

---

**PROCÈS-VERBAL** d'une assemblée publique de la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs

Le vendredi 18 novembre 2016 à 9 h 30  
Hôtel de ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, salle du conseil

---

**Commissaires présents :**

**Mme Elsie Lefebvre, présidente**  
Conseillère de la ville, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension  
**M. Dominic Perri, vice-président**  
Conseiller de la ville, Saint-Léonard  
**Mme Marie-Eve Brunet**  
Conseillère d'arrondissement, Verdun  
**Mme Catherine Clément-Talbot**  
Conseillère de la ville, Pierrefonds-Roxboro  
**Mme Michelle Di Genova Zammit**  
Conseillère d'arrondissement, Anjou  
**M. Sylvain Ouellet**  
Conseiller de la ville, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension  
**Mme Marie Potvin**  
Conseillère d'arrondissement, Outremont  
**Mme Maja Vodanovic**  
Conseillère d'arrondissement, Lachine

**Commissaire absent :**

**M. Gilles Déziel**  
Conseiller d'arrondissement, Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles

**Le quorum est atteint**

**Aussi présents :**

**Mme Isabelle Gauthier**, conseillère en planification, Bureau du développement durable  
**Mme Julie Tellier**, conseillère en aménagement, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire  
**M. Daniel Talbot**, agent du cadre bâti, Division de la planification urbaine, Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire

**Assistance : 17 personnes**

---

**1. Ouverture de l'assemblée**

La présidente, Mme Elsie Lefebvre, ouvre l'assemblée à 9 h 30 et souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes. Elle indique que l'assemblée d'aujourd'hui permettra d'entendre les derniers représentants d'organismes qui ont souhaité se prononcer sur l'aménagement des bâtiments dans une perspective de développement durable à Montréal. Elle rappelle les étapes de ce processus de consultation, puis demande aux commissaires de se présenter à tour de rôle. La présidente souligne ensuite la présence dans la salle de représentants des services centraux de la Ville qui ont été impliqués dans la rédaction du document de soutien à cette consultation.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

Sur une proposition de Mme Marie-Eve Brunet, appuyée par Mme Michelle Di Genova Zammit, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

**3. Aménagement des bâtiments dans une perspective de développement durable sur le territoire de la Ville de Montréal : audition des mémoires et période de questions des membres de la Commission**

La présidente rappelle les consignes d'usage à tous ceux qui prendront la parole, puis elle invite la première des personnes inscrites sur la liste à se présenter au micro.

**3.1. MME VALENTINA POCH, COORDONATRICE DES PROGRAMMES ET MME FEMKE BERGSMA, ADJOINTE, GROUPE DE RECHERCHE APPLIQUÉE EN MACROÉCOLOGIE (GRAME)**

En tant qu'organisation de recherche et d'action s'impliquant dans des activités d'éducation relative à l'environnement, dans des projets de revitalisation urbaine et dans le développement de programmes d'écoquartiers, le GRAME accueille très favorablement cette consultation. Mme Poch souligne en

effet d'emblée l'importance de s'intéresser aux défis qui freinent – et aux leviers qui peuvent initier – le changement dans le cadre bâti d'une ville, particulièrement à Montréal, qui fait face chaque année aux coûts directs liés aux impacts des changements climatiques. Pour le GRAME, les défis sont également de nature financière et opérationnelle devant un parc immobilier diversifié et vieillissant. Le développement de grands chantiers immobiliers représenterait une opportunité unique de développer de nouvelles façons de faire, mieux adaptées, et ce, tant au niveau de la conception physique des bâtiments que dans la planification du territoire.

Mme Poch explique qu'à l'échelle du bâtiment, le changement pourrait se faire de trois manières, présentant chacune ses avantages et ses défis. D'abord, la sensibilisation représenterait un moyen simple d'amener les propriétaires et l'industrie à modifier leurs pratiques. Deuxièmement, divers outils économiques sont présentés dans le mémoire du GRAME, avec l'exemple du remboursement récent, par Hydro-Québec, d'une partie des frais associés à l'achat de thermostats électroniques programmables. Ce type d'outil permettrait d'accélérer la transformation du marché. En troisième lieu, les mesures de réglementation sont mentionnées comme étant celles qui seraient les plus efficaces à plus long terme.

Parmi toutes les mesures proposées dans le mémoire, Mme Poch attire l'attention des commissaires sur certaines susceptibles d'avoir tout particulièrement un impact sur les îlots de chaleur et les refoulements d'égout. Il s'agit de l'exigence minimale d'une toiture de couleur blanche pour toute nouvelle construction ou pour toute restauration complète d'un toit plat et de mesures de rétention des eaux de pluie par des espaces perméables et la végétalisation. À cet égard, les objectifs d'augmentation de l'indice de la canopée de la Ville seraient toujours, tel que le GRAME le suggère, difficiles à atteindre, les incitatifs réglementaires étant sur ce plan très disparates d'un arrondissement à l'autre.

En conclusion, Mme Poch rappelle que Montréal a un rôle de leader à jouer dans cette transition vers le bâtiment durable et se réjouit de constater, à travers le document de consultation produit par le Bureau du développement durable, que la Ville possède les connaissances nécessaires pour le faire.

