

Montréal 14 juin 2012

OCPM – Office de consultation publique de Montréal

Consultation publique sur l'agriculture urbaine – Montréal, un avenir à cultiver

Terrasses et toit végétalisés : réglementation à modifier

La réglementation actuelle est trop restrictive. Si elle l'était moins, elle donnerait une meilleure qualité de vie à plusieurs résidents locataires ou propriétaires qui n'ont pas accès à une cour. Voici deux exemples où des propriétaires ont du faire récemment.

Exemple 1 :

Cet exemple non fictif est basé sur un cas réel en 2006

Agrandissement d'un duplex comprenant un toit-terrasse végétalisé de type jardin privé

Un couple avec deux jeunes enfants, un garçon et une fille, sont propriétaires d'un duplex. Ils habitent le premier étage et le logement à l'étage supérieur rapporte un revenu substantiel qui aide à payer l'hypothèque. Bientôt, les deux enfants qui partagent la même chambre auront besoin chacun de leur chambre respective. La cour arrière qui fait face au Sud-ouest est très ensoleillée et assez grande pour que le bâtiment puisse être agrandi. Ils font une demande à la ville pour agrandir leur duplex. Leur demande est d'agrandir seulement le sous-sol et le premier étage pour qu'une terrasse puisse être aménagée sur la partie agrandie.

La réglementation en vigueur à la Ville de Montréal oblige que la nouvelle partie agrandie soit construite sur la pleine hauteur du bâtiment existant, c'est-à-dire du sous-sol jusqu'à la toiture existante.

Leur demande est donc refusée à cause du règlement en vigueur auquel il est impossible de faire de dérogation.

Si la demande avait été acceptée :

- Les locataires à l'étage auraient pu bénéficier d'une très grande terrasse au lieu d'avoir deux pièces de plus.
- La surface utilisable de cette nouvelle terrasse aurait été un peu supérieure à la surface de deux pièces à cause de l'espace occupé par les murs et les portes.
- La nouvelle construction aurait été faite en fonction d'accueillir des plantations (culture urbaine à des fins personnelles) et un poids plus considérable à cause de la terre qui reste en place en permanence.
- Cette construction aurait répondu à la très forte demande de locataires qui veulent avoir un espace vert privé à eux.

La plupart des propriétaires occupants ne donnent pas accès au terrain à leurs locataires. La valeur locative d'un logement avec une grande terrasse-jardin végétalisée est de loin supérieure au même logement agrandi de deux pièces.

Un logement qui comprend un toit terrasse végétalisé offre une qualité de vie très appréciable.

Donc, une modification aux règlements municipaux qui permettrait ce genre de construction serait fortement à considérer.

Exemple 2 :

Cet exemple non fictif est basé sur un cas réel en 2011

Restrictions concernant les surfaces de toitures végétalisables

Un jeune couple est propriétaire d'une vieille maison mitoyenne à toit plat. Ils prévoient avoir des enfants dans un avenir rapproché. Le peu de terrain sur lequel se trouve la propriété est inutilisable pour ni pour cultiver ou l'occuper : ombre profonde, absence totale de soleil, orienté vers le Nord, présence d'arbres mature. La seule place ensoleillée se trouve sur la toiture. La toiture est à la fin de sa vie utile et doit être remplacée. Les propriétaires décident de faire refaire la toiture et en profitent pour faire vérifier et solidifier la structure de la maison pour s'offrir un toit terrasse végétalisé.

La réglementation en vigueur est restrictive par rapport à l'utilisation de matériaux combustibles sur une toiture près des limites de propriétés. Les plantes et leurs parties sont considérées comme des matériaux combustibles. D'autres règlements ayant rapport avec le service des incendies sont très restreignant. Ceci a pour effet de réduire considérablement la surface utilisable d'une toiture que ce soit à des fins de culture ou tout simplement comme espace de vie.

Le couple pourrait certainement profiter d'une plus grande superficie utilisable.

Donc, une modification aux règlements municipaux est à envisager sérieusement.
