

Rénovation et réaménagement d'un logement

Dans la majorité des cas, vous devez obtenir un permis avant de rénover ou de réaménager l'intérieur d'un logement. Si l'arrondissement exige ce permis, c'est que ce type de travaux peut avoir des effets importants sur la structure de l'immeuble, sur la sécurité et la qualité de vie des occupants.

Cette fiche-permis décrit les normes relatives à la fenestration et à la ventilation, de même que les exigences propres à la rénovation des cuisines et des salles de bains. Elle définit aussi la procédure à suivre pour obtenir votre permis.

Avant d'aller plus loin, nous vous invitons à consulter la fiche-permis Les travaux sans permis afin de déterminer si, oui ou non, les travaux que vous envisagez d'effectuer requièrent un permis.

Les règlements applicables

Pour assurer la qualité de vie des occupants des logements montréalais, la Ville a adopté en 1994 le Règlement sur le logement (R.R.V.M., c. L-1), puis en 2003, le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (R.V.M. 03-096). Ces règlements définissent notamment les pièces obligatoires pour tout logement, la taille minimale des fenêtres, etc.

Certaines de ces normes, plus souples, ne s'appliquent qu'aux immeubles résidentiels construits avant le 1^{er} janvier 1994. Aussi, pour rénover un immeuble construit après le 1^{er} janvier 1994, ou pour agrandir un immeuble, vous devez respecter les normes plus strictes du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., 11-018).

Par ailleurs, si votre immeuble a une aire de bâtiment supérieure à 600 m², ou encore, s'il a plus de trois étages, des normes supplémentaires s'appliquent, notamment en ce qui concerne la sécurité incendie. La Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) s'applique, quant à elle, à tout bâtiment résidentiel de trois étages qui comporte neuf logements ou plus. Pour en savoir plus sur ces sujets, téléphonez au 311 (dites Sud-Ouest) ou prenez un rendez-vous avec un préposé au guichet unique du Bureau Accès Montréal.

Les pièces obligatoires

Le logement de type conventionnel doit comporter au moins une chambre à coucher, une salle de bain, une cuisine et un coin repas. Ce coin repas peut être intégré à la cuisine ou remplacé par une salle à manger. Dans le cas d'un aménagement à aires ouvertes, certaines pièces peuvent être combinées.

Fenestration et ventilation

Le tableau A (à la page 3) définit, entre autres, les normes quant à la fenestration. En utilisant les pourcentages indiqués, vous pouvez facilement établir la grandeur minimale des fenêtres requises selon la dimension des pièces. Si vous devez remplacer vos fenêtres, nous vous encourageons à consulter la fiche-permis *Les portes et fenêtres*.

Éclairage électrique et prises de courant

Chaque pièce habitable doit être munie d'au moins une prise de courant. Les autres pièces (rangement, etc.) doivent être munies d'une prise de courant ou d'une ampoule électrique. Il s'agit de normes minimales. Dans la mesure du possible, il est évidemment préférable de demander à votre électricien d'installer un plus grand nombre de prises.

La composition des murs

Si vous prévoyez construire de nouveaux murs ou remplacer le revêtement de certains des murs ou plafonds existants, vous devez tenir compte des normes de sécurité incendie. Pour ralentir la propagation du feu d'un logement à un autre, les cloisons suivantes doivent avoir un degré de résistance au feu d'au moins 45 minutes :

- les murs porteurs;
- les murs qui donnent directement sur un autre logement ou dans une aire commune (corridor, escalier, etc.);
- les plafonds (sauf ceux du dernier étage).

Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

815, rue Bel-Air
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél : 311 Ext Mtl : 514 872-0311
Télééc. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

Pour obtenir ce degré de résistance au feu, l'installation de gypses type X d'une épaisseur minimale de 15.9 mm (5/8") est requis.

Par ailleurs, n'oubliez pas que certains murs doivent être plus épais afin de permettre le passage de conduits, par exemple ceux de la hotte de cuisine ou de la sècheuse. Finalement, si vous décidez d'installer du nouveau gypse au plafond, vous pouvez en profiter pour améliorer l'insonorisation en utilisant des barres résilientes et de la laine insonorisante.