### **Questions et commentaires des commissaires**

Les commissaires débutent leurs échanges avec Mmes Poch et Bergma en s'intéressant au bâtiment du Regroupement de Lachine dans lequel le GRAME est installé dans cet arrondissement. Certains d'entre eux, qui ont eu l'occasion de visiter l'endroit, témoignent de la qualité de l'aménagement de la toiture végétalisée et de la tranchée creusée tout autour du bâtiment, dans un objectif de perméabilité et d'écoulement des eaux de pluie. Mme Poch précise que cet aménagement en particulier remplit aussi un rôle social, la communauté environnante participant à son nettoyage et à l'entretien des plantes qui s'y trouvent.

La recommandation du GRAME relative aux toitures blanches soulève une question au sujet de l'entretien et de la perte d'efficacité en matière de réflectivité au fil des ans. Mme Poch prend à nouveau l'exemple de la portion blanche de la toiture du bâtiment du GRAME pour souligner qu'une telle toiture requière un entretien aux trois ans environ, qui est assez facile à faire. Pour elle, une toiture blanche, même sale, sera toujours préférable et apportera toujours des bénéfices supérieurs à un toit goudronné. Elle ne voit donc pas d'intérêt particulier à rendre l'entretien de ces toitures obligatoire par des mesures contraignantes spécifiques.

La seconde conclusion du mémoire, qui porte sur l'importance d'une comparaison rigoureuse des coûts et des bénéfices des différentes mesures qui pourraient être adoptées, est accueillie favorablement par certains membres de la Commission. Mme Bergma précise que la Ville de Toronto a une expérience intéressante en la matière et qu'elle a d'ailleurs déjà publié un premier bilan des retombées de sa réglementation visant la végétalisation des toits, qui misait à la fois sur des mesures réglementaires et incitatives. Mme Bergma invite les commissaires à consulter ce bilan, qui est cité dans le mémoire du GRAME.

Enfin, en réponse à une question faisant référence à l'engagement du GRAME dans le projet d'Éco-quartier Lachine, Mme Bergma confirme que tout nouveau développement qui se fait aujourd'hui devrait intégrer en amont, au stade de la planification et quitte à être mis en branle un peu plus tard que prévu, une réflexion sur les meilleurs moyens permettant d'intégrer les principes du développement durable, de considérer les besoins des parties prenantes et de rendre le tissu urbain agréable et résilient devant les impacts des changements climatiques.

### **3.2. M. GILLES LANDRY, DIRECTEUR DE GAMME DE PRODUITS, TOITURE, ET FRANCIS BOSSÉ, DIRECTEUR, RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION BP CANADA**

Après avoir remercié la Commission de lui donner l'occasion de présenter son mémoire, M. Landry décrit en quelques mots l'entreprise qu'il représente, qui est installée dans l'arrondissement de LaSalle à Montréal et qui fabrique des bardeaux d'asphalte et des panneaux isolants et feutres perforés qui servent à la confection de toitures multicouches. BP Canada a donc un intérêt important dans l'installation de ce type de toiture sur le territoire de la Ville de Montréal.

M. Landry décrit par la suite en détails l'excellente performance offerte par les toitures multicouches, telle que prouvée depuis de nombreuses années, ainsi que leurs multiples avantages. Parmi ceux-ci,

notons une étanchéité complète grâce à l'absence de joint, un bon rapport qualité-prix, assuré notamment par la longue durée de vie de ces systèmes, la possibilité de recycler les composantes, une provenance locale et régionale, et enfin, une garantie de sécurité à l'installation, au service et en matière de résistance aux incendies.

Contrairement à la croyance populaire selon laquelle les couvreurs sont des travailleurs peu qualifiés, M. Landry explique ensuite que tous les entrepreneurs œuvrant au sein de l'industrie des toitures multicouches utilisent de l'équipement spécialisé et sont très professionnels. Toute contrainte qui serait imposée à cette industrie aurait par ailleurs un impact important non seulement sur les centaines de travailleurs, transformateurs et distributeurs installés sur le territoire de la Ville de Montréal, mais également sur les délais de livraison et sur les prix associés aux réfections de toitures pour les propriétaires montréalais.

Alors que le principal inconvénient des toitures multicouches se limite à l'odeur dégagée par l'asphalte pendant une période très courte lors de l'installation, il est essentiel, pour M. Landry, de considérer l'ensemble des avantages de ce système de toiture lorsque l'on réfléchit à l'avenir de cette technologie à Montréal.

### **Questions et commentaires des commissaires**

La période d'échange s'ouvre sur deux questions techniques qui sont posées à M. Landry. Celui-ci affiche d'abord une position mitigée par rapport à la recommandation d'un autre représentant de l'industrie qui s'est exprimé devant la Commission et qui proposait que la Ville interdise l'installation de nouveaux systèmes de toitures sans que ne soit retirée la toiture existante. Selon M. Landry, bien qu'il soit en effet idéal de tout défaire jusqu'au pontage pour repartir à neuf, des réparations ou un resurfaçage peuvent très bien être faits sur une toiture existante pour assurer l'étanchéité du système pour plusieurs années supplémentaires, à moindre coût.

