumière naturelle et l'ensoleillement;
- impacts sur l'offre de logements pour les familles;
- conflits d'usages sur le toit;
- création de nouvelles vues directes;
- offre d'espace extérieur appropriable;
- effets sur le couvert végétal et sur le maintien des arbres;
- amélioration de la performance écoénergétique du bâtiment;
- avantage sur l'offre de stationnement pour vélo, pour voiture électrique ou en autopartage;
- disponibilité d'espaces de rangement ou d'entreposage.



### 3. Revoir la structure du règlement.

Mezzanines en  
surhauteur

**Critères  
d'évaluation**

Approbation  
référendaire

## LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA (2005-18)

Les critères d'évaluation de l'ensemble des projets de construction ou de transformation sont précisés.

### 1. Préciser les documents exigés ;

### 2. Revoir les critères d'évaluation des projets :

- fascicule 1 (nouveaux bâtiments);
- fascicule 2 (changement de volume d'un bâtiment existant);
- fascicule 7 (équipement mécanique et écran acoustique au toit).



Mezzanines en  
surhauteur

**Critères  
d'évaluation**

Approbation  
référendaire

## LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA (2005-18)

Les critères d'évaluation de l'ensemble des projets de construction ou de transformation sont précisés.

### 3. Régler des problèmes de concordance entre des fascicules :

- fascicule 3 (secteurs en transformation aux abords des voies ferrées);
- fascicule 4 (immeubles d'intérêt patrimonial);
- fascicule 5 (transformations et remplacements spécifiques);
- fascicule 6 (commerces de moyenne ou de grande surface).



## LE CALENDRIER

Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

**Approbation  
référendaire**

Présentation au comité consultatif d'urbanisme <i>(avis favorable)</i>	30 mai 2017
Avis de motion et adoption du 1 <sup>er</sup> projet de règlement	CA ordinaire juillet 2017
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>29 août 2017</b>
Adoption du 2 <sup>e</sup> projet de règlement	<i>5 septembre 2017</i>
Période pour demande d'approbation référendaire	<i>Septembre 2017</i>
Adoption du règlement	<i>2 octobre 2017</i>

Mezzanines en  
surhauteur

Critères  
d'évaluation

Approbation  
référendaire

## L'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

### Disposition susceptible d'approbation référendaire :

- Modification au calcul du nombre d'étages d'un bâtiment.

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

- Provenir d'un **résident**, d'un **propriétaire d'immeuble** ou d'un **occupant** d'une place d'affaires sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal ou d'une zone contigüe à l'arrondissement;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient ([article 1 du Règlement 2017-10](#));
- 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.

# Période de questions



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

[ville.montreal.qc.ca/leplateau](http://ville.montreal.qc.ca/leplateau)