



Rénovations — Secteur résidentiel

Règlement sur le logement de l'ancienne ville de Montréal (R.R.V.M. chapitre L-1) et Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., chapitre C-9.2)

Dans la majorité des cas, vous devrez obtenir un permis avant de rénover ou de réaménager l'intérieur d'un logement.



Rénovation et réaménagement des pièces d'un logement

Cette fiche-permis décrit la procédure à suivre pour obtenir votre permis. Elle définit aussi les normes relatives à la grandeur des pièces et à la fenestration, de même que les exigences propres à la rénovation des cuisines et des salles de bains. Si vous présentez une demande de permis bien préparée, l'arrondissement s'engage à vous remettre votre permis en moins d'une semaine. Pour les travaux mineurs, vous pourrez obtenir votre permis sur-le-champ.

Les modifications au cloisonnement

Si l'arrondissement Villieray—Saint-Michel—Parc-Extension exige un permis pour modifier le cloisonnement des logements, c'est que ce type de travaux peut avoir des effets importants sur la charpente de l'immeuble et sur la qualité de vie des occupants.

La charpente

Bien sûr, les murs d'un logement servent à isoler les pièces les unes des autres. Mais certains de ces murs servent aussi à soutenir le plancher des étages supérieurs ou le toit de l'immeuble. C'est ce que l'on nomme les murs porteurs. Avant d'abattre un mur, il est donc primordial de savoir si ce mur joue un rôle structural. Pour en savoir plus long à ce sujet, voyez l'encadré en page suivante.

La qualité de vie

Pour assurer la qualité de vie des occupants des logements montréalais, la Ville de Montréal a adopté en 1994 le *Règlement sur le logement*. Ce règlement définit notamment les pièces obligatoires pour tout logement, la superficie minimale recommandée pour ces pièces, la taille minimale des fenêtres, les normes de ventilation, etc. (voir la fiche-permis *Le Règlement sur le logement*).

Les pièces obligatoires

Les logements de type conventionnel doivent comporter au moins une chambre à coucher, une salle de bains, une cuisine et un coin repas (ce coin repas peut être intégré dans la cuisine, ou remplacé par une salle à manger). Dans le cas d'un aménagement à aires ouvertes, certaines pièces peuvent être combinées.

Le tableau A en page 3 définit la grandeur minimale recommandée pour les différentes pièces d'un logement. Comme vous le constaterez, ces normes sont peu restrictives. Dans la majorité des cas, vous préférerez sans doute aménager des pièces plus grandes que celles prescrites.

Fenestration et ventilation

Le tableau A définit aussi les normes à suivre en ce qui concerne la fenestration. En utilisant les pourcentages indiqués, vous pouvez facilement établir la grandeur minimale des fenêtres requise selon la dimension des pièces. Si vous devez remplacer vos fenêtres, voyez la fiche-permis "*Le remplacement et l'ajout de portes et fenêtres*".

Les immeubles visés

Les normes présentées dans cette fiche-permis sont extraites du *Règlement sur le logement* de l'arrondissement. Pour agrandir un immeuble, vous devrez respecter d'autres normes, plus strictes (les normes en vigueur du *Règlement sur le bâtiment*).

Par ailleurs, si votre immeuble compte neuf logements ou plus et que ces logements sont aménagés sur trois étages ou plus, des normes supplémentaires s'appliquent, notamment en ce qui concerne la sécurité incendie.

Éclairage électrique et prises de courant

Chaque pièce habitable doit être munie d'au moins une prise de courant. Les autres pièces (rangements, etc.) doivent être munies d'une prise de courant ou d'une ampoule électrique. Encore une fois, vous voyez qu'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 voulez construire de nouveaux murs ou remplacer le revêtement de certains des murs ou plafonds actuels, vous devez tenir compte des normes de sécurité incendie.

Pour ralentir la propagation du feu d'un logement à l'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 une aire commune (corridor, escalier)
- les plafonds (sauf ceux du dernier étage).

Vous pouvez obtenir le degré de résistance au feu prescrit en utilisant les matériaux suivants:

Structure du mur existant ou à construire: montants de bois de 2 x 4 po (5 x 10 cm) ou plus, espacés de 40 cm (16 po) ou moins.