Deuxièmement, un commissaire invite M. Landry à réagir au fait qu'une toiture à membrane présente l'avantage d'être assez légère et qu'elle ne nécessite donc pas d'opération de déneigement ou déglacage au cours de l'hiver, contrairement à la toiture multicouche. M. Landry convient que la toiture multicouche est plus lourde pour la structure du bâtiment, mais indique que la couche de granulat présente en superficie protège entièrement la membrane lors de toute opération de déglacage. En conséquence, la toiture multicouche est plus résistante et plus durable qu'une toiture à membrane.

L'essentiel des commentaires par la suite formulés portent sur les odeurs associées à l'asphalte utilisé dans la confection des toitures multicouches. D'une part, M. Landry indique que l'usine de LaSalle est dotée d'un excellent système de récupération des solvants et des gaz émis lors de l'oxydation et répond aux normes les plus strictes en la matière. D'autre part, on apprend que le dégagement des fumées et vapeurs à l'installation est directement lié à la température de l'asphalte et que la négligence de certains entrepreneurs, qui omettent de réduire la température des citernes de leurs camions une fois l'asphalte appliqué, serait responsable d'une bonne partie des odeurs désagréables perçues sur le terrain.

Sur le même sujet, M. Bossé indique de son côté que plusieurs études ont démontré la non-toxicité des émanations associées à l'application d'asphalte, notamment pour ce qui concerne les risques de développer un cancer chez les travailleurs. Questionné sur l'intérêt de mettre en place une norme pour réduire les émanations, il donne l'exemple des commissions scolaires de la région de Toronto qui, après analyse, ont émis des spécifications sur l'intégration d'un adjuvant à l'asphalte utilisé pour la construction et la réfection des toits de leurs écoles. Il s'agit là d'un exemple qui pourrait inspirer la Ville de Montréal au sujet de la meilleure approche à adopter. MM. Landry et Bossé acceptent en terminant de soumettre à la Commission les études auxquelles ils font référence, ainsi que le détail de l'expérience des commissions scolaires de Toronto, telle que citée.

### **3.3. M. EMMANUEL COSGROVE, DIRECTEUR, ÉCOHABITATION**

M. Cosgrove débute sa présentation en se disant plutôt perplexe de constater l'importance prise par les questions de toitures dans les opinions présentées depuis le début de cette consultation sur les bâtiments durables. Pour Écohabitation, un organisme à but non lucratif spécialisé sur le sujet, les toitures ne représentent pas du tout ce qui est réellement déterminant pour l'aménagement d'un bâtiment durable sur le territoire de la Ville de Montréal.

Écohabitation souhaite aujourd'hui proposer à la Commission une dizaine d'idées très pratiques parmi la quarantaine présentée dans le mémoire, qui pourraient être intégrées dans une stratégie de bâtiment durable à l'échelle de la Ville.

Comme d'autres avant lui, M. Cosgrove insiste en premier lieu sur l'importance de l'emplacement des bâtiments et sur des mesures qui favoriseraient la densification des quartiers, particulièrement des quartiers moins centraux éloignés des services, dépendants de l'automobile et où la maison unifamiliale domine : modulation des droits de mutation en fonction de la densité du quartier concerné (qui peut être mesurée à l'aide de différents outils tels la densité d'unité d'habitation par hectare ou le « walkscore »), modification des règlements de zonage pour permettre la construction

de bâtiments accessoires habitables ou la conversion de maisons unifamiliales en maisons bigénérationnelles, etc.

Écohabitation invite également la Ville à être proactive sur le plan de l'efficacité énergétique en développant des systèmes de récupération de la chaleur des réseaux d'égout pour le chauffage des installations et bâtiments municipaux énergivores tels les piscines, une pratique déjà répandue dans plusieurs villes européennes. De même, l'administration pourrait s'inspirer d'un projet-pilote actuellement mené par Écohabitation en collaboration avec l'Association québécoise de maîtrise de l'énergie (AQME) pour mettre en place un système de prêt sans intérêt pour soutenir les améliorations apportées en la matière dans les bâtiments privés. Les remboursements ensuite faits par les citoyens et entreprises concernés seraient toujours équivalents aux économies d'énergie enregistrées.

Parmi les autres mesures recommandées par Écohabitation, M. Cosgrove mentionne l'obligation d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques lors de toute nouvelle construction ou lors de la rénovation majeure d'un bâtiment, l'augmentation de l'indice de canopée d'au moins 40 % aux endroits stratégiques tels que les façades sud des murs de maçonnerie très épais, l'analyse comparative énergétique qui pourrait par exemple s'appuyer sur le programme Energy Star Portfolio Manager de Ressources naturelles Canada, la bonification du programme Accès condo de la Société d'habitation et de développement de Montréal et la réduction du coût des permis ou l'accélération du processus d'émission pour toute adaptation de bâtiment aux besoins des personnes à mobilité réduite.

