

Les portes et les fenêtres

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 Division des permis et inspections.

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-permis devrait vous permettre de mieux préparer votre demande de permis.

Le remplacement

Combien de fois a-t-on vu des bâtiments défigurés par l'utilisation de portes et de fenêtres qui jurent avec la composition architecturale de la façade et les bâtiments voisins? 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 installées 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.

Dans tous les cas, vérifiez d'abord si votre immeuble possède une valeur patrimoniale ou s'il est situé dans un secteur significatif, car, dans une telle éventualité, l'ajout de portes ou de fenêtres peut faire l'objet de restrictions supplémentaires ou même ne pas être autorisé.

La protection du patrimoine architectural

Le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCCF) et la Ville de Montréal ont déterminé plusieurs secteurs pour lesquels une attention particulière doit être apportée au traitement des éléments architecturaux, dont les portes et les fenêtres. Dans ces secteurs que l'on dit « significatifs », les propriétaires sont tenus de respecter certaines caractéristiques architecturales des immeubles, lors des travaux de rénovation extérieure.

Même si votre immeuble vous paraît « ordinaire », il peut posséder une valeur patrimoniale ou être situé dans un secteur significatif.

Les fenêtres en saillie et les « portes-patios »

Il existe également des normes relatives à l'installation des fenêtres en saillie (*bow-window*) et des portes-fenêtres (« portes-patios ») : 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.

Les portes et les fenêtres

L'éclairage naturel et la ventilation

Toutes les pièces habitables d'un logement (la salle de bains n'est pas une pièce habitable), à l'exception de la cuisine, 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 de vos fenêtres ou de condamner une porte ou une fenêtre, vous devez vous procurer un permis et vous assurer de respecter ces normes.

La demande de permis

Vous devez présenter votre demande de permis à la Division des permis et inspections. Dans la majorité des cas, si vous avez tous les documents en main, le permis est délivré sur-le-champ. Toutefois, quand un immeuble a une valeur patrimoniale ou est situé dans un secteur significatif, une étude architecturale est requise. Il faut alors prévoir un délai d'une à trois semaines. Le coût du permis de transformation est de 8,25 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux et le tarif minimum est de 110 \$ pour un bâtiment exclusivement résidentiel et de 330 \$ pour les autres (tarifs 2008).

Les documents requis

Si vous remplacez vos portes ou vos fenêtres par des modèles de même taille dans les mêmes ouvertures, vous n'avez pas à fournir de document.

Dans le cas de modifications aux ouvertures ou si vous en créez de nouvelles, vous devez fournir deux (2) copies des documents mentionnés :

- 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 certificat de localisation

- 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 secteur ou dans un immeuble ayant une valeur patrimoniale, les documents doivent être présentés en trois copies et vous devez aussi fournir :

- Deux photos des façades du bâtiment, visibles de la rue, touchées par les travaux et des façades de ses deux voisins;
- Une fiche technique des nouvelles portes et fenêtres.

Tous les plans doivent être à l'échelle.

Un permis... pour votre qualité de vie

Les portes et les fenêtres 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.

Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez communiquer avec la :

*Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises
Division des permis et inspections
888, boulevard De Maisonneuve Est, 5^e étage
Montréal (Québec) H2L 4S8*

Lundi, mardi, jeudi et vendredi

8 h 30 à 16 h 30

Mercredi

10 h 30 à 16 h 30

En raison de l'achalandage et de la durée variable de traitement des dossiers, il est préférable de vous présenter à nos bureaux avant 15 h. Veuillez noter qu'aucun renseignement sur le zonage n'est donné au téléphone.

Téléphone : 311

**Pour joindre la Ville de l'extérieur de l'île de Montréal :
514 872-0311**

ville.montreal.qc.ca/villemarie