

Le 17 avril 2019,

OBJET : Mémoire sur le Règlement modifiant le Règlement de construction et de transformation de bâtiments

Madame, Monsieur,

Je vous écris en tant que citoyen amateur d'architecture et de design. Je possède également le titre d'évaluateur agréé en immobilier, toutefois mes recommandations sont d'ordre purement personnel et ne se rapportent pas à une appréciation de l'impact que pourraient avoir la mise en place de telles recommandations sur la valeur des immeubles.

Au moment de rédiger ce mémoire, j'ignore si d'autres sujets que ceux relatifs aux modifications indiquées au projet de règlement peuvent être abordés. Je limiterai donc le nombre de mes recommandations qui ne concernent pas celles qui sont identifiées au projet de modification du règlement (points 6, 7 et 8 uniquement).

Je comprends que le règlement municipal concerne uniquement les bâtiments résidentiels de 8 logements et moins sans égard à la hauteur, de même que les bâtiments résidentiels de 2 étages et moins. Mes recommandations ne porteront donc que sur les bâtiments qui répondent à ces critères.

Modifications proposées relatives aux points identifiés au projet de modification du règlement:

**1. Intégration de mesures favorisant l'accessibilité et l'adaptabilité des nouveaux logements**

- À mon sens, les mesures d'accessibilité ont une apparence qui s'harmonise mieux au programme d'un bâtiment lorsqu'elles sont prévues en amont au moment de dessiner le projet. Les mesures d'accessibilité ajoutées en aval ont habituellement une moins belle apparence.

**2. Intégration de mesures visant à augmenter la qualité des logements**

- À mon sens, l'impact de la qualité des logements s'observent sous deux perspectives
  - Perspective de long terme : Les bâtiments de grande qualité architecturale sont par définition durables même s'ils n'ont rien d'écologique puisqu'on cherchera à les préserver, c'est-à-dire à prolonger leur durée de vie économique, en les rénovant successivement à plusieurs dizaines d'années d'intervalles. À mon sens, un bâtiment doit d'abord être un bâtiment de grande

qualité visuelle et architecturale et ensuite éventuellement écologique.

- Perspective de court terme : Les bâtiments de grande qualité architecturale présentent des matériaux et des composantes non structurales qui viennent rehausser l'agrément des occupants.
- Les revêtements extérieurs en tôle ondulée devraient être interdits. Ils détériorent la qualité visuelle des bâtiments et sont rarement utilisés dans un contexte autre que celui d'une économie au niveau des coûts.
- Des espaces laveuse-sécheuse, de même que pour un lave-vaisselle devraient être systématiquement prévus dans tous les logements.
- **Des normes maximales ultra-strictes en termes de décibels devraient contraindre le bruit des systèmes munis de ventilateurs, notamment pour les appareils de chauffage intérieur, pour les unités d'air climatisé murales, de balcon, de toit ou de fenêtres, pour les hottes de cuisine et pour les ventilateurs de salle de bain. Ces normes devraient imposer des maximums d'émissions sonores intérieurs et extérieurs.**
- Les bâtisseurs semblent complètement désensibilisés à l'épidémie de retombées de plafonds (*bulk heads*). De la même façon, on retrouve maintenant presque systématiquement dans tous les appartements des crochets<sup>1</sup> dans les murs qui viennent briser le rythme architectural d'au moins une pièce. Je suis d'avis que des amendes salées devraient être imposées aux constructeurs en fonction du volume (mètres cubes) des retombées qu'ils installent. Les promoteurs immobiliers ne sont même pas en mesure d'informer leurs clients potentiels sur l'emplacement final de toutes les retombées et murs crochetés dans un logement, et ce même lorsque ces «erreurs de design» ont une incidence sur le plan de l'aménagement intérieur futur d'une unité. De plus, je suis d'avis que les retombées de plafonds et les crochets dans les murs devraient se poursuivre d'un mur à l'autre<sup>2</sup> et ne surtout pas s'arrêter avant de former un bloc entier.
- Les garde-robes de certains logements sont encombrées de tellement de tuyau enchevêtrés qu'il est même impossible d'y pendre des vêtements ou d'y entreposer même une seule boîte. Des plans précis de l'emplacement des tuyaux de ventilation devraient être requis afin d'assurer aux propriétaires qu'ils pourront utiliser les espaces de rangements pour lesquels ils ont payé.
- Des règles minimales de surveillance de chantier devraient être instaurées pour imposer que deux inspecteurs soient systématiquement mandatés, l'un en structure, l'autre en mécanique du bâtiment. Des standards pour les durées minimales d'inspection devraient aussi être mis en place.

