



Règlement  
By-law

4327

● **Modification au règlement 3319 concernant le zonage des quartiers Rosemont, Préfontaine et Saint-Eusèbe, déjà modifié par les règlements 3383, 3435, 3461, 3490, 3536, 3563, 3624, 3651, 3751, 3764, 3806, 3850, 3878, 3935, 3969, 3998, 4013, 4069, 4108, 4145 et 4198.**

A la séance du conseil de la ville de Montréal tenue le 27 septembre 1971, (2e étude)

le conseil décrète:

**I. — L'article 4-3 du règlement 3319, tel que modifié par le règlement 3969, est remplacé par le suivant:**

**"4-3. — Calcul de la hauteur d'un bâtiment**

Le nombre d'étages est compté entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le niveau du plafond de l'étage le plus élevé.

● La hauteur en pieds doit être mesurée sur la verticale au point milieu de la façade principale d'un bâtiment, à partir du niveau du trottoir ou du niveau du bâtiment au sol jusqu'au point le plus élevé du toit ou portée sur la hauteur moyenne d'un toit incliné à un ou plusieurs versants.

**Amendement to By-law 3319 concerning the zoning of Rosemont, Préfontaine and Saint-Eusèbe Wards, as already amended by By-laws 3383, 3435, 3461, 3490, 3536, 3563, 3624, 3651, 3751, 3764, 3806, 3850, 3878, 3935, 3969, 3998, 4013, 4069, 4108, 4145 and 4198.**

At the meeting of the Council of the City of Montreal held on September 27, 1971, (2nd study)

Council ordained:

**I. — Article 4-3 of By-law 3319, as amended by By-law 3969 is replaced by the following:**

**"4-3. — Calculation of height of buildings**

The number of storeys is calculated between the floor level of the ground-floor and the ceiling level of the highest storey.

The height in feet shall be measured along a vertical line at the centre point of the main façade of a building, from the level of the sidewalk or from the ground level of the building up to the highest point of the roof or to the mean height of a single or a multiple-slope roof.

Toute demande de permis pour construire, reconstruire ou agrandir un bâtiment, et où l'on veut se prévaloir de la possibilité de calculer la hauteur à partir du niveau du bâtiment au sol, doit être accompagnée d'un plan de propriété détaillé de l'emplacement sur lequel on désire construire, reconstruire ou agrandir, préparé et signé par un arpenteur-géomètre, et indiquant les élévations du terrain au-dessus du trottoir. Toute autre précision propre à bien faire comprendre le plan peut également être exigée.

L'exigence relative au nombre d'étages implique également qu'un bâtiment respecte les normes de hauteur suivantes:

bâtiment d'un étage — de dix (10) pieds à dix-sept (17) pieds

bâtiment de deux étages — de dix-huit (18) pieds à vingt-six (26) pieds

bâtiment de trois étages — de vingt-sept (27) pieds à trente-cinq (35) pieds

bâtiment de quatre étages — de trente-six (36) pieds à quarante-quatre (44) pieds

bâtiment de cinq étages — de quarante-cinq (45) pieds à soixante-trois (63) pieds

bâtiment de six étages — de cinquante-quatre (54) pieds à soixante-quatorze (74) pieds et six (6) pouces.

Pour plus de six (6) étages, on doit compter pour les minimum, neuf (9) pieds par étage en plus

Any permit application for building, rebuilding or extending a building, in connection with which it is desired to take advantage of the possibility of basing the calculation of the height of the building as of the ground level of such building shall be accompanied by a detailed property plan of the site on which it is desired to build, rebuild or extend the building, prepared and signed by a surveyor, showing the elevations of the lot above the sidewalk level. All other details needed for a proper understanding of the plan may also be required.

The requirement concerning the number of storeys also implies that buildings shall conform to the following height standards:

one-storey building — from ten (10) feet to seventeen (17) feet

two-storey building — from eighteen (18) to twenty-six (26) feet

three-storey building — from twenty-seven (27) feet to thirty five (35) feet

four-storey building — from thirty-six (36) feet to forty-four (44) feet

five-storey building — from forty-five (45) feet to sixty-three (63) feet

six-storey building — from fifty-four (54) feet to seventy-four (74) feet six (6) inches.

For more than six (6) storeys, nine (9) feet per storey shall be calculated as the minimum in ad-

de cinquante-quatre (54) pieds et pour les maximum onze (11) pieds et six (6) pouces par étage en plus de soixante-quatorze (74) pieds et six (6) pouces.

Pour le calcul de la hauteur totale, il ne sera pas tenu compte de toute fraction de pied inférieure ou égale à cinq (5) dixièmes. Toute fraction supérieure à cinq (5) dixième de pied reportera au nombre entier suivant.

