

Identification		Numéro de dossier : 1100601004
Unité administrative responsable	Développement et des opérations , Culture et patrimoine , Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter le « Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments » afin d'harmoniser les normes de construction sur le territoire de la Ville et mandater le Service du développement et des opérations afin que, suite à son adoption, ce règlement soit bonifié par l'introduction de normes fondées sur les principes de développement durable.	

## Contenu

### Contexte

#### Le contexte

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, date de prise d'effet de la fusion municipale, les arrondissements appliquent sur leur territoire respectif le règlement de construction qui existait avant la fusion. Ceci a pour conséquence l'application de normes de construction et de dispositions administratives différentes d'un arrondissement à l'autre. Il s'ensuit qu'un développeur, un professionnel, un entrepreneur ou un propriétaire foncier voulant réaliser une construction dans deux arrondissements différents peut devoir tenir compte d'une édition différente du Code national du bâtiment (CNB) et assembler des documents et renseignements de nature différente dans la préparation de sa demande de permis.

#### L'origine du dossier

En mai 2008, le Comité de développement urbain mis sur pied par le directeur général a identifié l'harmonisation de la réglementation de construction sur le territoire de la Ville comme un moyen de simplifier pour les citoyens, les développeurs et les constructeurs les démarches visant à élaborer un projet de construction ou de transformation et à obtenir le permis requis pour le réaliser.

La compétence de réglementer en matière de construction appartient au conseil municipal. C'est donc au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine - maintenant le Service du développement et des opérations - qu'est revenu le mandat de développer un projet de règlement de construction qui serait applicable sur l'ensemble du territoire et d'en proposer l'adoption au conseil municipal.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Le contenu du projet de règlement

Développer, en concertation avec les arrondissements, un règlement de construction harmonisé sur le territoire de Montréal, comprenant des normes de construction communes et des règles administratives communes en matière de délivrance des permis et d'inspection des travaux.

Les principaux éléments de contenu du projet de règlement sont les suivants :

- Référence à une seule version du Code de construction du Québec, Chapitre I - Bâtiment (CNB 2005);
- Clarification des objets qui sont de compétence du conseil municipal (construction et permis) et des objets qui sont de compétence des arrondissements (urbanisme et certificats);
- Harmonisation des normes de construction s'appliquant à tous les bâtiments et de celles s'appliquant aux bâtiments exemptés de l'application du Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment (CNB 2005) et possibilité pour les arrondissements de maintenir certaines dispositions de leur compétence;
- Intégration dans un même règlement de dispositions relatives à la construction actuellement dispersées (combustibles solides, éléments de fortification);
- Concordance et cohérence sur l'ensemble du territoire avec le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements;
- Harmonisation des règles administratives relatives aux demandes de permis de construire et à l'inspection (obligations et modalités d'une demande de permis, conditions de délivrance d'un permis de construire, validité et caducité d'un permis de construire, dispositions pénales);

Sur ce dernier point, l'obligation d'obtenir un permis sera aussi liée, le cas échéant, aux règlements d'arrondissement qui prescrivent un contrôle de la qualité architecturale des travaux projetés (zonage, PIIA ou autre).

Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, une déclaration écrite sera requise du propriétaire ou de son représentant et du concepteur du projet. Cette déclaration mentionnera que les plans soumis sont conformes à la réglementation et que les travaux seront exécutés conformément à la réglementation. Pour encadrer le travail de vérification des plans, une version adaptée de la fiche-bâtiment déjà en usage dans les arrondissements de l'ancienne ville de Montréal identifiera les principales caractéristiques qui servent de base pour la vérification des plans et l'inspection au regard du règlement de construction. Les arrondissements auront recours à cette fiche pour toutes les demandes de permis, que le bâtiment soit exempté ou non de l'application du Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment (CNB 2005), étant donné que le règlement comprendra des dispositions applicables à tous les bâtiments.

De plus, en vertu de la délégation de pouvoir qui lui est accordée d'appliquer le règlement de construction, un arrondissement pourra adopter de manière plus officielle tout document - protocole, cadre de référence, etc. - décrivant ses manières de faire en matière d'étude et de délivrance des permis et d'inspection en conformité avec le cadre défini par le règlement qui fait l'objet du présent dossier.

#### Formation des employés

Le projet de règlement inclut l'adoption du Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment (CNB 2005). Déjà, entre septembre 2010 et mai 2011, une formation sur ce code a été dispensée à tous les employés des arrondissements (inspecteurs et préposés à l'émission des permis) qui auront à appliquer le Code dans sa version 2005.

