

Afin de mieux encadrer les logements supplémentaires 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 supplémentaires 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 supplémentaire 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, incluant le paiement exigé. La demande peut être transmise par courrier ou en personne :

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement de Saint-Laurent
777, boulevard Marcel-Laurin
Saint-Laurent (Québec) H4M 2M

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 supplémentaire est autorisé par bâtiment.
- Un logement supplémentaire au sous-sol doit avoir une superficie minimale de 17 m².
- Le logement supplémentaire 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'un vestibule commun donnant accès à plus d'un logement ou sur un mur latéral à condition que l'accès soit situé au-dessus du niveau moyen du trottoir.
- Pour l'aménagement d'un logement supplémentaire au sous-sol d'un bâtiment construit avant le 30 juillet 2025, l'accès au logement supplémentaire peut être situé sous le niveau moyen du trottoir en façade sous l'escalier du perron, ou sur un mur latéral si l'accès est muni d'une porte étanche ou s'il est protégé des inondations par une structure de protection aux inondations tel qu'illustré au verso, à l'illustration 1.

- Lorsque le logement supplémentaire au sous-sol partage le sous-sol avec un espace de stationnement en sous-sol ou en souterrain, la porte de garage menant à l'espace de stationnement doit être munie d'une porte étanche.
- Il ne peut y avoir d'accès entre le logement supplémentaire 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 ce logement.
- L'entrée principale d'un logement supplémentaire au sous-sol n'est pas autorisée sur le mur arrière du bâtiment.
- Une allée piétonne pavée doit être aménagée à partir de la voie publique jusqu'à la porte d'accès au logement.

Habitation unifamiliale

Tout logement supplémentaire au sous-sol aménagé dans une habitation unifamiliale est interdit à moins d'autorisation tel que prévu par le *Règlement n° RCA06-08-0020 sur les usages conditionnels*. 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 supplémentaire 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) :

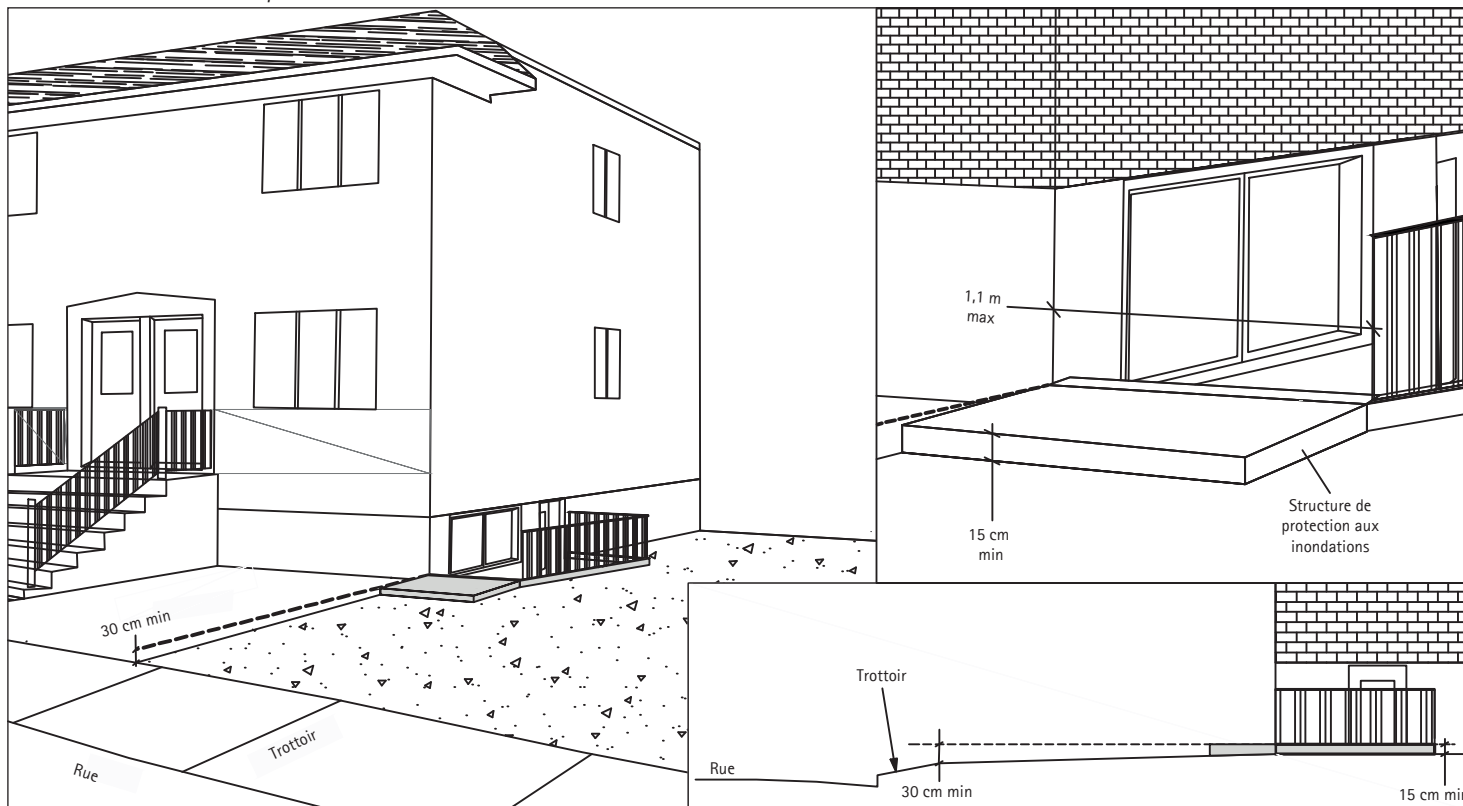
- Une fenestration et un éclairage appropriés.
- Une ventilation adéquate.
- La présence d'équipements de base : système de chauffage, toilettes fonctionnelles, etc.

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

Même si la construction est autorisée, il est bon de garder en tête que tout espace situé sous le niveau du sol peut présenter un certain risque d'infiltration d'eau ou d'inondation.



Illustration 1 : Structure de protection aux inondations



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. 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.
- 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.

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 - permis.saint-laurent.ca

Cadre légal :

Règlement n° RCA08-08-0001 sur le zonage
Règlement n° RCA08-08-0003 sur la régie interne des permis et des certificats
Règlement n° RCA06-08-0020 sur les usages conditionnels
Règlement n° 03-096 sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements
Règlement n° 11-018 sur la construction et la transformation de bâtiments
Règlement n° 11-010 sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout
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. Novembre 2025