### **Questions et commentaires des commissaires**

La question de la densification des quartiers interpelle tout d'abord plusieurs commissaires qui demandent à M. Cosgrove un peu plus de précisions sur les recommandations précises d'Écohabitation à ce sujet. Celui-ci confirme que le zonage n'apparaît pas adapté actuellement à la démographie vieillissante et qu'il y aurait un intérêt réel à permettre la transformation des bâtiments existants là où il y a une volonté de le faire. Il donne l'exemple de la transformation de garages en habitations et indique que les bâtiments doivent pouvoir s'adapter aux besoins changeants des citoyens, particulièrement s'il s'agit de freiner l'exode vers les banlieues éloignées. Le zonage devrait pouvoir être flexible lorsqu'il est question de densifier un secteur. À ce titre, M. Cosgrove estime que les élus ont toutes les ressources en main pour agir sans délai.

Une commissaire s'interroge ensuite sur les risques associés à la construction de bâtiments durables sur d'anciens terrains contaminés. M. Cosgrove répond qu'Écohabitation œuvre quotidiennement sur des projets LEED habitation établis sur d'anciens terrains contaminés et qu'à peu près tout ce qui se construit actuellement en matière résidentielle sur l'île a des niveaux de contamination qui varient. Si la décontamination complète des terrains demeure souvent très coûteuse, beaucoup de ressources existent à l'heure actuelle pour financer de tels travaux, tant à travers des programmes provinciaux que fédéraux. Selon M. Cosgrove, la Ville ne devrait pas hésiter à s'en prévaloir.

M. Cosgrove vante en terminant la stratégie développée par Vancouver en matière de bâtiments durables, une stratégie qu'il juge complète et audacieuse. Il invite les commissaires à s'en inspirer et estime que Montréal, pour être à la hauteur de ses ambitions, devrait faire ni plus ni moins qu'un « copier-coller » de cette stratégie, ce qui lui permettrait de véritablement mettre en œuvre les meilleures pratiques.

### **3.4. MME SOPHIE LANCTÔT, DIRECTRICE GÉNÉRALE, SOCIÉTÉ LOGIQUE**

Société Logique œuvre depuis 35 ans à la mise en œuvre de l'accessibilité universelle partout au Québec et depuis 15 ans de manière plus étroite avec la Ville de Montréal. Mme Lanctôt se réjouit de constater aujourd'hui que la Ville considère l'accessibilité universelle (AU) comme une dimension à part entière du développement durable, l'aménagement de lieux fonctionnels pour tous les Montréalais contribuant à la qualité de vie et favorisant l'inclusion sociale, aujourd'hui et pour les générations à venir. Elle invite en ce sens d'entrée de jeu les commissaires à réfléchir à la mise en œuvre de l'AU chaque fois qu'un règlement ou qu'un programme municipal est revu ou créé.

À ce titre, Société Logique considère qu'il est urgent que la Ville agisse pour bonifier la réglementation de construction pour les bâtiments existants, et ce, sur deux plans. D'abord, la Ville devrait veiller à réduire les risques d'interprétation laxiste de ce qu'est une « transformation majeure », qui font en sorte qu'actuellement, un grand nombre de bâtiments privés font l'objet de rénovations importantes sans que les mesures d'accessibilité universelle prévues ne soient intégrées aux projets. Deuxièmement, la Ville devrait réfléchir à des manières de rendre plus flexible le processus d'adaptation des petits bâtiments, et particulièrement des petits commerces, qui dépend souvent de l'application de mesures différentes, laquelle demeure longue et complexe.

Au sujet de la réglementation, Mme Lanctôt rappelle également à quel point il est urgent que la Ville puisse veiller à son respect, ce qui pourrait être mieux fait par exemple en mettant en place une procédure pour la vérification des mesures d'AU incluses dans les plans et devis, en amont de l'émission des permis de construction. Pour Société Logique, il serait par ailleurs important, quoique moins urgent, de bonifier cette réglementation en y ajoutant des exigences simples mais efficaces en matière d'accessibilité universelle, qui concerneraient tous les bâtiments assujettis.

L'organisme recommande en outre à l'administration d'agir rapidement pour inclure l'AU comme condition pour l'octroi de subventions (programmes PRAM, Accès condo, etc.), pour mettre en place des programmes d'aide financière et de soutien technique visant les propriétaires de petits bâtiments et pour exercer un rôle de leader dans le domaine, en diffusant les normes propriétaires de la Ville, en créant un prix d'excellence en AU ou encore en faisant les représentations qui s'imposent auprès d'instances telles que l'Union des municipalités du Québec.

Mme Lanctôt identifie enfin la révision éventuelle du Plan d'urbanisme comme une occasion intéressante dont la Ville doit profiter pour étendre les exigences d'AU qui visent actuellement seulement les projets assujettis à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou à un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

### **Questions et commentaires des commissaires**

Plusieurs commissaires font part dans un premier temps de l'intérêt qu'ils portent aux préoccupations exprimées par Mme Lanctôt et de leur volonté de voir les principes de l'accessibilité universelle pris en compte dans les normes et pratiques mises de l'avant tant à l'échelle de la ville-centre que dans les arrondissements. Cet intérêt se traduit d'ailleurs dans le souhait exprimé par certains que la Ville outille davantage les membres des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) sur ce plan. Mme Lanctôt indique que Société Logique collabore justement à l'heure actuelle avec le Service de la mise en valeur du territoire pour mettre en forme un guide d'interprétation des objectifs d'AU destiné aux conseillers en aménagement et aux membres des CCU en arrondissement.

