

PORTES ET FENÊTRES, SECTEUR RÉSIDENTIEL

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES

LE REMPLACEMENT ET L'AJOUT DE PORTES ET DE FENÊTRES

Parce que les portes et les fenêtres sont exposées aux intempéries et qu'elles ont des parties mobiles, ce sont peut-être les éléments d'un bâtiment qui se détériorent le plus facilement. Il est donc possible, tôt ou tard, que vous ayez à les remplacer. Dans ce cas, vous devez vous procurer un permis à la Direction du développement du territoire et des études techniques.

La réglementation municipale prévoit des normes relatives à l'éclairage naturel, la ventilation, la sécurité, ou encore, dans certains secteurs, à l'apparence des portes et des fenêtres. C'est pour cette raison qu'un permis de transformation est requis pour tout remplacement ou ajout de portes ou de fenêtres ou pour tout changement apporté à la dimension des ouvertures. La présente fiche devrait vous permettre de mieux préparer votre demande de permis.

LE REMPLACEMENT

Si la réparation de vos portes ou fenêtres est impossible ou trop coûteuse et que vous devez les remplacer, faites votre choix en respectant le plus possible les proportions et les caractéristiques du modèle original. Vous pouvez également vous inspirer des bâtiments semblables au vôtre qui ont conservé leurs éléments d'origine.

L'AJOUT ET L'AGRANDISSEMENT DE PORTES OU DE FENÊTRES

Si vous avez l'intention de créer de nouvelles ouvertures ou d'agrandir les ouvertures existantes, vous devez vous assurer que celles-ci n'enfreignent pas les dispositions du Code civil du Québec quant à la distance à respecter entre le mur où sont projetés les travaux et la limite de votre terrain. Ainsi, le Code civil exige que les fenêtres d'un immeuble situées en face d'un autre terrain privé (vues directes), soient à 1,5 m ou plus. Le Code de construction prévoit aussi certaines normes restreignant la superficie maximale des fenêtres, à cause du risque de propagation des incendies.

Par contre, si vous voulez ajouter ou agrandir des ouvertures sur un mur parallèle à une rue ou une ruelle, vous pouvez généralement le faire sans problème si les nouvelles ouvertures n'affaiblissent pas la structure du mur.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La Direction du développement du territoire et des études techniques a aussi le mandat d'assurer une insertion harmonieuse des projets de construction ou de modification des caractéristiques d'un bâtiment dans des secteurs sensibles comme les secteurs d'intérêt patrimonial ou les milieux naturels. C'est pourquoi certains immeubles ou secteurs sont soumis à des critères qui sont encadrés par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Dans une telle éventualité, l'ajout ou le remplacement de portes et de fenêtres peut faire l'objet de restrictions complémentaires ou même ne pas être autorisé. Pour vous renseigner sur la valeur patrimoniale de votre bâtiment ou vérifier s'il est situé dans un secteur soumis à ces critères, communiquez avec nous ou présentez-vous à notre comptoir de renseignements.

LES FENÊTRES EN SAILLIE ET LES « PORTES-PATIO »

Il existe également des normes relatives à l'installation des fenêtres en saillie « bow-window » et des portes-fenêtres « portes-patio » : que ce soit par rapport à la combustibilité des saillies, à la propagation des incendies à travers les surfaces vitrées ou encore, selon que la porte-fenêtre constitue ou non une issue.

L'ÉCLAIRAGE NATUREL ET LA VENTILATION

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096 tel qu'amendé) spécifie les normes minimales suivantes relativement à l'éclairage naturel et la ventilation des immeubles résidentiels. Toutes les pièces habitables d'un logement, à l'exception de la cuisine et de la salle de bain, doivent être éclairées par la lumière du jour provenant d'une fenêtre ou d'une porte vitrée.

La surface vitrée doit représenter 5 % de la superficie d'une chambre à coucher fermée et 10 % de la superficie de toute autre pièce. Un puits de lumière ne peut remplacer une fenêtre que dans une seule pièce d'un logement de deux pièces ou plus.

Toutes les pièces habitables, incluant la cuisine, doivent avoir une porte ou une fenêtre comportant une ouverture de ventilation d'au moins 0,28 m² (3 pi²).

La fenêtre d'une salle de bains doit avoir une ouverture d'au moins 0,09 m² (1 pi²). Toutefois, la cuisine et la salle de bains peuvent être ventilées par un ventilateur à la place d'une fenêtre ouvrante. Donc, si vous avez l'intention de réduire l'ouverture ou de condamner l'une de vos portes ou fenêtres, ou encore, de modifier la superficie de vos pièces habitables, vous devez vous assurer de respecter ces normes dans le cadre du permis requis.

LA DEMANDE DE PERMIS

Vous devez présenter votre demande au comptoir des permis de la Direction du développement du territoire et des études techniques. Dans la majorité des cas, si vous avez tous les documents en main, le permis est délivré sur-le-champ. Toutefois, si une étude architecturale est requise dans le cadre d'un PIIA, il faut alors prévoir un délai de 4 à 6 semaines. Pour connaître les tarifs applicables, vous pouvez consulter la fiche Info Permis sur les tarifs.

PERMIS EN LIGNE

Il est aussi possible d'obtenir ce permis en ligne en accédant au site montreal.ca.

LES DOCUMENTS REQUIS

Si vous remplacez vos portes ou vos fenêtres par des modèles de même taille dans les mêmes ouvertures, vous devez fournir :

- Un certificat de localisation;
- Une fiche technique des produits (porte, fenêtre).

Dans le cas de modifications aux ouvertures ou si vous en créez de nouvelles, vous devez fournir les documents mentionnés précédemment ainsi que :

- un plan de la charpente du mur indiquant la structure actuelle du mur et la charpente de soutien proposée pour renforcer le mur autour de l'ouverture;
- un plan des pièces touchées par les travaux, pour s'assurer du respect des normes d'éclairage naturel et de ventilation;
- un dessin du mur du bâtiment (plan d'élévation) où seront modifiées ou ajoutées les ouvertures, illustrant la situation actuelle ainsi que les travaux projetés, incluant les dimensions.

Si les travaux qui précèdent se font dans un bâtiment ou un secteur visé par un PIIA, les documents doivent être présentés en 3 copies et vous devez aussi fournir :

- 2 photos des façades visibles de la rue touchées par les travaux.

Tous les plans doivent être à l'échelle.

UN PERMIS... POUR VOTRE QUALITÉ DE VIE

Les fenêtres et les portes de votre demeure vous gardent au chaud en hiver et au frais en été. Elles laissent entrer la lumière du jour, mais pas les intrus. Elles vous permettent de chasser les odeurs et l'humidité de la maison et vous coupent des bruits de la rue. Enfin, elles font partie des éléments architecturaux qui confèrent un cachet particulier à votre maison. Confort, sécurité, esthétique, autant de raisons pour bien planifier vos travaux et respecter la réglementation en vigueur. Car, faire sa demande de permis, c'est plus qu'une formalité : c'est aussi améliorer sa qualité de vie.

CADRE LÉGAL

Les règlements suivants s'appliquent :

- Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01);
- Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096 tel qu'amendé);
- Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (RVM 11-018);
- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA09-PIIA01).

COORDONNÉES

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET
DES ÉTUDES TECHNIQUES
DIVISION DES PERMIS ET DE L'INSPECTION
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343
TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

HEURES D'ACCUEIL :
Sur place les lundi, mardi et jeudi de 9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de 9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter au moins 60 minutes avant la fermeture).

Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Les fiches Info-permis sont disponibles sur notre site Web :
ville.montreal.qc.ca/rdp-pat

Révisé le 2020-03-02