

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
08-004

**RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION ET LA TRANSFORMATION DE
BÂTIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-
LAURENT**

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu les articles 118 à 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

Vu le chapitre I du Code de construction (B-1.1, r. 0.01.01);

À l'assemblée du 28 avril 2008, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I
CHAMP D'APPLICATION

1. Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les bâtiments situés sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Saint-Laurent de la Ville de Montréal, autant ceux auxquels le Code de construction (B-1.1., r. 0.01.01) s'applique en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1), que ceux visés par l'article 3.

CHAPITRE II
INTERPRÉTATION

2. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« arrondissement » : arrondissement de Saint-Laurent;

« Code » : le Code de construction (B-1.1., r. 0.01.01), tel que modifié par le Décret 872-2005, 21 septembre 2005;

« Code national » : le Code national du bâtiment décrit à l'article 1.01 du Code de construction (B-1.1., r. 0.01.01), tel que modifié par le Décret 872-2005, 21 septembre 2005 et tel qu'applicable en vertu de l'article 1.02 du Code de construction (B-1.1., r. 0.01.01);

« directeur » : le directeur de l'arrondissement de Saint-Laurent.

Les mots utilisés dans le présent règlement qui sont définis par le Code ont, à moins que le contexte n'impose un sens différent, le même sens que celui prévu par le Code.

CHAPITRE III

APPLICATION DU CODE ET EXIGENCES ADDITIONNELLES

3. Le Code et la Section 2.5, Équivalents, du Code national du bâtiment-Canada 1995 référence (CNRC no 38726f), s'appliquent à un bâtiment ou à un ouvrage exempté de l'application du Code par le Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment (Décret 954-2000, 26 juillet 2000). Ce code et cette section constituent à l'égard de ces bâtiments le règlement de construction applicable.

Toutes modifications et toutes nouvelles éditions du Code s'appliquent à l'égard d'un bâtiment et d'un ouvrage exempté à compter de la date qui est établie par résolution du conseil.

4. Lors de la construction ou la transformation d'un bâtiment visé à l'article 3, s'il est démontré au directeur que les conditions d'aménagement et d'occupation stipulées au Code ou au présent règlement ne peuvent être raisonnablement appliquées, celui-ci peut appliquer des mesures différentes à ces conditions s'il est d'avis que ces mesures fournissent un degré de sécurité et salubrité suffisant.

5. Lorsqu'il applique les mesures différentes prévues à l'article 4, le directeur peut exiger que tout matériau mis en œuvre pour la construction ou la transformation d'un bâtiment, quelle que soit sa nature et tout assemblage de matériaux soient soumis à des essais et des évaluations, ayant pour but de déterminer que leurs propriétés et leurs qualités répondent aux conditions d'aménagement et d'occupation stipulées au Code ou au présent règlement.

Tout appareil et dispositif ainsi que tout nouveau matériau et procédé de construction peuvent également être soumis à des essais et évaluation qui détermineront leur degré d'efficacité.

6. Les essais et évaluations exigés conformément à l'article 5 sont aux frais du requérant.

7. Quiconque exécute ou fait exécuter des travaux à l'égard d'un bâtiment visé à l'article 3, doit se conformer au Code et, le cas échéant, à une mesure autorisée en vertu de l'article 4 ou de la Section 2.5, Équivalents, du Code national du bâtiment – Canada 1995 (CNRC 38726f).

8. Il est interdit d'utiliser la classification F3 (Établissements industriels à risques faibles), telle que définie à l'article 3.1.2 du Code, dans la conception ou la modification d'un bâtiment industriel ayant 2 occupants ou plus ou 2 suites ou plus dans ces immeubles.

9. Malgré les exigences des articles 3.2.3.7 et 9.10.14.11 du Code, une façade de rayonnement comportant un revêtement de maçonnerie d'une épaisseur d'au moins 90 mm et ayant un degré de résistance au feu d'au moins la moitié de celui requis pour un mur coupe-feu exigé selon le type d'usage résidentiel, peut être rattachée à un mur combustible.

