

Procès-verbal de la consultation publique sur  
le projet de règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) sur mandat du conseil municipal à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de tenir une consultation publique conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (volet agglomération)

Le mercredi 3 avril 2019 à 19 h  
Hôtel de ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, salle du conseil

---

## COMMISSAIRES PRÉSENTS

Richard Ryan, président  
Dominic Perri, vice-président  
Younes Boukala  
Yves Gignac  
Fanny Magini  
Véronique Tremblay  
Maeva Vilain  
Lise Zarac

## COMMISSAIRE ABSENT

Yves Sarault

**ASSISTANCE : En plus des commissaires, une vingtaine de personnes étaient présentes, dont trois fonctionnaires et une personne élue.**

---

### 1. Ouverture de l'assemblée

Le président, M. Richard Ryan, invite les personnes présentes dans la salle à prendre place en leur souhaitant la bienvenue et en les remerciant d'avoir répondu à l'invitation de la Commission permanente d'agglomération sur le développement économique et urbain et l'habitation en prenant part à cette consultation publique sur le projet de règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments.

Il déclare l'assemblée ouverte à 19 h 02 en se présentant et en invitant les membres de la Commission à faire de même, tout en excusant l'absence de M. Yves Sarault, qui n'a malheureusement pu prendre part à cette séance publique.

Puis, le président accueille les fonctionnaires de la Direction de l'urbanisme du Service de la mobilité et de l'urbanisme, qui ont préparé la présentation de soir :

- M<sup>me</sup> Monique Tessier, cheffe de division
- M. Yves Monty, cadre sur mandat
- M. Alexis Naylor, architecte

Le président fait ensuite une brève mise en contexte en précisant que, en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il a été désigné par la mairesse de Montréal pour tenir cette assemblée sur le Projet de Règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments, qui vise à modifier le règlement qui encadre la construction de nouveaux bâtiments ainsi que la modification de bâtiments existants. Les modifications sont proposées dans l'objectif d'intégrer la plus récente version du Code de construction du Québec (CCQ) et de bonifier le règlement existant et elles contribuent également à mettre en œuvre la réponse du comité exécutif à plusieurs des recommandations émises par la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs dans son rapport intitulé «L'aménagement des bâtiments dans une perspective de développement durable sur le territoire de la Ville de Montréal».

Il rappelle que la présente consultation publique se déroulera en trois temps. D'abord, ce soir, la présentation du dossier sera effectuée et deux périodes de questions et de commentaires suivront afin de permettre aux personnes présentes de poser des questions visant à clarifier le contenu et à émettre des commentaires. La première période de questions étant réservée au public et la seconde, aux commissaires. Puis, lors de la prochaine séance, le 24 avril, à 19 h, l'audition des mémoires et des commentaires du public aura lieu. M. Ryan invite les personnes présentes à consulter l'avis public sur la page Internet du dossier pour obtenir tous les détails entourant cette consultation publique. Il invite également toutes les personnes, organismes et institutions intéressés par le thème à l'étude qui souhaiteraient déposer un mémoire à

s'inscrire auprès de la secrétaire recherchiste à la fin de cette séance, ou, au plus tard, le mardi 10 avril 2019 en communiquant avec le Service du greffe. Il mentionne la possibilité de transmettre des commentaires ou un mémoire par écrit, via courriel, sans obligation d'en faire la présentation orale dans le cadre d'une séance publique. Finalement, après s'être réunis en séances de travail pour analyser les commentaires reçus, les commissaires formuleront les recommandations de la Commission, qui feront l'objet d'une adoption dans le cadre d'une assemblée publique le 21 mai à 17 h. M. Ryan précise que tous les documents reçus seront pris en considération par la commission dans le cadre de ses délibérations en vue d'émettre ses recommandations.

Au terme du processus, le rapport de consultation publique et les recommandations faisant état de la démarche et des recommandations seront déposés au conseil municipal, puis le règlement pourra être adopté. Le comité exécutif de la Ville de Montréal sera également responsable d'apporter une réponse aux différentes recommandations formulées dans les six mois du dépôt.

Enfin, le président explique que la présente consultation a été publicisée en ayant recours aux moyens de communication suivant, et ce, depuis le 20 mars dernier : avis public et communiqué de presse auprès des médias électroniques; invitation envoyée à plus de 350 adresses électroniques abonnées à l'infolettre des commissions permanentes personnes, des organismes, des groupes d'intérêt et des représentants de la Ville de Montréal et des villes liées; mise en ligne sur le site Internet des commissions permanentes de la présentation sur l'optimisation du potentiel de développement économique et d'innovation des institutions d'enseignement supérieur à Montréal et, finalement, par la diffusion de manchettes sur Twitter et Facebook et de rappels.

