

Afin de mieux encadrer les logements additionnels au sous-sol ainsi que de répondre aux besoins de la population en termes d'habitation, l'arrondissement de Saint-Laurent s'est doté d'une réglementation visant à permettre ce type de logements dans les habitations bifamiliales et multiplex sous certaines conditions. Ceux-ci doivent respecter des critères spécifiques pour assurer non seulement la santé et la sécurité des locataires, mais également la salubrité des espaces.

Ce règlement régit uniquement les logements additionnels au sous-sol. Ainsi, tout propriétaire qui décide de cesser la location d'un logement situé au sous-sol n'est plus contraint aux critères énumérés dans le présent document.

L'aménagement d'un logement additionnel au sous-sol nécessite :

- un permis de construction pour les travaux permettant de rendre l'espace conforme;

Démarche

Pour présenter une demande de permis, le formulaire « Demande de permis de construction pour des modifications intérieures et/ou extérieures » doit être rempli et joint aux documents requis. Ces documents doivent être soumis à la Division des permis et des inspections, située au 777, boulevard Marcel-Laurin.

Tarification

Des frais sont exigés pour le traitement de toute demande ainsi que pour la création d'un nouveau numéro civique.

Dispositions générales

- Un seul logement est autorisé par bâtiment.
- Le logement additionnel au sous-sol doit être conforme au Règlement de zonage, au Règlement de construction et de transformation des bâtiments, au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements et au Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout et les inondations.
- Un accès distinct doit être aménagé afin d'accéder au logement supplémentaire. Cet accès peut être aménagé à l'intérieur d'une entrée commune donnant accès à plus d'un logement.
- Dans le cas d'une porte d'accès au logement additionnel située en façade, celle-ci doit être localisée en contrebas de la rue, soit sous l'escalier du perron, soit à côté de la porte du garage.
- Une porte d'accès au logement additionnel est autorisée sur un mur latéral. Pour les bâtiments existants, un escalier extérieur peut être utilisé pour accéder au sous-sol, à la condition qu'il soit situé à une distance minimale de 1,20 m de la ligne latérale.
- Il ne peut y avoir d'accès entre le logement additionnel et le logement principal.
- Pour un accès distinct extérieur, une adresse distincte doit être prévue pour identifier le logement supplémentaire.
- Aucune case de stationnement supplémentaire ne peut être aménagée pour le logement additionnel.

Habitation unifamiliale

Tout logement additionnel au sous-sol aménagé dans une habitation unifamiliale est interdit. De plus, il est interdit d'aménager de nouveaux logements de ce type dans le but d'en faire la location.

Santé des occupants

Un logement non sécuritaire et insalubre peut occasionner de graves problèmes de santé, surtout chez les enfants et les personnes âgées.

Par conséquent, il est nécessaire d'assurer la sécurité et la salubrité du logement afin de protéger la santé de ses occupants.

Ainsi, un logement additionnel au sous-sol aménagé dans une habitation bifamiliale et multiplex doit être conforme au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (partie 9) et au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements sur les aspects suivants (liste non exhaustive) :

- Une superficie suffisante des espaces et des pièces.
- Une fenestration et un éclairage appropriés.
- Une ventilation adéquate.
- La présence d'équipements de base : système de chauffage, toilettes fonctionnelles, etc.

Pour de plus amples renseignements, consulter la fiche « Bâtiments : Aménagement intérieur d'un logement ».

Salubrité du logement

Pour qu'un logement soit jugé salubre, il doit être conforme au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements et au Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout et les inondations sur les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- L'installation de clapets antiretour pour éviter les refoulements.
- L'entretien adéquat des espaces : étanchéité des ouvertures, détection d'infiltration d'eau dans le logement, etc.
- L'absence de moisissures.

Pour de plus amples renseignements, consulter la fiche « Bâtiments : Salubrité et entretien des logements ».



Sécurité du logement

Pour qu'un logement soit jugé sécuritaire, il doit être conforme au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (partie 9) et au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements sur les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- Les moyens d'évacuation : issues de secours, etc.
- La protection contre les incendies : séparations coupe-feu, détecteurs de fumée, etc.

Moyens d'évacuation

Afin d'assurer la sécurité des occupants d'un logement au sous-sol, celui-ci doit être équipé d'un des moyens d'évacuation suivants :

- 2 portes de sortie menant à 2 issues indépendantes et distinctes l'une de l'autre*.
- 1 porte de sortie donnant sur une coursive extérieure ou sur un corridor commun à partir d'où il est possible de se diriger vers 2 issues indépendantes et distinctes l'une de l'autre.

* Une des 2 portes peut être une fenêtre ouvrable de l'intérieur dont l'ouverture dégagée est d'une largeur minimale de 55 cm et d'une hauteur minimale de 1 m. L'allège de cette fenêtre doit être située à une distance maximale de 1,6 m au-dessus du niveau du plancher du sous-sol.