On demande par ailleurs à Mme Lanctôt si certaines mesures très simples mais qui feraient une grande différence pour l'adaptabilité des bâtiments de petite taille pourraient être intégrées dans la réglementation de construction de la Ville. Après avoir précisé que même pour les grands bâtiments, la bataille pour l'AU est loin d'être gagnée, Mme Lanctôt répond que la Régie du bâtiment du Québec travaille précisément sur des exigences à venir pour le Code de construction du Québec qui auraient peu d'impact sur les coûts des projets mais permettraient d'améliorer la performance des petits bâtiments.

La proposition d'un commissaire d'aborder les enjeux d'accessibilité universelle de manière similaire à ceux du logement social, par exemple en dédiant certaines phases de projets de construction résidentielle à des unités d'habitation répondant aux plus hauts standards en la matière, est accueillie favorablement par Mme Lanctôt. Celle-ci rappelle d'ailleurs en terminant que Société Logique avait suggéré à la Ville de considérer les questions d'AU au même titre que les questions économiques ou de mixité ethnoculturelle au moment de l'adoption de sa Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, une demande demeurée lettre morte à l'époque, mais qu'elle juge utile de réitérer aujourd'hui.

### **3.5. M. PAUL-ANTOINE TROXLER, DIRECTEUR, ÉDUCATION ET RECHERCHE ET M. HUGO LAFRANCE, PRÉSIDENT DU COMITÉ COMMUNICATION, CONSEIL DU BÂTIMENT DURABLE DU CANADA – SECTION QUÉBEC (CBDCa-Qc)**

M. Troxler débute sa présentation en remerciant la Commission de l'intérêt porté à l'avis du Conseil du bâtiment durable du Canada – Section Québec (CBDCa-Qc) et décrit en quelques mots cet organisme, qui œuvre à la promotion du cadre bâti comme un instrument privilégié du développement durable d'une communauté. Au quotidien, le Conseil souhaite accroître la participation de l'industrie du bâtiment et soutenir les organismes en vue d'accélérer l'intégration des notions du bâtiment durable dans les pratiques des professionnels et du public.

Le CBDCa-Qc croit d'abord que la vigueur de l'économie pour les prochaines décennies sera étroitement liée au leadership en développement durable et en bâtiment durable. À cet égard, il considère que l'un des meilleurs instruments reconnus internationalement et permettant d'assurer l'atteinte des objectifs environnementaux recherchés est le système volontaire de certification LEED. M. Troxler félicite la Ville de Montréal pour ses activités immobilières qui incluent des exigences très rigoureuses, notamment basées sur ce système, en matière de nouvelles constructions. Il ajoute que la Ville pourra progresser vers un bilan faible en carbone si elle adopte en plus des mesures spécifiquement axées sur les bâtiments existants.

Parmi les recommandations concrètes soumises par le CBDCa-Qc à la Commission, et suivant la structure du document de consultation, M. Troxler mentionne les suivantes :

- favoriser l'aménagement des toitures végétalisées sur la base des mesures proposées précédemment par le Groupe de travail sur les toitures végétalisées;
- s'inspirer des instruments économiques et programmes mis de l'avant dans le document du Smart Prosperity Institute cité dans le mémoire du CBDCa-Qc pour rendre la ville plus résiliente devant les impacts des changements climatiques;
- développer des indicateurs de performance et de reddition de compte pour prendre des décisions plus éclairées en matière d'efficacité énergétique, par exemple des instruments d'étalonnage et de cotation pour les bâtiments (système ÉnerGuide pour les bâtiments, actuellement en développement);

- utiliser les critères LEED et s'inspirer des politiques de Vancouver pour favoriser un meilleur tri et réemploi des résidus de la construction, rénovation et démolition;
- effectuer des démarches pour revoir la règle du plus bas soumissionnaire afin d'intégrer des éléments de qualité, d'innovation et de développement durable dans les projets;
- favoriser la densification du cadre bâti existant, notamment en soutenant la rénovation des bâtiments existants pour prévenir la négligence cumulée et optimiser les systèmes déjà existants dans les bâtiments à faible coût;
- et enfin, intégrer l'analyse du cycle de vie dans les outils de prise de décision de l'administration.

M. Lafrance complète la présentation de M. Troxler en insistant sur le fait que la réglementation, à Montréal comme ailleurs, représente souvent un frein à l'innovation et à l'adoption des meilleures pratiques en matière de bâtiment durable. L'application de solutions innovantes se bute également dans bien des cas aux règles du marché qui valorisent toujours les avenues les moins coûteuses. Pour lui, cette consultation représente une occasion de revoir les critères en vue d'améliorer la qualité générale du cadre bâti montréalais.