Recouvrement: gypse de type X (communément appelé «firecode»), d'une épaisseur de 13 mm (1/2 po) ou plus.

Sur les murs et plafonds donnant directement à l'extérieur, vous pouvez utiliser le recouvrement de votre choix (la plupart des gens optent pour le gypse ordinaire de 13 mm). Il en va de même pour les murs mitoyens faits de brique.

Par ailleurs, n'oubliez pas que certains murs devront être suffisamment épais pour y faire circuler des conduits (ceux de la hotte ou de la sècheuse, par exemple). Pour connaître le diamètre des conduits, voyez le tableau B en page 4.

Finalement, si vous installez du gypse neuf au plafond, vous pouvez en profiter pour améliorer l'insonorisation en utilisant des barres résilientes et de la laine insonorisante.

Les cuisines et les salles de bain

Lors de la rénovation ou du réaménagement des cuisines et des salles de bains, vous devez respecter les consignes décrites précédemment. Cependant, des normes supplémentaires s'appliquent à ces pièces.

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.

Ainsi, vous pourrez aménager une salle de bains sans fenêtre si vous installez un système de ventilation mécanique (habituellement 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.

Les normes relatives à la puissance des ventilateurs et à l'installation des conduits sont présentées au tableau B.

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. Souvent, vous pouvez apercevoir les solives en vous rendant au sous-sol ou en examinant l'entretoit. 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. Pour plus de sûreté, vous pouvez pratiquer une ouverture dans le plafond, près du mur en question, pour examiner la structure. En cas de doute, n'hésitez pas à faire appel à un professionnel qualifié (ingénieur, architecte, technologue, etc.).

Si vous décidez d'abattre un mur porteur, vous devez prévoir une structure de remplacement (poteaux de renforcement, poutres, etc.). Dans certains cas, vous devrez même installer des poteaux allant jusqu'au sous-sol, ce qui suppose des travaux importants et coûteux, non seulement à l'étage que vous rénovez, mais aussi aux étages inférieurs.

Somme toute, identifiez d'abord les murs porteurs. Puis, voyez si vous pouvez abattre un mur non porteur et obtenir quand même l'effet recherché. Sinon, consultez un professionnel pour établir la meilleure façon de construire une structure de remplacement. En présentant votre demande de permis, vous devrez aussi déposer des plans indiquant l'emplacement du mur porteur et la structure de remplacement proposée.

Tableau A — Superficie, fenestration et ventilation des pièces

Dans certains des cas, il serait trop coûteux de réaménager des immeubles âgés en respectant les prescriptions en vigueur du *Règlement sur le bâtiment*. C'est pourquoi l'arrondissement de Villera—Saint-Michel—Parc-Extension a adopté des normes plus souples, présentées ci-dessous. Retenez cependant qu'il s'agit de normes minimales en deçà desquelles un logement est considéré impropre à l'habitation. En pratique, nous vous encourageons à construire des pièces plus grandes, mieux éclairées et mieux ventilées que celles prescrites.

Pièces obligatoires pour un logement conventionnel*

	Superficie minimale recommandée**		Fenestration			Ventilation	Exigences et recommandations supplémentaires
			Superficie minimale des parties vitrées par rapport à la superficie de la pièce (%)	Superficie minimale de la partie ouvrante pour aération	Fenêtre obligatoire ***		
	(m²)	(pi²)		(m²)	(pi²)		
Chambre à coucher	7	75,4	5 %	0,28	3,0	Oui	Si le logement compte plus d'une chambre à coucher, les autres chambres doivent aussi respecter les normes prescrites.
Cuisine	3,7	39,8		0,28	3,0	Non	1. Même si la cuisine est munie d'une fenêtre réglementaire, il est recommandé d'installer une hotte afin d'évacuer plus facilement la fumée et les odeurs de cuisson. 2. La cuisine et la salle à manger peuvent être combinées en une seule pièce. En pareil cas, les normes de superficie minimale et de fenestration sont les mêmes que pour une salle à manger.
Salle à manger (ou cuisine avec coin repas)	7	75,4	10%	0,28	3,0	Oui	1. Voir le point 2 ci-dessus.
Salle de bains	Voir le point 2 à la colonne de droite			0,09	1,0	non	1. Même si la salle de bains est munie d'une fenêtre réglementaire, il est recommandé d'installer un ventilateur afin d'évacuer plus facilement les odeurs et l'air humide. 2. La salle de bains obligatoire d'un logement 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 des w.c. 3. La salle de bains doit nécessairement être une pièce fermée.