10. En plus des exigences de l'article 3.2.3.17 du Code, les exigences additionnelles suivantes s'appliquent à la construction ou la transformation de bâtiments d'habitation contigus, dont les garages en sous-sol sont accessibles par une voie de passage couverte commune :

- 1° le garage individuel de chaque immeuble résidentiel doit être protégé par un ou des extincteurs automatiques à eau raccordés au réseau domestique de plomberie, à raison d'une tête de gicleur par 18,58 m² de superficie de plancher de garage;
- 2° le système d'extincteurs exigé en vertu du paragraphe précédent doit être conforme aux exigences de l'article 3.2.5.13 du Code;
- 3° les têtes de gicleurs peuvent être installées à une distance supérieure à 1,82 m d'un mur ou une cloison;
- 4° les voies de passage couvertes doivent être ventilées naturellement ou mécaniquement conformément à la partie 6 du Code.

11. À l'intérieur d'un bâtiment, malgré le paragraphe 1) de l'article 3.7.1.1 du Code et sauf pour un local de rangement ou toute autre pièce accessoire, la hauteur minimale d'une pièce utilisée à des fins de commerce ou de bureau doit être de 2,28 m.

12. La séparation coupe-feu requise en vertu de l'article 9.10.11.2 du Code entre les différentes unités unifamiliales ou bifamiliales, jumelées ou contiguës, doit se prolonger dans l'entretoit jusqu'au pontage du toit et doit former une barrière étanche aux fumées.

13. Malgré les exigences de l'article 9.12.2.2 du Code et sauf si elles s'appuient sur le roc solide, la profondeur minimale des fondations en béton doit être de 1 370 mm par rapport au niveau fini du terrain exposé au gel.

Cet article ne s'applique pas à un escalier en béton droit conduisant du rez-de-chaussée de l'immeuble jusqu'au niveau du sol.

14. Malgré l'article 9.15.2.2 du Code, tout élément porteur en maçonnerie est prohibé comme matériau de fondation.

15. Tout bâtiment dans lequel des logements partagent une entrée commune doit comporter un dispositif de déverrouillage de la porte de l'entrée principale pouvant être actionné à partir de chaque logement et, lorsque le bâtiment comporte plus de huit logements partageant une entrée commune, un dispositif d'intercommunication phonique reliant chaque logement à l'entrée principale.

CHAPITRE IV

MODIFICATIONS AU CODE

16. Le sous-alinéa iii) de l'alinéa a) du paragraphe 1) de l'article 2.1.2.1 du Code national est modifié par le remplacement du mot « et » par le mot « ou ».

CHAPITRE V

ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

17. Aux fins du présent règlement, constituent des éléments de fortification ou de protection d'un bâtiment :

1° qu'ils soient disposés à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, les matériaux utilisés, assemblés ou maintenus et destinés à blinder ou à fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou tout autre type d'assaut, notamment :

- a) les plaques de protection constituées de métal ou de tout autre matériau;
- b) le verre de type laminé ou tout autre verre ou matériau pare-balles;
- c) les volets et les rideaux de protection pare-balles ou offrant une résistance aux explosifs et aux chocs, faits de quelque matériau que ce soit;
- d) une barricade, des blocs ou tout autre obstacle fait de béton, de métal ou de tout autre matériau offrant une résistance aux chocs et à la poussée;
- e) portes blindées ou spécialement renforcées;

2° une tour d'observation.

18. Est prohibé tout élément de fortification ou de protection de tout bâtiment qui est utilisé, en tout ou en partie pour un usage autre que l'un des usages suivants :

1° bijouterie;

2° gare de triage;

3° lieu de culte;

4° musée.

19. Malgré l'article 18, un élément de fortification ou de protection d'un bâtiment peut être autorisé lorsque l'utilisation d'un ou plusieurs de ces éléments est justifiée par la nature des activités qui ont cours dans ce bâtiment, par la valeur du patrimoine qu'il abrite ou par la nécessité de protéger la santé, la vie ou la sécurité publique.