---

<sup>1</sup> Voir Photo 7

<sup>2</sup> Voir Photo 8

- les poseurs de gypse ne consultent pas les installateurs de gicleurs ce qui résulte en l'impossibilité d'installer des cages à gicleurs à certains endroits
- les poseurs de gypse ne consultent pas les plombiers et installent le gypse avant que les tuyaux soient reliés ou avant que les tuyaux n'aient été collés ce qui fait que des tuyaux se déversent dans les murs
- les menuisiers installent des cabinets de cuisine dans du gypse sans chercher à renforcer les accroches et sans chercher à les accrocher dans les montants
- les électriciens installent des prises électriques qui ne sont pas d'équerre
- les électriciens installent des prises murales pour luminaires sans les centrer par rapport au mur ou à l'usage qui sera fait de la pièce
- les électriciens installent des prises électriques de plafond décentrées par rapport à la zone de la table à dîner
- Des standards de qualité devraient être mis en place concernant les membranes des revêtements de plancher dans les stationnements intérieurs. Certaines membranes se percent comme du gruyère en moins de trois ans.
- Un nouveau règlement a été adopté l'année dernière pour retirer les normes minimales de stationnement pour toute nouvelle construction ou projet de transformation dans Ville-Marie. La plupart des familles ont besoin d'une voiture au quotidien. Combien de pères de famille n'habiteront en ville que s'ils possèdent un espace de stationnement? Combien de familles seront repoussées vers les banlieues en réduisant l'offre de stationnement? Ce nouveau règlement réduira le nombre de familles dans Ville-Marie pour des décennies. Des subventions devraient être offertes pour aménager des stationnements en sous-sol dont le coût par case avoisine aujourd'hui 50 000 \$. **Afin de contrer les effets du nouveau règlement adopté l'année dernière par les élus de Ville-Marie, le Règlement de construction et de transformation de bâtiments devrait prévoir un minimum de places de stationnement pour les bâtiments de 8 logements et moins.**
- Plusieurs nouveaux projets présentent des unités dont les plafonds de béton sont exposés. Des standards devraient être mis en place pour assurer la qualité des bétons utilisés sur des surfaces apparentes.
- Les constructeurs devraient être obligés d'offrir une qualité d'installation de revêtements de planchers suffisantes pour ne pas recourir à la pose de quarts de ronds en plus des moulures au bas des murs. Ils pourraient même être obligés de poser le revêtement de plancher jusque sous le gypse sans recourir à la pose ni de moulure, ni de quarts de ronds.

- Des dimensions minimales devraient être imposées pour les dens (pièce sans porte et sans fenêtre) afin d'assurer qu'on puisse y installer au moins un lit Queen<sup>3</sup> ou une cuisine<sup>4</sup>.

### **3. Ajout d'une exigence relative au renforcement structural préventif permettant l'implantation éventuelle d'une toiture végétalisée**

- Les toits végétalisés coûtent cher et n'apportent pas le même degré d'agrément que les terrasses sur les toits aux occupants des bâtiments qui en sont munis. Il serait préférable de prévoir des mesures de renforcement structural pour recevoir soit des toits végétalisés, soit des terrasses, celui des deux présentant la plus grande masse.
- Les exigences relatives aux toits végétalisés devraient prévoir des structures qui permettent l'installation de tunnels de lumière<sup>5</sup> passant à travers les-dits toits végétalisés.