De plus, un groupe de travail réunissant des représentants du Service du développement et des opérations et des représentants des arrondissement est déjà actif pour développer et mettre en oeuvre la formation des mêmes employés en regard du nouveau règlement afin qu'ils soient en mesure de bien le connaître et de l'utiliser lorsqu'il entrera en vigueur.

#### Le développement durable

Depuis 2005, la Ville de Montréal a fait du développement durable une de ses priorités. L'adoption du Plan d'urbanisme, du Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015 et du Plan corporatif de Montréal en développement durable 2010-2015 est venue réaffirmer cet engagement.

Ces plans interpellent à maints égards les secteurs de l'aménagement urbain, de la construction des bâtiments, de l'environnement et de la gestion de l'eau afin de mettre le développement durable au cœur des plans et politiques municipaux.

Le projet de règlement sur la construction et la transformation des bâtiments contient principalement des dispositions en matière de sécurité des occupants, de protection du bâtiment contre l'incendie et les dommages structuraux, de salubrité et d'accessibilité pour des personnes atteintes d'une incapacité. Certaines de ces dispositions favorisent déjà la mise en œuvre de principes du développement durable. On parle notamment des exigences qui visent à limiter la probabilité qu'une personne se trouvant à l'intérieur du bâtiment soit exposée à un risque inacceptable de maladies en raison des conditions d'insalubrité telles que la mauvaise qualité de l'air, la mauvaise qualité de l'eau, le confort thermique inadéquat, l'humidité excessive, le bruit de forte intensité, l'exposition aux substances dangereuses. En particulier, le projet de règlement exige que toutes les pièces habitables d'une habitation soient pourvues de fenêtres permettant ainsi un éclairage et une ventilation naturels.

La mise en application de ces exigences répond déjà, en partie, aux orientations partagées par le Plan d'urbanisme et le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise, notamment celles relatives à la qualité des milieux de vie résidentiels.

D'autres dispositions particulières du projet de règlement s'inscrivent dans le cadre d'autres orientations du Plan de développement durable, soit l'amélioration de la qualité de l'air et la gestion responsable des ressources. L'interdiction d'installer des appareils de chauffage au bois, la permission d'utiliser des matériaux de construction recyclés, la permission d'utiliser du bois dans la construction des bâtiments de hauteurs moyenne et élevée et les normes de construction applicables aux locaux d'entreposage des matières résiduelles en sont des exemples.

Outre ces exigences, certaines pratiques en cours à la Ville de Montréal font en sorte que des standards supérieurs de développement durable sont parfois appliqués lors de la réalisation de projets impliquant :

- des bâtiments municipaux (certification LEED Or pour les constructions neuves et certification LEED Argent pour les transformations majeures);
- des bâtiments bénéficiant de programmes d'aide financière de la Ville (logements privés et logements sociaux et communautaires);
- des bâtiments privés dont la réalisation passe par une entente particulière négociée avec la Ville, souvent dans le cas de grands projets (« accord de développement »). Toutefois, les éléments relatifs au développement durable sont des engagements volontaires, dont la portée pourrait être renforcée.

À l'instar d'autres villes nord-américaines qui ont suivi un cheminement comparable, Montréal entend, à la suite de l'adoption du règlement de construction harmonisé, bonifier ses exigences en matière de développement durable en développant davantage son cadre réglementaire.

Ainsi, après l'entrée en vigueur du projet de règlement, cette démarche de bonification sera entreprise et tentera d'identifier les moyens pour incorporer, notamment, les éléments suivants :

- performance énergétique supérieure de l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique et étanchéité à l'air);
- performance énergétique supérieure des systèmes CVCA (chauffage, ventilation et conditionnement de l'air);
- appareils électriques moins énergivores;
- appareils sanitaires à basse consommation d'eau;
- éclairage et ventilation naturels dans les espaces non habitables;
- des exigences supplémentaires relatives à la construction des toits de bâtiments afin de favoriser l'aménagement des toits verts et la pose de couverture réfléchissante (blanche);
- des normes plus sévères concernant l'utilisation de matériaux de finition à faible émission;
- des normes plus sévères concernant l'utilisation de matériaux écologiques (bois certifié FSC);
- adaptabilité des logements;
- performance supérieure de l'isolement acoustique des logements.