Autres pièces ou espaces d'un logement

Salon – salle de séjour			10%	0,28	3,0	Oui	
Bureau, atelier, etc.						Non	
Pièces habitables au sous-sol	Même si elles sont situées au sous-sol, les pièces doivent répondre aux normes décrites ci-dessus en ce qui concerne la superficie, la fenestration et la ventilation.						
Sous-sol non habitable (vide sanitaire)	Ouverture (s) obligatoire (s), d'une superficie équivalant à 1/500^e de la superficie du vide sanitaire. Par exemple, dans un vide sanitaire de 50 m² (environ 500 pi²), les ouvertures doivent totaliser au moins 0,1 m² (1 pi²). L'idéal est d'avoir au moins deux fenêtres ou soupiraux, un à chaque extrémité du vide sanitaire. En saison douce, ces fenêtres ou soupiraux doivent être ouverts et grillagés pour assurer une bonne ventilation. En saison froide (du 30 octobre au 30 avril), ils doivent être fermés.						

* Pour connaître les normes relatives aux aménagements à aires ouvertes (non cloisonnés), communiquez avec le Bureau des permis et inspections.

** Dans certains cas, il est possible d'aménager des pièces plus petites. Au besoin, informez-vous auprès du Bureau des permis et inspections. La hauteur minimale des pièces habitables est de 2,1m (6 pi 11 po). Là où il y a des obstacles ponctuels (tuyaux, poutre, etc.), elle est de 1,95 m (6 pi 5 po).

*** Vous pouvez installer autant de lanterneaux (puits de lumière) que vous le désirez dans un logement. Toutefois, un lanterneau ne peut remplacer une fenêtre obligatoire que dans une seule pièce. La profondeur maximale permise pour un lanterneau remplaçant une fenêtre obligatoire est de 1,8 m (5 pi 11 po).

Tableau B — Le choix d'un ventilateur et l'installation des conduits d'évacuation

Voici les normes à suivre en ce qui concerne l'installation des ventilateurs et des conduits d'évacuation dans un logement. Respectez scrupuleusement le diamètre des conduits recommandé en fonction de la distance à parcourir. En effet, cet aspect est beaucoup plus important qu'on ne le croit généralement. Par exemple, le simple fait d'installer un conduit d'un diamètre un pouce (2,5 cm) plus petit que celui recommandé réduirait le débit de façon marquée. Et ne croyez pas que le choix d'un ventilateur plus puissant pourrait compenser cette perte: le débit maximal d'un appareil sera toujours limité par la grosseur du conduit. La différence de prix entre les conduits de différents diamètres est minime.

Puissance des ventilateurs et diamètre des conduits

Type d'appareil	Superficie de la pièce	Débit d'air minimal du ventilateur	Diamètre des conduits en fonction de la distance à parcourir			
			moins de 2 m	2 à 4,5 m	4,6 à 7,5 m	7,6 à 12 m
			moins de 7 pi	7 à 15 pi	16 à 25 pi	26 à 40 pi
Ventilateur de salle de bains	moins de 5,5m ²	24 L/s	76 mm	76 mm	102 mm	102 mm
	moins de 60 pi ²	50 pi ³ /min	3 po	3 po	4 po	4 po
	5,5 à 10 m ²	35 L/s	76 mm	102 mm	102 mm	127 mm
	60 à 100 pi ²	75 pi ³ /min	3 po	4 po	4 po	5 po
Hotte de cuisinière	moins de 16 m ²	70 l/s	102 mm	127 mm	127 mm	152 mm
	moins de 170 pi ²	150 pi ³ /min	4 po	5 po	5 po	6 po
	16 à 18,5 m ²	85 L/s	102 mm	127 mm	152 mm	152 mm
	170 à 200 pi ²	180 pi ³ /min	4 po	5 po	6 po	6 po
Sècheuse à linge			102 mm	102 mm	102 mm	127 mm
			4 po	4 po	4 po	5 po

Conduits rectangulaires équivalents

Si vous devez faire circuler des conduits dans un espace restreint, vous pouvez remplacer les conduits circulaires par des conduits rectangulaires. Ceux-ci mesurent 3 ¼ po d'épaisseur (8,3 cm), ce qui permet de les insérer à l'intérieur d'un mur constitué de montants ordinaires de 2 x 4 po (5 x 10 cm).