### **Questions et commentaires des commissaires**

Les commissaires réagissent à ce dernier commentaire en demandant aux deux représentants du CBDCa-Qc s'il est possible pour eux de soumettre à la Commission une liste des règlements municipaux qui nuiraient à l'innovation et des raisons pour lesquelles ces règlements sont problématiques. Sans pour autant faire référence à des règlements en particulier, MM. Troxler et Lafrance donnent l'exemple de la réutilisation des eaux de pluie sur site qui est souvent rendue impossible par des règles complexes, voire limitatives. Plutôt que d'y aller à la pièce, ils en appellent à un véritable changement d'approche permettant de s'éloigner d'une réglementation strictement contraignante afin d'adopter des critères davantage qualitatifs et flexibles, qui laissent place à l'audace et à l'innovation.

#### **3.6. M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE, EXPERT-CONSEIL ET MME AMAL MELKI, MEMBRE DU COMITÉ DE COORDINATION, COALITION CLIMAT MONTRÉAL**

Coalition Climat Montréal est un regroupement d'organismes, entreprises et citoyens qui milite pour que Montréal s'engage à devenir carboneutre pour son 400<sup>e</sup> anniversaire. Mme Melki souligne que Montréal s'est engagée, après la conférence de Paris en décembre 2015, à réduire de 80 % ses émissions de GES d'ici 2050. Elle réitère les principales demandes de l'organisme qu'elle représente, à savoir que Montréal s'engage au sein de l'Alliance des villes carboneutres, qu'elle effectue ses inventaires d'émissions de GES sur une base régulière, et qu'elle établisse un budget carbone avec un test climatique.

M. Lefebvre poursuit en soulignant à quel point l'expérience de la Ville de Vancouver en matière de bâtiments durables, déjà citée par d'autres intervenants, est exemplaire. Il précise que Vancouver s'est non seulement dotée d'objectifs d'efficacité énergétique pour le parc immobilier existant, mais qu'elle s'est également engagée à ce que tous les nouveaux bâtiments construits à partir de 2020 sur son territoire soient carboneutres.

M. Lefebvre propose ensuite à la Commission trois axes principaux pour que la Ville puisse amorcer un véritable virage et apporter des modifications structurelles aux façons de faire. Premièrement, il suggère de rendre obligatoire diverses pratiques qui ont déjà fait leurs preuves, par exemple les normes existantes en matière d'efficacité énergétique (Novoclimat, LEED, Boma Best, etc.), qui devraient être respectées pour toute nouvelle construction, dans un objectif d'économie d'énergie d'au moins 20 %. En deuxième lieu, Coalition Climat Montréal insiste sur l'importance de travailler à l'échelle du quartier (et non seulement à l'échelle du bâtiment), notamment en rendant obligatoire le respect de la norme LEED aménagement de quartier à court terme et en mettant en place un programme d'écoquartier carboneutre. Enfin, il est proposé que la Ville œuvre à développer des partenariats ville-entreprise pour le financement de services énergétiques communautaires.

Ce dernier axe suppose, comme M. Lefebvre l'indique, que dans tous les bâtiments existants on élimine le chauffage au mazout et qu'on réduise la part du gaz naturel. La mise en place d'une véritable stratégie d'efficacité énergétique axée sur la géothermie lui semble en effet la seule option, faisable et rentable, permettant d'investir dans un parc de logements sociaux important et à haute efficacité énergétique. Les redevances tirées sur la vente de la chaleur et du froid tirées du sous-sol pourraient représenter à cet égard une source de financement intéressante pour la Ville dans la mesure où celle-ci accepterait de changer d'approche et d'adopter un nouveau modèle d'affaires.

### **Questions et commentaires des commissaires**

La contribution d'une stratégie municipale d'efficacité énergétique basée sur la géothermie à l'atteinte des objectifs que Montréal s'est fixé en matière de réduction des émissions de GES fait l'objet d'une première question, qui donne l'occasion à M. Lefebvre de préciser que tout en représentant potentiellement la contribution à cet effort de réduction la plus rentable, faisable et justifiable sur les plans économique et social, d'autres avenues doivent également être envisagées, notamment sur le plan des transports.

Une préoccupation est également exprimée concernant la possibilité d'installer plusieurs puits géothermiques sur un même territoire. M. Lefebvre répond que l'exemple de Stockholm démontre qu'il est aujourd'hui tout à fait possible, grâce aux nouvelles technologies disponibles, de développer des quartiers complets alimentés par des puits géothermiques plus profonds, plus espacés, à plus grande capacité et à l'efficacité accrue.

Certains commissaires abordent enfin la question des impacts du gaz naturel comme énergie de transition. M. Lefebvre convient que sur le plan des impacts en termes de qualité de l'air, le chauffage au propane fait en effet meilleure figure que le chauffage au bois. Cependant, si l'on considère l'impact du gaz naturel en matière d'émission de GES, et considérant tout particulièrement les impacts de l'approvisionnement croissant en gaz de schiste, il lui apparaît urgent de mettre un frein au développement de nouveaux quartiers qui utilisent le gaz naturel comme source d'énergie principale. Pour ce faire, M. Lefebvre suggère à la Ville de recourir à des mesures simples d'écofiscalité, en imposant par exemple une pénalité de quelques milliers de dollars à des constructeurs qui opteraient pour le gaz naturel ou encore en modulant la taxe de bienvenue en fonction de différents critères de développement durable.