Peuvent notamment être justifiés d'utiliser un ou plusieurs éléments de fortification ou de protection de bâtiment, une aéro-gare, un bureau de change, un consulat, un centre de dépôt servant au transport de l'argent ou de valeurs, un édifice gouvernemental ou paragonnemental, une institution d'enseignement ou de recherche disposant de produits toxiques ou dangereux, un laboratoire ou une industrie disposant de produits toxiques ou dangereux et une institution financière.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

PERMIS

20. Il est interdit d'effectuer sans permis :

- 1° la construction d'un bâtiment, à l'exclusion d'un cabanon résidentiel;
- 2° sauf pour un bâtiment exclu en vertu du paragraphe 1°, un travail touchant un bâtiment ou une partie de bâtiment et consistant à transformer, modifier ou remplacer un élément visé par une exigence du Code ou des règlements d'urbanisme applicables;
- 3° un changement d'usage, lorsque ce changement a pour effet de modifier la classification de cet usage au Code;
- 4° la mise en conformité d'un bâtiment;
- 5° la transformation des bâtiments existants visés à la partie 10 du Code.

21. La demande de permis doit être faite par le propriétaire ou son mandataire au moyen du formulaire fourni par la Ville.

Cette demande de permis doit :

- 1° identifier par les numéros de lots le terrain sur lequel doivent être exécutés les travaux;
- 2° indiquer les usages du projet et les usages des parties de tout bâtiment visé par le projet;
- 3° décrire les travaux projetés;
- 4° donner l'évaluation du coût des travaux;
- 5° donner, le cas échéant, les nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'architecte, de l'ingénieur et de tout autre entrepreneur ou concepteur des travaux;
- 6° dans les cas d'une construction neuve ou d'un agrandissement en superficie d'un bâtiment existant ou lorsque requis par le directeur, être accompagnée d'un certificat de localisation et d'un procès-verbal d'alignement et niveau;
- 7° être accompagnée du paiement du montant fixé au règlement annuel sur les tarifs;
- 8° être accompagnée de tout autre renseignement jugé nécessaire par le directeur;

9° dans les cas où la demande de permis est effectuée par le mandataire, une procuration du propriétaire du bâtiment.

22. En plus des renseignements exigés en vertu de l'article 21, la demande de permis doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° un plan de cadastre officiel représentant le lot visé par la demande de permis;
- 2° un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle d'au moins 1 :250 illustrant :
 - a) le système de drainage de surface avec les pentes et élévations;
 - b) la localisation et la capacité de tout ouvrage de rétention proposé et son raccordement au réseau d'égout pluvial;
 - c) l'élévation géodésique de toute rue, égout, aqueduc adjacents au terrain visé par la demande;
 - d) les limites du terrain visé par la demande de permis;
- 3° un plan à une échelle d'au moins 1 :250 illustrant :
 - a) la localisation et la dimension de tout bâtiment, construction et aménagement existants sur le terrain;
 - b) la localisation et la dimension de tout bâtiment, construction et aménagement projetés sur le terrain;
 - c) le coefficient d'occupation du sol existant et projeté sur le terrain et tout renseignement nécessaire permettant de l'établir;
 - d) la localisation et la dimension des cases de stationnement, des allées de circulation, ainsi que des accès et des voies véhiculaires donnant accès aux espaces de stationnement;
 - e) le nombre de cases de stationnement et tout renseignement nécessaire permettant de l'établir;
 - f) la localisation, la dimension et le matériau de tout aménagement existant et projeté sur le terrain et dans l'emprise, notamment, un arbre, un arbuste, une haie, du pavé, du gazon, du dallage, une bordure, un terre-plein, une fontaine, un lampadaire, une borne-fontaine ou un bassin;
 - g) l'élévation du premier étage du bâtiment projeté par rapport au niveau du sol et au niveau moyen du trottoir;

- 4° un plan à une échelle d'au moins 1 :100 illustrant :
 - a) la structure, les équipements mécaniques et tous les appareils électriques existants et projetés;
 - b) les coupes et élévations du bâtiment faisant l'objet de la demande de permis;
 - c) la plomberie du bâtiment faisant l'objet de la demande de permis;
- 5° des photos des façades existantes;
- 6° dans le cas d'une copropriété divise, une attestation à l'effet que le terrain constitue une copropriété divise établie conformément au Code civil du Québec (L.R.Q., c. 64), ainsi que la description des numéros distincts formant le terrain visé par la demande de permis.