Un conduit circulaire de :	peut être remplacé par un conduit rectangulaire de :
102 mm	83 x 108 mm
4 po	3 ¼ x 4 ¼ po
127 mm	83 x 178 mm
5 po	3 ¼ x 7 po
152 mm	83 x 254 mm
6 po	3 ¼ x 10 po

Installation des conduits

Type de conduit	En métal rigide avec coudes. Faire les joints à l'aide de ruban à conduits, et non de vis, pour réduire les aspérités. Si vous optez pour des conduits en métal flexible pour les endroits difficiles, leur longueur totale ne doit pas dépasser 4,3 m (14 pi) par appareil. Les conduits blancs en vinyle flexible sont interdits partout, sauf pour relier la sècheuse à la sortie murale.
Aménagement des conduits à l'intérieur de l'immeuble	À l'intérieur d'un logement, vous pouvez faire circuler les conduits des appareils de ce logement où bon vous semble. Toutefois, il est interdit de réunir dans un même conduit des conduits provenant de différents types d'appareils (ex.: sècheuse et hotte). Autrement dit, chaque type d'appareil doit avoir son propre conduit et sa propre sortie.
Emplacement des sorties	Pour des raisons d'esthétique et pour éviter que les odeurs ne se transmettent d'un logement à l'autre, l'idéal est de faire déboucher les conduits sur le toit, dans un col-de-cygne. Les sorties peuvent aussi être aménagées sur un mur extérieur, à condition d'être situées à au moins 2 m (7 pi) de toute porte ou fenêtre ouvrantes d'un autre logement.

Le permis de plomberie

Des normes très strictes régissent les installations de plomberie. Par exemple, le diamètre des tuyaux d'évacuation des eaux usées et l'aménagement de leurs événements sont réglementés pour éviter les engorgements et les dégâts d'eau. De même, certaines canalisations doivent être munies d'anti-béliers (colonnes d'air) pour éviter les cognements et les fuites qui pourraient s'ensuivre.

En fait, les normes régissant les travaux de plomberie sont relativement complexes, et si on ne les respecte pas, les conséquences peuvent être fâcheuses. C'est pourquoi ces travaux doivent obligatoirement être exécutés par un entrepreneur en plomberie qualifié.

La composition des murs

Dans la salle de bains, nous vous recommandons d'installer du gypse hydrofuge (habituellement de couleur verte) autour de la baignoire et de la douche.

La préparation des plans

Pour obtenir votre permis rapidement, il est essentiel de préparer des plans clairs et faciles à lire. C'est pourquoi, nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste reconnu (architecte, ingénieur, technicien en architecture, etc.). Ce spécialiste pourra aussi vous faire de précieuses suggestions pour améliorer votre projet et faciliter sa réalisation.