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

Le président invite les membres de la commission à procéder à l'adoption de l'ordre du jour déposé.

Sur une proposition de M. Yves Gignac, appuyée par Mme Fanny Magini, l'ordre du jour déposé est adopté à l'unanimité.

## **3. Projet de règlement modifiant le règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)**

Le président de la commission invite M<sup>me</sup> Monique Tessier et son équipe à débiter la présentation du dossier.

Mme Tessier débute en précisant que le projet de règlement a été déposé au conseil municipal du 17 décembre dernier. Puis, elle enchaîne avec des explications relatives à la législation en matière d'urbanisme, en distinguant la LAU de la Loi sur le bâtiment, et de tous les règlements qui en découlent, dont le Code de construction du Québec; le règlement de construction municipal; les règlements de zonage, le PPCMOI (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble), le PAE (plan d'aménagement d'ensemble) et les PIIA (plan d'implantation et d'intégration) : des mécanismes ayant une incidence tant sur l'aménagement des terrains que des bâtiments.

Il est précisé que la réglementation découlant de la LAU a pour objectif de contrôler la qualité architecturale et l'insertion des bâtiments dans leur milieu; alors que la réglementation découlant de la Loi sur le bâtiment a pour but de contrôler la solidité, la sécurité, la salubrité, l'accessibilité et l'isolation des bâtiments. Quant au règlement de construction de la Ville de Montréal, il découle à la fois de ces deux lois et du Code de construction du Québec.

Puisque la LAU permet d'adopter un règlement de construction dont le contenu peut régir la résistance, la salubrité, la sécurité et l'isolation et que, en vertu de la loi sur le bâtiment, la RBQ soustrait certaines catégories de bâtiments de l'application du Code, l'effet combiné des deux lois permet au règlement municipal de contenir des normes plus sévères que celles du Code de construction du Québec, et ce, pour tous les types de bâtiments. Quant aux bâtiments exemptés, le règlement peut prévoir des normes identiques, différentes ou moins sévères, que celles du Code de construction du Québec. La Ville de Montréal a adopté en 2011 le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11 - 018) dont le présent projet de modifications vise :

- à refléter la mise à jour du Code de construction 2010 en remplacement de l'édition 2005, adopté et modifié par les décrets 953 - 2000, 293 - 2008, 347 - 2015 et 990 - 2018;
- des assouplissements relatifs aux saillies (ex.: balcon, marquise, avant - toit);
- des modifications visant à préserver le patrimoine montréalais;
- des mesures visant à augmenter le niveau de salubrité des nouveaux logements;
- des exigences relatives au développement durable, notamment en ce qui concerne Le guide sur les toits végétalisés + fiche et l'efficacité énergétique;
- des modifications administratives.

Puis, M. Monty énumère les faits saillants de l'édition 2010 du Code de construction :

- Dispositions permettant, à certaines conditions, la construction de bâtiments combustibles jusqu'à 6 étages;
- Protection de parois vitrées fixes au moyen de gicleurs permise sous certaines conditions;

- Introduction d'un pourcentage d'éclairage naturel dans les logements. (Montréal %/pièce);
- dispositions pour favoriser l'accessibilité et l'adaptabilité des logements;
- les issues devront être signalées par un pictogramme vert;
- installation d'un avertisseur de fumée dans toutes les chambres à coucher;
- le degré de résistance au feu des murs coupe-feu devra être assuré par de la maçonnerie ou du béton (inspiré de Montréal).

De plus, on y ajoute certaines définitions, dont « espace habitable »; « espace utile »; « toit végétalisé »; « toit végétalisé de type 1 » et « toit végétalisé de type 2 ». Quant aux modifications visées par le projet de règlement modifiant, M. Monty explique qu'elles visent les éléments suivants ;

### **Issues**

(art. 11.1) Tout parcours d'une issue doit être situé entièrement sur la propriété desservie, sauf s'il s'agit d'une issue horizontale;

### **Fenestration – éclairage naturel**

(art. 14.1) L'éclairage naturel en second jour d'une pièce est permis à certaines conditions:

1) pièces combinées 2) ouverture libre de tout obstacle 3) surface vitrée équivalant à 10% de l'aire des pièces combinées.

(art. 14.2) Le pourcentage de fenestration est augmenté proportionnellement à la projection d'une saillie située à moins de 1,5 mètres au-dessus de la fenêtre exigée lorsque la projection de la saillie est supérieure à 2 mètres.