Avant d'abattre un mur ...

Avant d'abattre une cloison, vous devez déterminer s'il s'agit d'un mur porteur. Pour identifier les murs porteurs, il faut d'abord vérifier dans quel sens sont disposées les solives qui soutiennent les planchers et le toit. Voyez ensuite dans quel sens est disposé le mur à abattre. S'il est perpendiculaire aux solives, il peut s'agir d'un mur porteur.

Si vous choisissez d'abattre un de ces murs porteurs, vous devez prévoir une structure de remplacement. Pour plus de sûreté, nous vous recommandons fortement de consulter un professionnel qualifié.

Cuisine et salle de bains : fenestration et ventilation

Normalement, les pièces habitables d'une maison doivent être munies d'une fenêtre. Toutefois, dans le cas des cuisines et des salles de bains, certaines exceptions sont permises comme l'indique le tableau **A** (à la page 3). Ainsi, vous pouvez aménager une salle de bains sans fenêtre si vous installez un système de ventilation mécanique, tel un ventilateur au plafond, permettant de propulser l'air à l'extérieur de la maison. De même, si vous aménagez une cuisine sans fenêtre, vous devez installer une hotte au-dessus de la cuisinière, avec un conduit permettant d'expulser l'air à l'extérieur de la maison.

Cuisine et salle de bains : plomberie

Un logement doit être pourvu d'au moins un évier de cuisine, une toilette, un lavabo ainsi que d'une baignoire ou une douche.

D'autre part, le Code national de plomberie 95 énonce les exigences minimales applicables aux réseaux d'évacuation et de ventilation, aux branchements d'eau et aux réseaux de distribution d'eau. Ces normes étant très strictes et relativement complexes, les conséquences peuvent être fâcheuses si on ne les respecte pas. C'est pourquoi il est obligatoire que ces travaux soient exécutés par un entrepreneur en plomberie qualifié. Avant de commencer, ce dernier est tenu de déclarer ses travaux à l'une des deux directions régionales de la Régie du bâtiment.

Salle de bains : composition des murs

Dans la salle de bains, l'installation de gypse hydrofuge (habituellement de couleur verte) est recommandée autour de la baignoire et de la douche afin d'assurer une meilleure résistance à l'eau.

La préparation des plans

Lors de votre demande de permis, il est important de présenter des plans détaillés, de qualité et à l'échelle. C'est pourquoi nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste reconnu tel un architecte, un ingénieur ou encore, un technologue professionnel. Ce professionnel peut aussi vous faire de précieuses suggestions, améliorer votre projet et faciliter sa réalisation.

Cette démarche, tout en vous évitant les mauvaises surprises, vous assure des travaux de qualité et à meilleurs coûts. Elle favorise également une émission plus rapide de votre permis.

Dans certains cas, la Loi sur les architectes vous oblige à utiliser les services d'un architecte.

Le plan type à la page 3 définit les principales consignes à observer :

- inscrire l'adresse de l'immeuble, l'étage où seront effectués les travaux et les coordonnées du propriétaire;
- indiquer l'échelle utilisée dans la légende. Votre plan doit être rigoureusement à l'échelle (si possible, 1:50 en système métrique ou ¼ pouce au pied en système impérial);
- identifier clairement les murs à conserver, à éliminer et ceux à construire. Indiquer le code utilisé pour chacun dans la légende;
- inscrire la largeur et la hauteur de chaque fenêtre;
- identifier chacune des pièces (salon, cuisine, etc.);
- inscrire la longueur et la largeur de chaque pièce;
- décrire le revêtement des nouveaux murs et plafonds;
- identifier le sens des solives et l'emplacement des murs porteurs si vous projetez abattre un mur;
- indiquer si vous prévoyez installer un appareil mécanique dans la salle de bains ou dans la cuisine;
- indiquer l'emplacement de la laveuse et de la sècheuse;
- indiquer l'emplacement des appareils de plomberie (bain, lavabo, évier, chauffe-eau, etc.).