### **4. Ajout d'exigences relatives à la performance énergétique**

- La certification Energystar devrait concerner le verre des fenêtres et non les fenêtres elles-mêmes. Le libellé du projet de modification du règlement mentionne bien «Les fenêtres, les lanterneaux et les portes-fenêtres desservant une habitation doivent être certifiés Energystar.»
- Il pourrait devenir difficile d'utiliser des fenêtres présentant une valeur architecturale plus grande ou un design moins bon marché si la certification Energystar ne couvre pas adéquatement les produits plus haut de gamme<sup>6</sup>.
- La plupart des nouveaux bâtiments résidentiels présentent des ouvertures dans les bâtiments où chaque ouverture comprend deux ou trois fenêtres (fenêtres subdivisées). Il serait préférable de renforcer l'exigence de qualité architecturale en limitant à deux le nombre de fenêtres par ouverture. Voir forcer le recours à des fenêtres à pivot<sup>7</sup> (une seule fenêtre par ouverture) adaptées à notre climat dans tous les projets, ce qui rejoint la modification relative à l'intégration de mesures visant à augmenter la qualité des logements.
- Le penchant de la performance énergétique est le confort des occupants. Il serait utile d'imposer la mise en place d'un système de climatisation dans les logements selon le degré d'ouverture minimal des fenêtres. Des fenêtres qui s'ouvrent trop peu et qui emprisonnent la chaleur dans les bâtiments créent un inconfort qui requiert davantage une intervention réglementaire que la perte de chaleur occasionnée par une faible

---

<sup>3</sup> Voir Photo 5

<sup>4</sup> Voir Photo 6

<sup>5</sup> Voir Photo 9

<sup>6</sup> Voir Photos 1, 2, 3 et 4

<sup>7</sup> Voir Photo 2

performance énergétique en hiver. La performance énergétique devrait donc aussi adresser le confort des occupants en été.

- Des systèmes de géothermie sont parfois installés pour assurer la performance énergétique des bâtiments. Or, leur calibrage s'avère le plus souvent peu précis autant en terme de débit d'air que de température. Des règles de puissance mécanique minimales (par mètre cube de bâtiment) pour les pompes devraient être mises en place, de même qu'un nombre minimal de puits (en fonction de la capacité des puits).
- Certains systèmes de ventilation utilisent un retour d'air sous les portes de chaque logement pour se calibrer et assurer l'échange d'air. Or, ces ouvertures sous les portes d'entrées permettent aux odeurs de cuisson, d'encens, de cigarette, de drogue, de problèmes d'hygiène et autres de se propager dans les couloirs et dans les autres logements.

#### **5. Rajustements pour garantir l'aménagement d'espaces d'entreposage des matières résiduelles**

- Les espaces d'entreposage des matières résiduelles devraient prévoir des superficies minimales afin de favoriser la collecte des matières résiduelles en vue de leur recyclage. Les espaces d'entreposage trop petits font en sorte que les conteneurs doivent être cueillis plus souvent ou déplacés dans des endroits plus grands qui n'étaient pas destinés à collecter les matières résiduelles. Certains bâtiments ont dû condamner leurs chutes à recyclage faute d'espace pour accueillir le volume de matières résiduelles produites par les occupants.
- Les logements devraient obligatoirement prévoir un espace à l'intérieur de chaque unité conçu pour entreposer les matières résiduelles en prévision de leur dépôt dans les espaces d'entreposage communs. Des appartements trop petits ou qui ne disposent pas de suffisamment de rangement empêchent leurs occupants de s'inscrire dans une démarche écologique de recyclage à moins de tolérer la vue directe de matières résiduelles dans leur appartement.
- La collecte des résidus de table (compost) ne devrait pas être envisagée avant qu'une solution systématique ait été mise en place pour assurer la collecte du recyclage. Tant qu'une solution de rangement n'aura pas été trouvée et implantée dans chaque nouveau logement, je suis d'avis qu'il est trop tôt pour penser à la collecte des résidus de table (compost).