L'implantation de ces standards supérieurs pourra également requérir la révision d'autres outils réglementaires. On parle notamment des règlements qui régissent le zonage, le lotissement, l'environnement et la gestion de l'eau, autant d'outils complémentaires qui permettent d'intervenir sur des éléments déterminants du développement durable tels que :

- la densification du bâti;
- la localisation des bâtiments dans l'environnement;
- l'implantation et l'orientation du bâtiment sur le site;
- le stationnement (auto vs vélo), nombre d'espaces et aménagement;
- les espaces d'entreposage des matières résiduelles;
- l'aménagement des toits verts et des murs végétalisés extérieurs;
- la pose de couverture de toit réfléchissante;
- les types d'ouvertures, de matériaux et de plantations;
- la gestion des matières résiduelles (durant les travaux et durant l'exploitation);
- l'aménagement paysager;
- l'usage de l'eau potable;
- la gestion des eaux pluviales;
- les mesures de mitigation environnementales (acoustique, vibratoire, qualité de l'air, etc.) dans les zones limitrophes d'une zone ayant des activités susceptibles de causer des nuisances aux futurs occupants.

Sur plusieurs aspects, le règlement de construction viendra agir de façon complémentaire en déterminant, par exemple, comment aménager un espace d'entreposage des matières résiduelles en termes de sécurité, de protection incendie et de salubrité.

Enfin, outre les aspects techniques, cette démarche de bonification tiendra également compte d'éléments résultant de la mise en œuvre de mesures liées au développement durable, dont :

- le rapport coût-bénéfice;
- l'amortissement;
- l'impact sur la compétitivité économique de Montréal;
- l'impact sur le cadre financier de la Ville à travers des programmes municipaux d'habitation.

#### Justification

L'adoption d'un règlement de construction harmonisé pour le territoire de la Ville a pour avantages :

- d'assurer la cohérence des normes applicables sur l'ensemble du territoire de la Ville;
- de simplifier le travail pour les personnes et les entreprises qui réalisent des projets de construction et de transformation dans plusieurs arrondissements (entrepreneurs, développeurs, architectes, ingénieurs, propriétaires fonciers, etc.);
- de favoriser l'échange d'expertise ainsi que la formation et la mobilité du personnel des permis et inspections d'un arrondissement à l'autre.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

Une assemblée publique sera tenue par la Commission sur le développement économique, l'urbanisme et l'habitation avant l'adoption du règlement.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Formation des inspecteurs et autres employés susceptibles d'utiliser le nouveau règlement dans l'exercice de leur mandat.
- Soutien aux arrondissements dans l'établissement de la concordance de leurs règlements avec le

- nouveau règlement.
- Bonification du nouveau règlement par l'introduction de normes fondées sur les principes de développement durable.

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Éric COUTURE)

Avis favorable avec commentaires :

Le Plateau-Mont-Royal , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Guy OUELLET)

Avis favorable :

Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Daniel DESHAIES)

Avis favorable :

Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Jean POISSON)

Avis favorable :

Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Yves MONTY)

Avis favorable :

Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire (Gilles CÔTÉ)

Avis favorable :

Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Stéphane BERNAQUEZ)

Avis favorable avec commentaires :

Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Pascale TREMBLAY)

Avis favorable avec commentaires :

Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Clément CHARETTE)

Avis favorable avec commentaires :

Pierrefonds-Roxboro , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Guy BERNARD)

Avis favorable :

Sécurité incendie de Montréal , Direction Gestion Stratégique\_ressources humaines\_financières et matérielles (Pierre SIGOUIN)

Avis favorable :

Saint-Léonard , Direction des travaux publics\_de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Mario DUCHESNE)

Avis favorable avec commentaires :

Eau , Direction (Hervé LOGÉ)

Avis favorable avec commentaires :

LaSalle , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Michel LABERGE)

Avis favorable avec commentaires :

Montréal-Nord , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Michel M DESJARDINS)

Avis favorable :

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Robert ROUSSEAU)

Avis favorable :

Anjou , Direction des travaux publics et l'aménagement urbain (Robert GÉNÉREUX)

Avis favorable :

Saint-Laurent , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Richard APRIL)

Avis favorable :

L'Île-Bizard - Sainte-Geneviève , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Anne CASTONGUAY)

Avis favorable avec commentaires :

Outremont , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (Pierre A. CHAPUIS)

Avis favorable avec commentaires :

Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Jean LACROIX)

Avis favorable avec commentaires :

Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Marthe BOUCHER)

Avis favorable :

Développement et des opérations , Direction de l'environnement et du développement durable (Danielle LUSSIER)

Avis favorable :

Direction générale , Bureau du plan (Sylvain DUCAS)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Christian CHAMPAGNE

Chef de division

**Tél.** : 514 872-4194

**Télécop.** : 514 872-3883

**Endossé par:**

Christian CHAMPAGNE

Chef de division

**Tél.** : 514 872-4194

**Télécop.** : 514 872-3883

**Date d'endossement** : 2010-12-23 12:08:02

**Numéro de dossier** : 1100601004