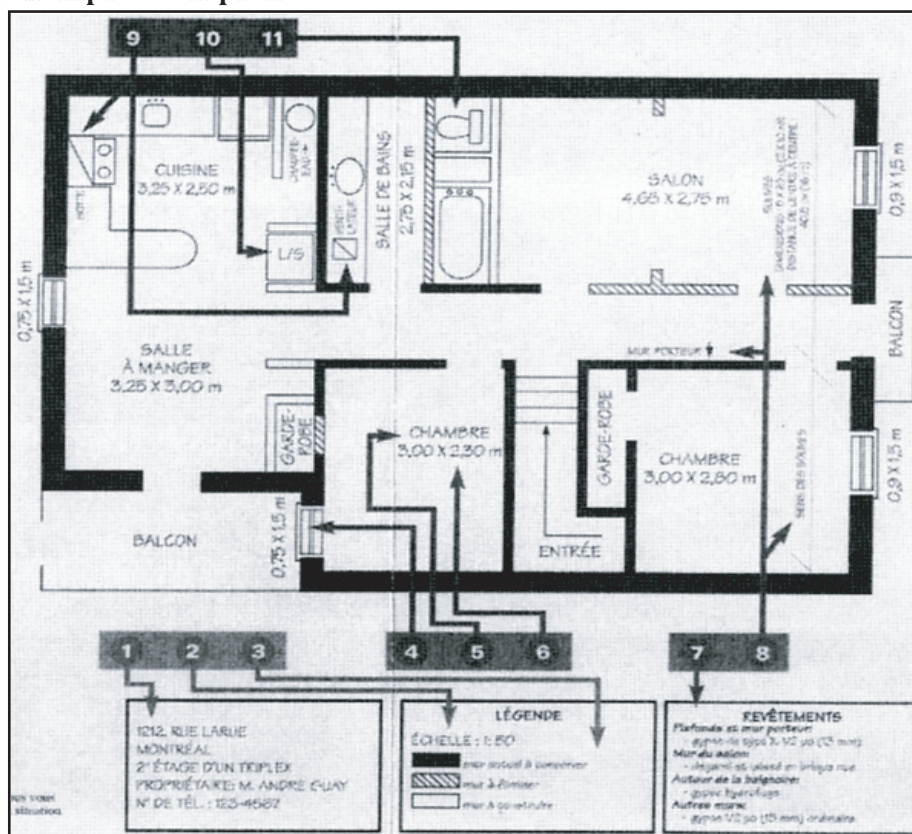
Par ailleurs, si votre projet est simple et si vous avez les aptitudes requises, vous pouvez aussi préparer les plans vous-même. Le plan-type ci-contre définit les principales consignes à observer.

La préparation des plans

1. Inscrivez l'adresse de l'immeuble, l'étage où seront effectués les travaux et les coordonnées du propriétaire.
2. Votre plan doit être rigoureusement à l'échelle (si possible, 1:50 en système métrique ou 1/4 pouce au pied en système impérial). Indiquez dans la légende l'échelle utilisée.
3. Identifiez clairement les murs à conserver, à éliminer et à construire. Indiquez dans la légende le code utilisé.
4. Inscrivez la largeur et la hauteur de chaque fenêtre.
5. Identifiez chacune des pièces (salon, cuisine, etc.).
6. Inscrivez la longueur et la largeur de chaque pièce.
7. Décrivez les revêtements des nouveaux murs et plafonds.
8. Si vous abattez un mur, identifiez le sens des solives et l'emplacement des murs porteurs.
9. Si vous prévoyez installer un appareil de ventilation mécanique dans la salle de bains ou dans la cuisine, indiquez-le.
10. Indiquez l'emplacement de la laveuse et de la sècheuse.
11. Indiquez l'emplacement approximatif des appareils de plomberie (bain, W.C., lavabo, évier, chauffe-eau).

Note: Si vous voulez effectuer un grand nombre de modifications, nous vous recommandons de préparer deux plans distincts: un pour présenter la situation actuelle et un autre pour présenter la situation «après travaux».

Exemple d'un plan



En résumé

- Pour obtenir votre permis rapidement, prenez le temps de préparer soigneusement vos plans. Des plans précis et détaillés vous permettront aussi d'éviter les mauvaises surprises et d'effectuer vos travaux à meilleur coût.
- Pour être certain de ne rien oublier, relisez attentivement les consignes en page 5 et cochez les cases à mesure que vous vérifiez si les éléments requis ont été incorporés à votre plan final.
- Si vous prévoyez abattre un mur porteur, n'oubliez pas d'annexer un plan indiquant la structure de remplacement.
- Joignez à votre demande deux copies de tous les plans.
- Pour régler le coût du permis, vous pouvez procéder par chèque, argent comptant, carte de débit ou carte de crédit Visa et Mastercard.
- Si vous fournissez tous les documents requis et si vos plans sont bien préparés, l'arrondissement s'engage à vous remettre votre permis en moins d'une semaine. S'il s'agit de travaux mineurs qui n'affectent pas la structure du bâtiment, vous pourrez obtenir votre permis sur-le-champ.

Pour renseignements:

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Bureau des permis et des inspections
1415, rue Jarry Est, bureau 450
514 868-3509