Modifications proposées qui n'ont pas été identifiées au projet de modification du règlement:

#### **6. Arbitrage des malfaçons**

- L'arbitrage des malfaçons s'avère souvent difficile et les garanties pour les bâtiments qui ont seulement été modifiés ou rénovés sont inadéquates. Dans cette perspective, il serait utile d'étudier plus en

profondeur les réclamations qui ont fait l'objet de poursuites devant les tribunaux et pour lesquelles l'acquéreur du logement a eu gain de cause. Cette étude pourrait identifier des points de contrôle précis dans le cadre des inspections effectuées par la ville.

7. Manuel des systèmes mécaniques

- Les constructeurs tardent souvent à remettre les manuels d'instructions des différents systèmes mécaniques qu'ils ont installés. La période de rodage avant et immédiatement après la livraison du bâtiment peut endommager certains équipement, notamment les pompes pour les eaux fluviales et les drains de garage à l'insu des résidents. La découverte de ces problèmes peut se faire plusieurs années après qu'ils aient été endommagés par les constructeurs. Les constructeurs devraient donc être tenus de remettre tous les manuels à la date contractuelle de livraison du bâtiment et s'exposer à des amendes en cas de retard.

8. Prévoir l'ajout éventuel de caméras de sécurité

- L'ajout de conduits destinés à un système de caméras de sécurité à travers un bâtiment en construction s'avère beaucoup plus aisé que lorsque le bâtiment est terminé. Au même titre que votre projet de modification prévoit de renforcer la structure des toits dans la perspective de l'installation ultérieure d'un toit végétalisé, l'installation de conduits destinés à un système de caméras de sécurité devrait être imposée de même que la construction d'un placard sécurisé destiné à recevoir le matériel de surveillance. Cette obligation devrait être imposée systématiquement qu'un système de caméras de sécurité soit envisagé ou non au moment de construire un bâtiment.

**Note**

**Les photos mentionnées en notes de bas de page se trouvent aux pages suivantes.**

Photo 1 :  
À votre avis, cette fenêtre est-elle certifiée Energystar?



Photo 2 :  
À votre avis, cette fenêtre est-elle certifiée Energystar?



Photo 3 :  
À votre avis, ces fenêtres sont-elles certifiées Energystar?



Photo 4 :  
À votre avis, cette fenêtre est-elle certifiée Energystar?



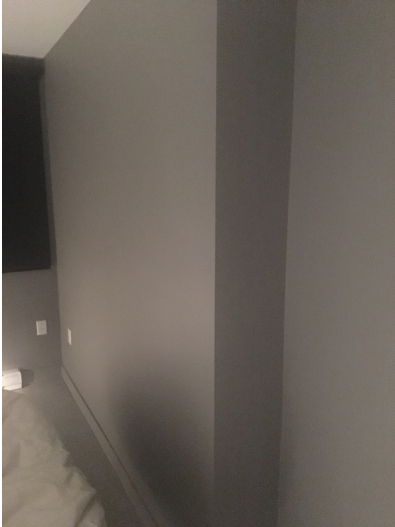

Photo 5 :  
Den permettant d'accueillir un lit Queen



Photo 6 :  
Den permettant d'accueillir une cuisine





<p>Photo 7 :</p> <p>Mur crocheté</p>	
<p>Photo 8 :</p> <p>Retombée de plafond qui s'arrête avant le prochain mur et après le crochet dans le mur adjacent</p>	
<p>Photo 9 :</p> <p>Tunnel de lumière</p>	