(art. 14.3) Un dégagement libre à ciel ouvert d'au moins 1,5 mètres de projection est requis afin d'offrir une bonne luminosité à chaque fenêtre exigée.

(art. 14.4) Pour les logements en sous-sol, prévoir une hauteur hors sol d'au moins 1 mètre devant chaque fenêtre exigée.

(art. 14.5) L'allège d'une fenêtre de chambre doit se trouver à une hauteur maximale de 1,5 mètres du plancher

En matière d'accessibilité, d'adaptabilité et de salubrité, une nouvelle définition d' « espace habitable » fait en sorte d'en exclure les salles de bain; les salles de toilette; les espaces de rangement; les penderies et les buanderies.

Aussi, la nouvelle définition de « surface utile » exclut de la surface occupée par des armoires de cuisine; une cuisinière; un réfrigérateur; un congélateur; un lave-linge et un sèche linge; une commode incorporée et des penderies.

À l'article 18, il est prévu que, sauf pour les bâtiments ou partie de bâtiment visés par le Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif, les surfaces et les dimensions des aires et des pièces d'un logement doivent comporter une surface utile d'au moins :

- 13,5 m<sup>2</sup>, sans dimension inférieure à 3 m, s'il s'agit d'une aire de séjour;
- 3,25 m<sup>2</sup>, s'il s'agit d'un coin repas combiné avec une autre aire;
- 1,5 m<sup>2</sup>, s'il s'agit d'une cuisine, qu'elle soit isolée ou combinée;
- 7 m<sup>2</sup>, sans dimension inférieure à 2,3 m, s'il s'agit d'une salle à manger isolée;
- 9,8 m<sup>2</sup>, sans aucune dimension inférieure à 2,7 m, s'il s'agit de la chambre principale;
- 7 m<sup>2</sup>, sans aucune dimension inférieure à 2 m, s'il s'agit d'une chambre autre que la chambre principale.

Les faits saillants de l'édition 2010 du Code de construction sont les suivants :

- L'exigence de logements minimalement accessibles ou adaptables (depuis septembre 2018) prévoyant des hauteurs relatives à la disposition des interrupteurs, des thermostats et des boutons d'interphone ainsi que des dimensions relatives au dégagement nécessaires entre les différents équipements des salles de bains ;
- En matière d'application du Code et d'exigences particulières concernant le développement durable (art.19.1), notamment en ce qui a trait au local d'entreposage provisoire destiné aux matières résiduelles qui se doit d'être aménagé, une modification vise tout bâtiment :
  - a) construit après le (date d'entrée en vigueur) et occupé par plus de 11 logements;
  - b) dont l'usage est modifié pour un usage résidentiel après le (date d'entrée en vigueur) et comportant plus de 11 logements;
  - c) faisant l'objet d'un agrandissement entraînant un accroissement de la hauteur de bâtiment, de l'aire de bâtiment ou de l'aire de plancher et qui comporte plus de 11 logements après les travaux;
  - d) comportant un établissement ayant une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> où sont préparés ou consommés des aliments et qui est :

- aménagé après le (date d'entrée en vigueur);
- réaménagé après le (date d'entrée en vigueur) et dont la valeur des travaux est supérieure à 100 000 \$.

Pour ces espaces, les exigences existantes prévoient :

- séparation coupe-feu
  - gicleurs
  - système de ventilation ou de réfrigération
  - avaloir de sol
  - surface lisse, non-poreuse et lavable
- De plus, toujours en matière de développement durable, on vise à interdire le raccordement des descentes pluviales extérieures au tuyau de drainage.
  - Une nouvelle définition, celle de « toit végétalisé » (art. 27.4), en plus d'énumérer les différentes exigences relatives à l'aménagement d'un tel toit :
    - Plan d'aménagement du toit avec dégagement requis au pourtour et autour des équipements;
    - Fiche de toit végétalisé, complétée;
    - Attestation d'un ingénieur relative à la résistance structurale de la toiture;
    - Attestation d'un ingénieur relative à la résistance aux effets de soulèvement causés par le vent;
    - Attestation d'un ingénieur relative à l'érosion;
    - Attestation d'un ingénieur relative à la capacité structurale du toit à supporter une charge d'eau de pluie lorsque des parapets sont prévus.

Mme Tessier précise que les projets conformes à ces exigences ne seront plus tributaires de la procédure de solutions de rechange.

M. Monty poursuit en expliquant que la différence entre les toits de type 1 (substrat plus épais que 150 mm) et ceux de type 2 (substrat de moins de 150 mm) consiste essentiellement en l'épaisseur du substrat (art. 25.1 à 25.3 et 27.1 à 27.3) et que c'est la structure du toit d'un bâtiment de plus de trois étages en hauteur de bâtiment et de plus de 250 m<sup>2</sup> qui est visée, lorsqu'il s'agit d'un toit plat, et qui doit être conçue pour recevoir un toit végétalisé de type 1 en plus des charges prescrites par le Code.