23. Le directeur peut exiger les documents et renseignements supplémentaires suivants :

- 1° lorsque le terrain visé par la demande est destiné à un usage autre qu'une habitation de moins de 25 logements, un schéma de circulation à une échelle d'au moins 1 :250;
- 2° lorsque le projet visé par la demande comprend l'aménagement de moins de 100 cases de stationnement, une étude de circulation démontrant :
 - a) l'aire géographique affectée par ce projet;
 - b) les caractéristiques du trafic anticipé dans l'aire géographique affectée par ce projet;
 - c) le volume de trafic généré par ce projet;
 - d) l'impact du trafic routier généré sur le réseau existant dans l'aire géographique affectée par ce projet;
 - e) l'impact du trafic anticipé sur la circulation des piétons près d'une école, d'un lieu de culte, d'une traverse de piétons, d'une piste cyclable localisée dans l'aire géographique de ce projet;
 - f) la localisation et l'aménagement des accès véhiculaires dans l'aire géographique de ce projet;
 - g) l'ensemble des recommandations décrivant les mesures de mitigation à envisager dans l'aire géographique de ce projet;

3° lorsque le projet visé par la demande comprend l'aménagement de plus de 100 cases de stationnement, une étude de circulation démontrant :

- a) l'aire géographique affectée par ce projet;
- b) le volume de trafic généré par ce projet;
- c) l'impact du trafic routier généré sur le réseau existant dans l'aire géographique affectée par ce projet;
- d) l'impact du trafic anticipé sur la circulation des piétons près d'une école, d'un lieu de culte, d'une traverse de piétons, d'une piste cyclable située dans l'aire géographique de ce projet;
- e) l'impact des projets approuvés ayant un effet sur une voie de circulation située dans l'aire géographique affectée par le projet;
- f) l'impact du trafic anticipé sur le niveau de service de toute voie de circulation située dans l'aire géographique de ce projet;
- g) un plan du réseau de circulation projeté comprenant notamment toute voie de circulation véhiculaire, tout aménagement relatif à la circulation, la direction de la circulation véhiculaire et le niveau de service de toute voie de circulation;
- h) l'ensemble des recommandations décrivant les mesures de mitigation à envisager dans l'aire géographique de ce projet.

24. Lorsque le projet visé par la demande de permis nécessite la pose de briques sans mortier, l'ajout d'un étage, un agrandissement sur 2 étages ou un agrandissement sur pieux ou sur poteaux, les documents et renseignements supplémentaires suivants sont requis, le cas échéant :

- 1° le nom de l'entrepreneur qui effectuera les travaux de pose de briques sans mortier;
- 2° le nom du manufacturier qui fournit les briques;
- 3° un document certifiant que la structure du bâtiment peut supporter la brique sans mortier;
- 4° un document certifiant que les travaux sont réalisés selon les exigences des différents règlements applicables.

25. Toute révision de la demande de permis décrite à l'article 21, qui comporte une modification de la description des travaux faite dans cette demande, doit faire l'objet d'une nouvelle demande établie de la même façon que la demande initiale.

26. Lorsque, aux termes d'un avis donné par écrit au requérant d'un permis, le directeur a requis ce dernier de compléter, préciser ou corriger les renseignements exigés et qu'il n'est pas donné suite à cet avis dans les 30 jours de sa date d'envoi, la demande de permis est caduque.

27. Sous réserve de l'alinéa 2, le permis est délivré au propriétaire si le projet est conforme à la réglementation applicable.

La délivrance du permis n'atteste pas de la conformité des travaux visés par la demande de permis au Code ou aux modifications apportées par le présent règlement.

28. Le permis doit être affiché pendant toute la durée des travaux à un endroit sur le terrain ou sur le bâtiment faisant l'objet de la construction ou de la transformation.

29. Un permis est périmé et les droits qu'il confère au propriétaire sont perdus lorsque les travaux autorisés par le permis n'ont pas débuté dans les 6 mois qui suivent la date de délivrance du permis, s'ils sont abandonnés ou interrompus pendant plus de 12 mois ou s'ils ne sont pas complétés dans les 24 mois qui suivent la date de délivrance du permis.

Sous réserve de l'article 25, un permis périmé est renouvelé sur demande si :

- 1° la demande de renouvellement est présentée avant l'expiration du délai de péremption prévu au premier alinéa;
- 2° le montant fixé au règlement annuel sur les tarifs pour un tel renouvellement est payé.

Un permis ne peut être renouvelé conformément au deuxième alinéa plus de 2 fois.