La hauteur maximum en pieds mentionnée ci-haut ne permet pas de construire plus d'étages que le nombre indiqué comme maximum dans le symbole du secteur considéré.

Le nombre d'étages du bâtiment peut être moindre que celui exigé à condition que la hauteur du bâtiment en pieds soit égale ou supérieure à la hauteur minimum du secteur.

Dans le cas d'un plancher constitué de deux étendues sensiblement au même niveau (split-level), l'étendue de plancher la plus élevée n'ajoute pas au nombre d'étages du bâtiment lorsque la distance verticale entre les deux étendues de plancher n'excède pas cinq (5) pieds, et à condition que la superficie de l'étendue de plancher la plus élevée ne dépasse pas soixante (60) pour cent de l'implantation du bâtiment.

Les dispositions quant à la hauteur minimum des bâtiments ne s'appliquent pas aux garages particuliers et aux abris-autos, dont la hauteur ne doit pas excéder douze (12) pieds en zone d'habitation.

dition to fifty-four (54) feet and eleven (11) feet six (6) inches per storey as the maximum in addition to seventy-four (74) feet six (6) inches.

In the calculation of the total height, any fraction of foot less than or equal to five (5) tenths shall be ignored. Any fraction higher than five (5) tenths of a foot shall be rounded to the next whole number.

The maximum height in feet indicated above does not authorize the construction of more storeys than the number indicated as a maximum in the conventional sign for the sector involved.

The number of storeys of a building may be less than that which is required provided that its height in feet is equal to or greater than the minimum height for the sector.

In the case of a floor made up of two areas at fairly the same level (split-level), the higher floor area is not added to the number of storeys of the building when the vertical distance between the two floor areas does not exceed five (5) feet, provided that the area of the higher floor does not exceed sixty (60) per cent of the land coverage of the building.

The requirements concerning the minimum height of buildings shall not apply to private garages or carports the height of which shall not exceed twelve (12) feet in residential zones.

Dans le calcul de la hauteur d'un bâtiment, les constructions hors-toit ne comptent pas dans la hauteur en étages ou en pieds aux conditions explicites suivantes:

- a) elles ne doivent pas excéder sept (7) pieds de hauteur;
- b) elles doivent être éloignées d'au moins quinze (15) pieds de chacun des murs du bâtiment;
- c) elles ne doivent pas occuper plus de vingt (20) pour cent de la superficie totale du toit du bâtiment;
- d) elles doivent servir exclusivement à loger les cages d'ascenseurs ou d'escaliers ainsi que les appareils mécaniques de chauffage, de ventilation ou de climatisation."

**2.** — L'article 4-8 du règlement 3319, remplacé par le règlement 3935, est de nouveau remplacé par l'article suivant:

**"ARTICLE 4-8. — Recul arrière**

Un recul arrière d'au moins dix (10) pieds est imposé d'une limite latérale à l'autre.

Le recul arrière exigé est mesuré à partir de la limite arrière du terrain, ou de l'axe d'une ruelle adjacente s'il y en a, et doit être maintenu libre de toute construction ou construction accessoire qui n'est pas entièrement sous terre, sans toutefois tenir compte des piscines privées à ciel ouvert. De la même manière, le recul arrière exigé peut, dans toute zone industrielle, être mesuré à partir de l'axe de l'emprise d'une voie de chemin de fer ou de celle occupée par une ligne à haute tension de l'Hydro-Québec.

In the calculation of the height of a building, roof structures are not included in the height in storeys or in feet, under the following specific conditions:

- a) they shall not exceed seven (7) feet in height;
- b) they shall be at least fifteen (15) feet away from each of the walls of the building;
- c) they shall not occupy more than twenty (20) per cent of the total roof area of the building;
- d) they shall be used exclusively to house elevator or stairway shafts as well as mechanical equipment for heating, ventilating or air-conditioning."

**2.** — Article 4-8 of By-law 3319, as replaced by By-law 3935, is again replaced by the following article:

**"ARTICLE 4-8. — Rear setback**

A rear setback of at least ten (10) feet shall apply from one lateral limit to the other.

The rear setback required is measured from the rear boundary of the parcel of land or from the axis of an adjacent lane, if any, and shall be free of any structure or accessory structure which is not fully underground, without taking into account, however, private, open swimming-pools. Likewise, in any industrial zone, the rear setback required may be measured from the axis of a railway right-of-way or of a right-of-way occupied by a Hydro-Québec high-voltage power line.