Alors que, dans les cas d'un accroissement en aire de bâtiment de plus de 250 m<sup>2</sup> à un bâtiment de plus de trois étages en hauteur de bâtiment, la structure du toit de la partie agrandie doit, lorsqu'il s'agit d'un toit plat, être conçue pour recevoir un toit végétalisé de type 1, et ce, en plus des charges prescrites par le Code.

Les articles précédents ne s'appliquent pas au toit :

1. d'une construction hors toit;
2. d'une mezzanine dont l'aire ne dépasse pas 40 % de l'aire de l'étage qu'elle surmonte.

Toujours en matière de développement durable, la résistance thermique totale de la toiture d'un bâtiment d'habitation doit être égale ou supérieure à RSIT 9.0 (RT-51), sauf pour un bâtiment ou une partie de bâtiment visé par le Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif (art.25.4);

L'article 25.5 prévoit que les fenêtres, les lanterneaux et les portes-fenêtres desservant une habitation doivent être certifiés «Energystar».

### **Protection du patrimoine**

(art.27.6)

Une modification vise à permettre des marches et des mains courantes combustibles à moins 1,2 m d'une limite de propriété si ces éléments font face à une rue et ne desservent pas un niveau supérieur au 2<sup>ème</sup> étage.

(art. 27.7)

Une autre modification en matière de protection du patrimoine bâti vise à permettre des garde-corps possédant des éléments architecturaux si ces garde-corps protègent un niveau situé à au plus 4,2 m au-dessus du niveau de la rue.

(art. 29.4)

Une troisième recommandation en la matière vise à permettre des marches dansantes d'un escalier d'issue extérieur desservant au plus deux logements par étage avec des gironnets réduits.

### **Saillie combustible**

(art. 27.8)

On souhaite permettre des armoires de rangement sur des balcons avec certains matériaux combustibles à moins de 1,2 m des limites de propriété.

### Moyen d'évacuation

(art. 29.1 et 29.2)

Finalement, le nouveau règlement permettrait des escaliers dont les volées comportent à la fois des sections droites et hélicoïdales.

En conclusion de la présentation, il est précisé que :

- La fiche bâtiment est non-requise pour certains travaux, notamment en ce qui a trait au remplacement des portes et fenêtres;
- L'autorisation du syndicat de copropriété serait dorénavant requise pour des travaux exécutés dans une partie commune;
- Le demandeur doit informer la Ville du début des travaux;
- Le montant des amendes pour les infractions au règlement est augmenté;
- La période de transition prévue est de 6 mois après l'entrée en vigueur du règlement.

Le président remercie Mme Tessier, M. Monty et M. Naylor et invite l'assemblée à prendre une brève pause pour permettre aux personnes qui ne l'auraient pas encore fait de s'inscrire à la période de questions et de commentaires auprès de la secrétaire recherchiste, Mme Linda Lajeunesse.

#### 4. Période de questions et commentaires du public

Une fois la pause terminée, le président ouvre la période de questions et de commentaires du public en annonçant que huit personnes s'y sont inscrites. Il rappelle les règles de fonctionnement et explique que les spécialistes du service pourront y apporter des précisions ou des compléments d'information. Le président invite les personnes inscrites à prendre la parole avec concision. Il appelle la première personne inscrite à se rendre au micro.

Noms des personnes	Questions et commentaires
Jody Negley, citoyenne	Insiste sur l'importance de rendre la Ville accessible en exigeant que les nouveaux établissements soient conçus pour être accessibles. Souhaite l'application de la réglementation pour l'adaptation des établissements commerciaux existants lors de certains travaux de rénovation pour faire en sorte que les commerces de proximité soient de plus en plus accessibles. Insiste sur l'importance de bien appliquer les programmes de subvention afin qu'ils atteignent les cibles.
Nicole Olivier, Technorm	Consultante spécialisée en codes et normes du bâtiment qui doit s'assurer de bien comprendre les changements proposés. Souhaite différentes précisions relatives à de nouveaux articles proposés.
Jean Duval, citoyen	Demande le titre de M. Monty. S'intéresse aux toits végétaux et trouve la réglementation complexe. Déploie l'absence de précisions concernant les escaliers permettant l'accès aux toits des immeubles. Se demande si l'article concernant l'insalubrité a été révisé récemment. Demande si la situation des AirBnb est prise en charge par cette réglementation.
François Bernier, Vice-président, APCHQ	Demande si les impacts économiques des changements proposés ont été évalués et si une analyse a été effectuée pour statuer sur le bien fondé d'un changement. Se questionne sur les délais de transition prévue par la Régie de bâtiments pour l'accessibilité universelle et l'adaptabilité. Le Service répond que les mesures proposées ne justifiaient pas une telle étude et que les surcoûts sont de l'ordre de 1%. Aurait souhaité que les mesures thermiques soient plus importantes et appuyées par des analyses coûts / bénéfiques.
Jonathan Théorêt, directeur du GRAMM	Se demande ce qui a permis de définir la taille des bâtiments visés. Le Service répond que le choix a été dicté par l'estimation du surcoût en regard de la superficie. Demande si ce projet de règlement représente l'ensemble du suivi des recommandations de la consultation publique sur le bâtiment durable. Le Service explique que certaines recommandations ont été référées à d'autres services, notamment l'Environnement, et que d'autres actions en découleront.