### **3.7. MME GÉRALDINE VIART, CHARGÉE DE PROJET, LIVE ROOF QUÉBEC / PÉPINIÈRE PREMIER PLANT**

Mme Viart débute sa présentation en expliquant que Live Roof Québec est une division de Pépinière Premier Plant, qui produit des bacs précultivés servant à l'aménagement de toitures végétalisées. Au cours de cette présentation, Mme Viart souhaite mettre de l'avant les avantages de la multiplication des surfaces de toitures végétalisées pour une ville, ainsi que diverses propositions de mesures qui pourraient être adoptées par Montréal pour encourager l'aménagement de telles toitures sur les bâtiments situés sur son territoire.

D'abord, au chapitre des avantages, Mme Viart explique que l'aménagement de toitures végétalisées favorise la biodiversité, non seulement végétale, mais aussi animale en créant de nouveaux couloirs de migration, qu'il peut diminuer les eaux de ruissellement par l'intermédiaire des plantes et du substrat implantés sur les toitures, qu'il permet de contrer les effets d'îlots de chaleur urbains en diminuant la réflectance et en augmentant l'absorption de la lumière et des infrarouges qui ne seront plus retransmis dans l'atmosphère et qu'il permet enfin la captation des émissions de GES, le gaz carbonique étant retenu par les plantes installées en toiture, puis recyclé. L'augmentation de la superficie d'espaces verts par habitant qui peut être encouragée par une stratégie d'implantation de toitures végétalisées aurait en outre un impact favorable sur l'économie locale et stimulerait le développement de nouveaux circuits touristiques verts.

Pour Live Roof Québec, la multiplication de projets d'aménagement de toitures végétalisées à Montréal doit d'abord passer par des mesures d'éducation visant tout particulièrement le personnel en arrondissement responsable de l'octroi des permis, lequel, en ayant une meilleure connaissance des technologies disponibles, serait mieux à même de conseiller les propriétaires sur les solutions à adopter pour leurs projets de construction ou de rénovation. Mme Viart donne l'exemple des solutions de végétalisation ultra-légères qui respectent la capacité de charge des bâtiments existants et qui mériteraient d'être mieux connues.

L'organisme aimerait par ailleurs voir la Ville prendre des mesures pour protéger les spécifications fournies par les architectes dans les projets de construction. Mme Viart indique en effet constater sur le terrain que l'aménagement de toitures végétalisées prévu dans les projets est souvent abandonné en fin de parcours en raison de dépassements de coûts. Pour prévenir de telles situations, il est proposé de prélever une retenue lors de l'octroi de permis et donc d'imposer une amende si le projet final ne respecte pas les spécifications fournies. Mme Viart suggère également d'autres incitatifs financiers qui pourraient être mis en place par la Ville, notamment une déduction fiscale de la plus-value foncière d'un bâtiment associée à des travaux d'amélioration répondant à des critères de développement durable.

### **Questions et commentaires des commissaires**

La proposition de Mme Viart au sujet d'une déduction fiscale retient l'attention de l'une des commissaires, qui considère elle aussi paradoxal que les travaux de rénovation permettant d'améliorer la durabilité des bâtiments, qui ne sont pas du luxe, mènent à une hausse marquée des taxes foncières. Mme Viart réagit en soulignant que l'aménagement d'une toiture végétalisée, dans une perspective à plus long terme, permet au propriétaire de faire des économies par rapport aux coûts associés au remplacement des toitures conventionnelles, donc apporte bel et bien une plus-value au bâtiment. Elle questionne cependant la pertinence de faire payer davantage un propriétaire responsable qui contribue au bien-être général de la ville.

### **3.8. M. MARC SAVARD, DIRECTEUR GÉNÉRAL ET M. SYLVAIN ANCTIL, DIRECTEUR TECHNIQUE, RESPONSABLE DÉPARTEMENTS TECHNIQUE ET INSPECTION, ASSOCIATION DES MAÎTRES COUVREURS DU QUÉBEC (AMCQ)**

L'Association des maîtres couvreurs du Québec (AMCQ) regroupe plus de 200 entrepreneurs actifs dans le domaine du revêtement de toiture, une industrie qui représente un marché annuel d'un

milliard de dollars au Québec. Son directeur général, M. Savard, fait part aux commissaires de la volonté de l'Association de collaborer avec la Ville de Montréal en vue de promouvoir la qualité des travaux réalisés sur son territoire ainsi que le développement durable. Puisqu'elle ne vend ni membrane, ni bitume, l'AMCQ indique pouvoir fournir un avis neutre et objectif sur les meilleures solutions permettant de garantir l'étanchéité des toitures ainsi que leur performance à plus long terme, peu importe leur couleur.

M. Savard cède ensuite la parole à M. Anctil, qui se propose de répondre aux questions soulevées depuis le début de la période d'audition des mémoires par les membres de la Commission au sujet des toitures multicouches. M. Anctil débute en soulignant que les toitures multicouches font appel à une technologie qui a fait ses preuves et qui, lorsque utilisée correctement, offre des toitures durables et renouvelables.