Ce recul arrière ne s'applique toutefois pas, dans la partie de cet espace libre située entre la ligne arrière du terrain et à l'arrière du bâtiment ou son prolongement vers la ligne latérale, aux constructions ci-dessous énumérées, à la condition qu'elles n'occupent pas plus de cinquante (50) pour cent de cette partie du terrain:

- escaliers avec ou sans palier;
- cheminées;
- avant-toits;
- balcons faisant saillie d'au plus cinq (5) pieds sur les bâtiments;
- les garages particuliers et les abris-autos isolés;
- les bâtiments isolés définis à l'article 9a du règlement 1922 modifié.

Un garage particulier isolé ou un abri-auto isolé doit être distant d'au moins six (6) pieds et six (6) pouces du bâtiment dont il constitue une dépendance, cependant, il peut être construit jusqu'à la limite arrière du terrain s'il n'existe pas de ruelle.

Dans les zones d'industrie et les zones mixtes d'industrie et de commerce, le recul arrière peut être moindre de dix (10) pieds, là où le terrain adjacent de chaque côté de la construction projetée est construit à moins de dix (10) pieds de la ligne arrière du terrain, ou de l'axe d'une ruelle. Dans ce cas, il est permis d'aligner la construction projetée sur le bâtiment adjacent ayant le moindre recul arrière."

Such rear setback shall not apply, however, within the portion of the open space located between the rear boundary of the parcel of land and the rear of the building or its extension towards the lateral line, to the constructions listed hereunder, provided that they do not occupy more than fifty (50) per cent of that portion of the parcel of land:

- stairways with or without landings;
- chimneys;
- eaves;
- balconies projecting a maximum of five (5) feet from buildings;
- detached private garages and carports;
- detached buildings as defined under Article 9a of By-law 1922, as amended.

A detached private garage or carport shall stand at least six (6) feet six (6) inches away from the building of which it is an accessory structure, however, if there is no lane, such structures may be built up to the rear boundary of the parcel of land.

In the industrial zones and mixed industrial and commercial zones a rear setback of less than ten (10) feet may be provided where the adjacent parcel of land on each side of the proposed structure is built up to less than ten (10) feet of the rear boundary of the parcel of land or of the axis of a lane. In such case, the proposed structure may be lined up with the adjacent building having the least rear setback."

**3.** — L'article 4-11 du règlement 3319, remplacé par le règlement 3383 et modifié par les règlements 3435, 3536 et 3764, est de nouveau modifié en y remplaçant le sous-paragraphe b) par le suivant:

"b) Dans la zone de commerce:

1—Secteurs mixtes de commerce et d'habitation:

- les entreprises des groupes 2 ou 3 déjà existantes par droits acquis peuvent être remplacées par des entreprises du même groupe, d'un groupe de numéro inférieur, ou par de l'habitation;
- les entreprises des groupes 4, 5 ou 6 déjà existantes par droits acquis ne peuvent être remplacées que par des entreprises des groupes 1, 2 ou 3 ou par de l'habitation, ou dans les secteurs de la classe II seulement par des entreprises du groupe 4.

2—Secteurs exclusifs au commerce:

- les entreprises des groupes 2 ou 3 déjà existantes par droits acquis peuvent être remplacées par des entreprises du même groupe ou d'un groupe de numéro inférieur;
- les entreprises des groupes 4, 5 ou 6 déjà existantes par droits acquis ne peuvent être remplacées que par des entreprises des groupes 1, 2 ou 3, ou dans les secteurs de la classe II seulement par des entreprises du groupe 4."

**3.** — Article 4-11 of By-law 3319, as replaced by By-law 3383 and amended by By-laws 3435, 3536 and 3764, is further amended by replacing paragraph b) thereof by the following:

"b) In the commercial zone:

1—Mixed commercial and residential sectors:

- establishments of groups 2 or 3 already existing under acquired rights may be replaced by establishments of the same group, of a group of a lower number or by housing;
- establishments of groups 4, 5 or 6 already existing under acquired rights may only be replaced by establishments of groups 1, 2 or 3 or by housing, or in Class II sectors only, by establishments of group 4.

2—Exclusively commercial sectors:

- establishments of group 2 or 3 already existing under acquired rights may be replaced by establishments of the same group or of a group of a lower number;
- establishments of groups 4, 5 or 6 already existing under acquired rights may only be replaced by establishments of groups 1, 2 or 3, or in Class II sectors only, by establishments of group 4."

LE MAIRE,

LE GREFFIER DE LA VILLE,

*Jean Drapeau*  
.....  
POUR LA VILLE DE MONTRÉAL

*Marie Bay*  
.....

MONTRÉAL, LE 28 SEP 1971