Compte tenu de l'ampleur et de la nature des travaux, le comité exécutif peut, par ordonnance, prolonger le délai de 24 mois énoncé au premier alinéa.

30. Lorsque des travaux sont abandonnés ou interrompus pendant plus de 12 mois, ne sont pas complétés dans les 24 mois qui suivent la date de délivrance du permis ou ne sont pas complétés dans le délai prescrit par le comité exécutif, le directeur peut, sur avis de 30 jours, ordonner au propriétaire du terrain, à l'entrepreneur des travaux ou à tout autre intéressé de retirer les constructions, installations, matériaux et appareils qui sont sur le terrain, de refermer toute excavation, de nettoyer et de niveler le terrain.

Si une personne visée au premier alinéa ne se conforme pas à l'ordre qu'elle a reçu ou si le directeur ne peut trouver le propriétaire ou son mandataire, les travaux qui ont été ordonnés peuvent être exécutés par le directeur aux frais du propriétaire du terrain. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec (L.R.Q., c. 64), et sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

SECTION II

INSPECTION

31. Durant toute la durée des travaux, sur le site des travaux, le permis ou une copie conforme doit être affiché et les plans et devis relatifs aux travaux visés par le permis doivent être disponibles pour fins d'inspection par le directeur à toute heure raisonnable.

32. Le propriétaire ou son mandataire ou, le cas échéant, l'entrepreneur, doit aviser le directeur de son intention d'exécuter tous travaux pour lesquels le Code prévoit expressément une inspection préalable du directeur.

CHAPITRE VII

BÂTIMENTS DÉROGATOIRES ET BÂTIMENTS DANGEREUX

33. Lorsque la Ville en a le pouvoir, le directeur peut, au moyen d'un avis, ordonner au propriétaire d'un bâtiment non conforme au Code ou au présent règlement, de l'y rendre conforme ou de le démolir dans un délai d'au plus 90 jours.

À défaut par le propriétaire de se conformer à l'avis prévu à l'alinéa précédent, le directeur peut démolir le bâtiment illégal.

34. La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment dérogatoire détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de toute autre cause, doit être effectuée en conformité au Code et aux règlements en vigueur au moment de la reconstruction ou de la réfection.

35. Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Lorsqu'un bâtiment n'est pas fermé conformément au premier alinéa, le directeur peut procéder à sa fermeture.

36. Le directeur peut, au moyen d'un avis, ordonner au propriétaire, à son mandataire, à l'entrepreneur des travaux ou à tout autre intéressé, de suspendre des travaux de constructions effectués sans permis ou contrairement au présent règlement.

37. Si une personne visée aux articles 33, 35 et 36 ne se conforme pas à l'ordre qu'elle a reçu ou si le directeur ne peut trouver le propriétaire ou son mandataire, les travaux qui ont été ordonnés peuvent être exécutés par le directeur aux frais du propriétaire du terrain. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec (L.R.Q., c. 64), et sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

CHAPITRE VIII
DISPOSITION ABROGATIVE

38. Le Règlement sur la construction (1053) de l'arrondissement de Saint-Laurent est abrogé.

CHAPITRE IX
DISPOSITIONS PÉNALES

39. Commet une infraction quiconque :

- 1° fait une fausse déclaration pour l'obtention d'un permis;
- 2° fait une fausse déclaration dans un document prescrit par le présent règlement ou fait usage d'un tel document alors qu'elle en connaît la fausseté;
- 3° construit ou modifie un bâtiment ou un ouvrage contrairement au Code, au présent règlement, à une mesure autorisée en vertu de l'article 5 ou de la Section 2.5, Équivalent, du Code national;
- 4° contrevient à l'article 20 ou à l'une des dispositions de la section II du chapitre VI ou à l'une des dispositions du chapitre VII.

40. Quiconque contrevient à l'article 39 est passible d'une amende de 325 \$ à 700 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 700 \$ à 1 400 \$ dans le cas d'une personne morale.

En cas d'une première récidive, le contrevenant est passible d'une amende de 650 \$ à 1 400 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 1 400 \$ à 2 800 \$ dans le cas d'une personne morale.

Pour toute récidive additionnelle, le contrevenant est passible d'une amende de 1 400 \$ à 2 800 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 2 800 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 5 mai 2008.