Au sujet des toitures à membranes blanches, M. Anctil confirme tout d'abord que celles-ci ont tendance à se salir, et ainsi à perdre de leur valeur de réflectivité. Elles requièrent par ailleurs un nettoyage qui n'est pas toujours facile à réaliser et qui nécessite l'utilisation d'eau potable. Ce nettoyage présenterait en outre certains risques pour la sécurité ou encore exigerait l'ajout de dispositifs supplémentaires qui font grimper les coûts (garde-corps, points d'ancrage, lignes de vie, etc.).

M. Anctil aborde ensuite la question de la toxicité de l'asphalte. D'abord, il semble que l'élimination des odeurs serait impossible, et ce, malgré l'utilisation d'additifs. Le tout représenterait donc certes une nuisance, mais ne poserait pas de risque particulier pour la santé, tel que révélé par plusieurs études et fiches signalétiques de différents manufacturiers. Enfin, M. Anctil explique que, contrairement à ce qui a pu être suggéré auparavant en assemblée publique, il est tout à fait possible de conserver des portions de toitures existantes lors d'une réfection de toiture multicouche, ce qui constituerait d'ailleurs l'un des avantages de cette technologie, tant sur le plan économique qu'environnemental.

### **Questions et commentaires des commissaires**

La présidente ouvre la période de questions et de commentaires des commissaires en demandant aux représentants de l'AMCQ de résumer en quelques mots à quoi pourrait ressembler une échelle des solutions de toitures existantes à Montréal, allant de la solution la plus écologique à celle qui le serait le moins à partir d'une analyse du cycle de vie de chacune d'entre elles.

M. Anctil répond en soulignant d'abord qu'il n'existe aucune étude comparative du cycle de vie ou de l'empreinte environnementale des différents matériaux de toitures. Par expérience cependant, il est en mesure d'observer que les toitures monocouches faites de chlore seraient celles qui se recycleraient le moins bien tandis que les membranes PDM, faites de caoutchouc, seraient plus avantageuses sur ce plan. La performance des toitures multicouches serait à peu près équivalente, le type de membrane n'étant pas le critère qui ferait la plus grande différence sur le caractère éco-responsable des solutions existantes. À cet égard, M. Anctil précise que pour assurer son étanchéité, tout projet de toiture végétalisée intégrera également, sous le substrat, l'une ou l'autre des solutions dont il a fait mention précédemment.

Une commissaire s'interroge ensuite sur les impacts d'une éventuelle réglementation qui rendrait obligatoire le recours au marbre blanc comme matériau de recouvrement des toitures multicouches. Pour M. Anctil, une telle mesure impliquerait seulement une augmentation mineure des coûts et ne poserait pas de problème particulier en matière d'approvisionnement.

Plusieurs commissaires demeurent par ailleurs sceptiques devant l'affirmation des représentants de l'AMCQ voulant que les toitures multicouches, composées en partie de produits pétroliers, représentent une solution non dommageable pour l'environnement, voire renouvelable. M. Anctil réagit à ces commentaires en précisant, d'une part, que l'asphalte refroidi constitue un matériau neutre, donc peu contaminant si on le compare à un produit pétrolier liquide. D'autre part, il explique que bien que l'asphalte ne soit pas recyclé ou réutilisé actuellement au Québec, il s'agit d'un matériau qui peut l'être et qui le sera probablement dans un avenir rapproché.

M. Anctil se dit prêt à fournir à la Commission des études différentes de celles déjà citées qui témoigneraient de la non-toxicité de l'asphalte, ainsi qu'une liste des technologies de recouvrement utilisées dans l'industrie qui indiquerait de manière approximative le coût moyen ainsi que la durabilité estimée de chacune.

En terminant, M. Anctil confirme qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune norme de certification ou guide de bonnes pratiques qui encadrent l'émission de fumées lors de l'épandage d'asphalte. L'impact environnemental à l'étape de préparation et de fabrication du bitume serait d'ailleurs négligeable.

La présidente remercie MM. Savard et Anctil pour leurs précisions utiles et annonce que la fin de cette présentation clôt les travaux d'audition des mémoires dans ce dossier. Elle explique que les commissaires se réuniront prochainement en séance de travail pour convenir des recommandations à présenter à l'administration. Les citoyens intéressés seront appelés à prendre connaissance de ces recommandations au moment de leur adoption en assemblée publique. Considérant le nombre

important de mémoires et d'opinions reçus ainsi que leur qualité, la présidente avance que cette assemblée, annoncée pour le 13 décembre prochain, sera vraisemblablement reportée. Elle invite les personnes présentes à consulter le site web des commissions permanentes pour connaître la date de reprise de cette assemblée.

**4. Levée de l'assemblée**

La présidente remercie tous les participants présents ainsi que les citoyens et organismes ayant soumis des avis à la Commission tout au cours de cette consultation publique. Elle remercie également les personnes-ressources de la Ville de Montréal pour leur soutien.

La séance est levée à 12 h 30, sur une proposition de M. Dominic Perri, appuyée par M. Sylvain Ouellet.

**DÉPOSÉ LE**        3 OCTOBRE 2019

---

Elsie Lefebvre  
Présidente  
Commission permanente sur l'eau, l'environnement,  
le développement durable et les grands parcs

---

**ORIGINAL SIGNÉ**

---

Myriam Laforce  
Secrétaire recherchiste