Tout propriétaire d'un logement au sous-sol occupé par des locataires s'expose à des amendes, plus les frais exigibles, en cas de non-respect des règlements applicables.

 Renseignements : 311 - ville.montreal.qc.ca/saint-laurent/infofiches

Cadre légal :

Règlement sur le zonage n° RCA08-08-0001
Règlement sur la régie interne des permis et des certificats n° RCA08-08-0003
Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements n° 03-096
Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments n° 11-018
Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout n° 11-010

Code national du bâtiment (CNB)

Avertissement : Certaines dispositions spécifiques non citées dans ce document peuvent s'appliquer. Cette fiche a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES MODIFICATIONS INTÉRIEURES ET/OU EXTÉRIEURES

**Tous les champs doivent être complétés, et tous les documents requis doivent être fournis lors de la demande.
Les demandes incomplètes ne seront pas considérées. A noter que les dispositions particulières au zonage sont à vérifier.**

DOCUMENTS REQUIS

<input type="checkbox"/> 2 copies de plans d'architecture, à l'échelle, démontrant la situation existante et l'aménagement proposé ainsi que tous les détails de construction et d'aménagement, entre autre la composition et la coupe des nouveaux murs, les élévations des murs extérieurs.
<input type="checkbox"/> 2 copies du plan clé du bâtiment identifiant la localisation de la suite, ou le certificat de localisation, si applicable.
<input type="checkbox"/> 2 copies de la « Fiche-Bâtiment/Déclaration de conformité » de la Ville de Montréal (assujetti ou non-assujetti).
<input type="checkbox"/> 1 copie des plans de structure scellés par un ingénieur, si applicable.
<input type="checkbox"/> 2 copies du schéma de la plomberie du sous-sol selon les normes du Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout (11-010), si travaux au sous-sol et si travaux de drain français.
<input type="checkbox"/> 3 copies des plans d'aménagement paysager, si travaux pour un stationnement ou certificat d'abattage d'arbre requis.
<input type="checkbox"/> Le paiement selon la tarification en vigueur; si chèque, à l'ordre de la Ville de Montréal .

1. EMPLACEMENT DES TRAVAUX

Numéro(s) civique(s)	
Type de bâtiment	
<input type="checkbox"/> Résidentiel H1, H2, H3 <input type="checkbox"/> Résidentiel H4, H5, H6 <input type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Bureaux <input type="checkbox"/> Industriel <input type="checkbox"/> Institutionnel	
Type de modifications intérieures	
<input type="checkbox"/> Réaménagement intérieures <input type="checkbox"/> Fusion de suites <input type="checkbox"/> Division d'une suite <input type="checkbox"/> Changement d'usage <input type="checkbox"/> Aucune modification intérieure	
Type de modifications extérieures	
<input type="checkbox"/> Changement revêtement extérieur <input type="checkbox"/> Ajout ou fermeture d'ouverture(s) <input type="checkbox"/> Nouveau(x) quai(s) de chargement <input type="checkbox"/> Ajout ou modification d'un stationnement <input type="checkbox"/> Drain français <input type="checkbox"/> Autre _____ <input type="checkbox"/> Aucune modification extérieure	

2. COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT

Nom	Personne ressource	
Adresse complète		
Téléphone	Téléphone cellulaire	Adresse courriel
Signature du propriétaire		
<input type="checkbox"/> J'autorise le requérant à faire la présente demande de permis de construction.		

3. EXÉCUTANT DES TRAVAUX – ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Nom de l'entreprise en construction	Personne ressource	
Adresse complète		
Téléphone	Adresse courriel	Numéro RBQ
Valeur des travaux	Date du début des travaux	Date prévue pour la fin des travaux

4. CONCEPTEUR DES PLANS - ARCHITECTE

Nom de l'entreprise	Personne ressource	
Adresse complète		
Téléphone (bureau)	Téléphone (cellulaire)	Adresse courriel

5. ENTREPRISE (si applicable)

Nom de l'entreprise	Numéro du certificat d'autorisation d'usage émis par l'arrond. de Saint-Laurent
---------------------	---

6. REQUÉRANT DE LA DEMANDE

Prénom et nom	
Adresse complète	Code postal
Téléphone	Adresse courriel
Je certifie que les renseignements fournis sont exacts. Je reconnais que toute erreur ou omission pourrait entraîner l'annulation de la présente demande et du permis de construction.	
Signature du requérant	Date

À L'USAGE DU BUREAU SEULEMENT

Résolution(s) du PIIA ou de la dérogation mineure	Approbation en date du	Approuvé par	Numéro de la demande de permis
Notes			