Félix Lamothe, DRSP	Déplore l'absence des toits blancs dans ce projet de règlement puisqu'il s'agit d'une mesure permettant d'agir sur les ilots de chaleur. Le Service explique que cette exigence fait plutôt partie des règlements de zonage des arrondissements.
Jean-Philippe Grenier, KnightsBridge	Salue l'innovation de ce projet de règlement, notamment en matière de développement durable, d'accessibilité universelle et de salubrité. S'inquiète cependant de l'augmentation des superficies en lien avec les coûts de construction et la densité en raison de l'impact sur l'accès et le coût du logement.
Mme Claire Adamson, citoyenne	Demande la définition de « bâtiment exempté ». Le Service explique qu'il s'agit d'un bâtiment qui n'est pas visé par le Code du bâtiment. Certains usages en font un bâtiment exempté. La liste sera ajoutée à la documentation de la consultation.

##### 5. Période de questions et d'interventions des commissaires

À la suite des commentaires et des questions des invités, M. Ryan passe à la période de questions et de commentaires réservée aux commissaires et invite celles et ceux qui le souhaiteraient à prendre la parole.

Maeva Vilain	Demande des précisions concernant les bâtiments exemptés (par le Code du bâtiment), qui sont cependant visés par le règlement de construction de la Ville. Suggère que la taille du local d'entreposage pour les matières résiduelles devrait être revue en regard du nombre de personnes qui occupent le bâtiment et non pas en regard du nombre de logements. Le Service explique que ceci pourra être revu avec le Service de l'environnement.
Yves Gignac	Demande si la signature d'un ingénieur requise pour un toit est également requise pour les escaliers et les balcons. Le Service répond que ceci est selon la nature des travaux.
Véronique Tremblay	Demande si l'augmentation des superficies est en lien avec l'adaptabilité des logements. Le Service répond par la négative en expliquant qu'une chambre doit comporter un accès, ce qui fait que la superficie est supérieure à ce qui est précisé.
Fanny Magini	Demande pourquoi les porte Energy Star ne sont pas requises au règlement. Le Service explique que des études sont toujours en cours concernant les normes pour les portes. Ceci pourrait faire l'objet d'un ajout dans une prochaine mouture.
Véronique Tremblay	Demande si les études sont accessibles au public. Le Service explique que l'analyse du surcoût des mesures thermiques a été produite pour l'interne et qu'il s'agit d'une évaluation préliminaire. Une autre étude est disponible sur le site de la RBQ.

##### 7. Levée de l'assemblée

Le président de la commission, M. Richard Ryan, remercie toutes les personnes présentes; salue sa collègue Christine Gosselin, conseillère de ville du district du Vieux-Rosemont; les représentantes du Service ainsi que les commissaires, la secrétaire recherchiste et les membres de l'équipe technique.

Avant de lever l'assemblée, M. Ryan rappelle que la consultation se poursuivra le 24 avril à 19 h, au 14<sup>e</sup> étage du 1550, rue Metcalfe, pour l'audition des mémoires. Il invite les personnes désireuses de déposer un mémoire à en informer la Commission par courriel d'ici le 10 avril et à le faire parvenir au Service du greffe avant cette séance pour permettre aux commissaires d'en prendre connaissance avant la prochaine séance. Il annonce également les dates d'adoption des recommandations et de dépôt du rapport.

L'ordre du jour étant épuisé. L'assemblée est levée à 20 h 33 sur une proposition de M. Gignac, appuyée par M. Pauzé.

**ADOPTÉ LE :** 10 DÉCEMBRE 2019

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Ryan  
Président

(ORIGINAL SIGNÉ)

Linda Lajeunesse  
Secrétaire recherchiste