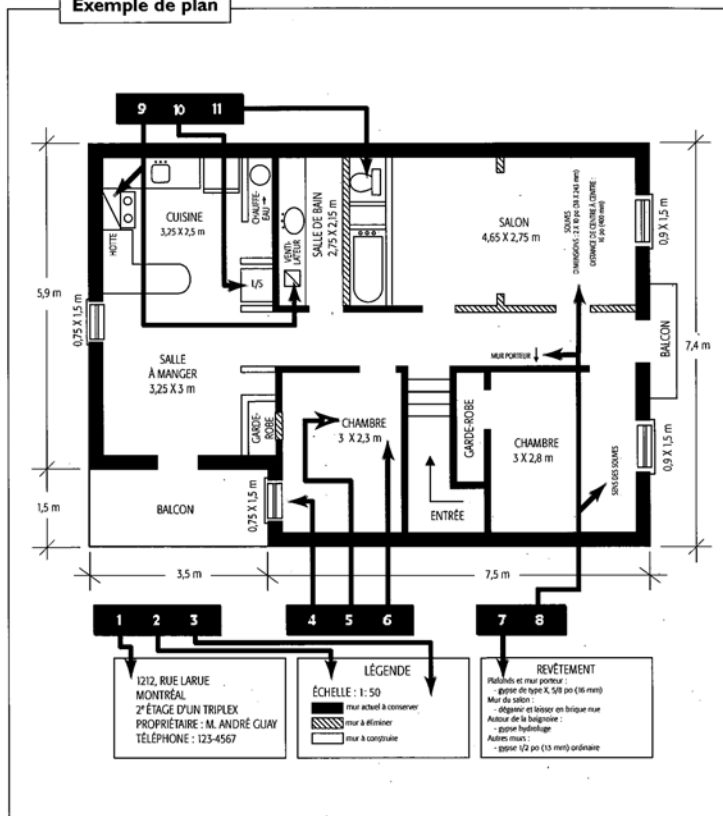
Si vous prévoyez effectuer un grand nombre de modifications, nous vous recommandons de préparer deux plans distincts : l'un présentant la situation actuelle, l'autre la situation « après travaux ».

Si vous projetez abattre un mur porteur, il vous faudra décrire, sur un plan distinct, la structure de remplacement (les poutres et poteaux avec leurs dimensions, les fondations, etc).

RÉNOVATION ET RÉAMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT (suite)

8

Exemple de plan



Révision : mai 2007

Tableau A – Fenestration et ventilation des pièces

Le tableau suivant présente des normes minimales, en deçà desquelles un logement est considéré impropre à l'habitation. En pratique, nous vous encourageons à construire des pièces mieux éclairées et mieux ventilées que celles prescrites.

Vous remarquerez également que selon les règlements, il n'y a pas de superficie minimale par pièce. Toutefois, les pièces doivent convenir à l'usage prévu et permettre un agencement fonctionnel du mobilier de base, des installations de préparation des repas et des installations sanitaires.

Par ailleurs, la surface totale des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 8,5 m² par personne. Selon le Code de construction, la hauteur libre minimale d'une salle de séjour, d'une chambre à coucher et d'une cuisine est de 2,3 mètres, tandis que celle d'une salle de bains est de 2,1 mètres.

Coordonnées

Permis et inspections

Tél. : 311 Ext.Mtl. : 514 872-0311
Télécopieur : 514 872-1945

Loi sur les architectes

Projet de Loi no.132 modifiant la Loi sur les architectes, adopté en 2000, article 4.

En résumé

- Un permis de transformation est requis pour la transformation d'un logement.

- Pour faciliter l'émission de votre permis, il est important de bien préparer la demande en présentant en deux copies des plans de qualité et à l'échelle. Pour savoir quels travaux requièrent des plans signés et scellés par un architecte, consultez les articles 16 et 16.1 de la Loi sur les architectes (L.R.Q., chapitre A-21).

- Pour être certain de ne rien oublier et pour éviter que des correctifs soient exigés à la suite d'une visite de l'inspecteur, assurez-vous que chaque élément de la liste des consignes soit incorporé à votre plan final.

- Si vous prévoyez remplacer une fenêtre ou une porte extérieure, consultez la fiche permis *Les portes et fenêtres* pour plus de détails.

- Pour obtenir plus d'information, téléphonez au 311 (dites Sud-Ouest) ou prenez un rendez-vous avec un préposé au guichet unique du Bureau Accès Montréal.

Pièce	Fenestration			Fenêtre obligatoire	Ventilation	Exigences et recommandations supplémentaires
	Superficie minimale vitrée vs superficie de la pièce (%)	Superficie minimale ouvrante				
		(m ²)	(pi ²)			
Chambre à coucher *	5 %, 10 % si pièce double	0,35	3,76	oui	Minimum de 0,28 m ² de surface fenêtrée ouvrante	Aucune dimension de la fenêtre ne doit être inférieure à 380 mm
Cuisine * (préparation des repas seulement)	10 % ou éclairage électrique	-	-	non	Minimum de 0,28 m ² de surface fenêtrée ouvrante: s'il n'y a pas de fenêtre dans la cuisine ou si la partie ouvrante de la fenêtre n'est pas de dimension prescrite, un système de ventilation mécanique est obligatoire.	<p>1. Même si la cuisine est munie d'une fenêtre réglementaire, il est recommandé d'installer une hotte de cuisine afin d'évacuer la fumée et les odeurs de cuisson.</p> <p>2. L'installation d'un évier de cuisine est obligatoire.</p> <p>3. La cuisine et la salle à manger peuvent être combinées en une seule pièce. Dans ce cas, les normes de fenestration sont les mêmes que pour une salle à manger.</p>
Salle à manger ou cuisine avec coin repas *	10 %	-	-	oui	Minimum de 0,28 m ² de surface fenêtrée ouvrante:	1. La cuisine et la salle à manger peuvent être combinées en une seule pièce.
Salle de bains*	5 % ou éclairage électrique	0,37 m ²	4,0	non	S'il n'y a pas de fenêtre dans la salle de bains ou si la partie ouvrante de la fenêtre n'a pas au moins 0,09 m ² de surface fenêtrée ouvrante, un système de ventilation mécanique est obligatoire.	<p>1. Même si la salle de bains est munie d'une fenêtre réglementaire, il est recommandé d'installer un ventilateur afin d'évacuer les odeurs et l'humidité.</p> <p>2. La salle de bains doit être suffisamment grande pour recevoir les appareils sanitaires obligatoires et permettre la circulation entre ces appareils. Les appareils obligatoires sont : une baignoire ou une douche, un lavabo et une toilette.</p> <p>3. La salle de bains doit nécessairement être une pièce fermée.</p>
Salon / salle de séjour	10 %	-	-	oui	Minimum de 0,28 m ² de surface fenêtrée ouvrante	-
Bureau, atelier, etc.	5 %	-	-	Oui	Minimum de 0,28 m ² de surface fenêtrée ouvrante:	-
Pièces habitables au sous-sol	Selon type de pièce	Selon type de pièce	Selon type de pièce	Selon type de pièce	Selon type de pièce	Les pièces doivent répondre aux normes de fenestration et de ventilation décrites ci-dessus selon le type de pièce.
Buanderie, salle de jeu en sous-sol, sous-sol non aménagé et vide sanitaire	0,4 % ou éclairage électrique	-	-	non	Minimum de 0,2 % de la surface du vide sanitaire	Fenêtres ou soupiraux : l'idéal est d'avoir au moins deux fenêtres (ou soupiraux), une à chaque extrémité du vide sanitaire. En saison douce, elles doivent être grillagées et ouvertes, puis fermées en saison froide (du 30 octobre au 30 avril).

* Ces pièces sont obligatoires dans un logement

