Saint-Laurent Montréal

Buildings
Addition of basement dwellings

In order to better manage additional basement dwellings and to respond to citizens' needs for housing, the Borough of Saint-Laurent has adopted regulations designed to permit this type of housing, under certain conditions, in two-family residential buildings and multiplexes. Basement dwellings must follow specified criteria to ensure the health and safety of tenants, as well as sanitation rules.

This bylaw only regulates additional dwellings in basements. This means that a landlord who decides to cease renting a basement dwelling is no longer subject to the criteria listed in this document.

The addition of a basement dwelling requires:

- A construction permit for the work to bring the space into conformance;

AND

- A certificate of use for the additional basement dwelling.

Process

To submit a request for an authorization certificate, the forms, "Application for a certificate of use for an accessory basement dwelling unit" and "Demande de permis de construction pour des modifications intérieures et/ou extérieures", must be filled in and attached to the required documents. These documents must be submitted to the Division des permis et des inspections, located at 777, boulevard Marcel-Laurin.

Since an inspection visit is required to start the process, it is essential to plan a meeting by telephoning 514 855-6000, extension 4214 or 4240.

Costs

Fees are required to process a request.

General provisions

- Only one basement dwelling is authorized per building.
- The additional basement dwelling must conform to the following bylaws: the *Règlement sur le zonage*, the *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments*, the *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* and the *Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout et les inondations.*
- A separate exterior access to the additional dwelling must be provided.
- In cases where the access door to the additional dwelling is located on the facade, the door must be located below street level, i.e., under the entrance staircase or beside the garage door.
- The access door to the additional dwelling may be located on a lateral wall. For existing buildings, an exterior staircase can be used to access the basement, on condition that it is located at least 1.20m from the side lot line.
- No access is allowed between the additional dwelling and the main dwelling.
- The additional dwelling must be identified by a separate address posted on the facade.
- No additional parking space can be added for the basement dwelling.

Single-family home

The addition of a basement dwelling in a single-family home is prohibited. In addition, it is prohibited to create new dwellings of this type of housing in order to rent them.

Occupant health concerns

An unsafe and unsanitary dwelling can cause serious health problems especially for children and seniors.

Consequently, dwelling safety and sanitation must be ensured to protect the health of occupants.

This means the additional basement dwelling must conform with the *Règlement sur le zonage*, the *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (Part 9) and the *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* regarding the following elements (not a complete list):

- Sufficient area for rooms and spaces;
- Appropriate windows and lighting;
- Adequate ventilation;
- Basic equipment: heating system, functional toilets, etc.

For more information, consult the Infosheet, "Buildings: Dwelling interior configuration standards".

Dwelling sanitary conditions

In order for a dwelling to be considered healthful, it must conform to the *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* and the *Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout et les inondations* regarding the following elements (not a complete list):

- Installation of non-return valves to prevent backflow;
- Appropriate space maintenance: detecting water infiltration in the dwelling, ensuring openings are leak proof, etc.;
- Absence of mould.

For more information, consult the Infosheet, "Buildings: Housing sanitation and maintenance".

Saint-Laurent Montréal

Buildings
Addition of basement dwellings

Dwelling safety

For a dwelling to be considered safe it must conform to the *Règlement sur le zonage*, the *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (Part 9) and the *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* regarding the following elements (not a complete list):

- Escape routes: emergency exits, etc.
- Fire protection: fire barriers, smoke detectors, etc.

Escape routes

In order to ensure the safety of its occupants, a basement dwelling must be equipped with one of the following means of evacuation:

- 2 exit doors leading to 2 independent exits, each separate from the other.*
- 1 exit door leading to an exterior passageway or to a common corridor from which it is possible to get to 2 independent exits, each separate from the other.

* One of the exits can be a window openable from the interior with a minimum clearance width of 55 cm and a minimum height of 1 m. The sill of this window must be located no more than 1.6 m above the basement floor level.

The owner of a basement dwelling occupied by tenants is liable for fines, including chargeable fees if applicable bylaws are not respected.

Information: 311 - ville.montreal.qc.ca/saint-laurent/infofsheets

Legal framework:
Règlement sur le zonage nº RCA08-08-0001
Règlement sur les tarifs nº RCA14-08-1
Règlement sur la régie interne des permis et des certificats nº RCA08-08-0003
Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements nº 03-096
Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments nº 11-018
Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout nº 11-010
Code national du bâtiment (CNB)

Notice: Certain specific provisions, not mentioned in this document, may apply. This information sheet has been prepared for the convenience of the reader and has no official status. Text accuracy is not guaranteed. For legal purposes, consult the official French version of the bylaw and all its amendments.

Saint-Laurent Montréal

777, boulevard Marcel-Laurin
Saint-Laurent (Québec) H4M 2M7
Téléphone : 514 855-6000
Télécopieur : 514 855-5959

Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION D'USAGE POUR UN LOGEMENT ACCESSOIRE EN SOUS-SOL

APPLICATION FOR A CERTIFICATE OF USE FOR AN ACCESSORY BASEMENT DWELLING UNIT

► Tous les champs sont obligatoires. Veuillez compléter ce formulaire en lettres majuscules. ► *All fields are mandatory. Please complete this form in capital letters.*	N° de la demande de certificat / *No. of certificate application*

►EMPLACEMENT / *LOCATION*

Numéro civique / *Civic number*	Rue / *Street*	Code postal / *Postal code*
Usage / *Use* Logement accessoire en sous-sol / *Accessory basement dwelling unit*		

Numéro civique à créer / *Civic number to be created*	Superficie du logement sous-sol / *Area of basement dwelling unit*	Superficie du sous-sol / *Area of basement*
☐ Oui / *Yes* ☐ Non / *No*	☐ pi² / *Sqft :* ☐ m² / *Sqm :*	☐ pi² / *Sqft :* ☐ m² / *Sqm :*

►PROPRIÉTAIRE / *OWNER*

Nom du propriétaire / *Name of the owner*	Téléphone à domicile / *Home phone no.*
Adresse au domicile : N° civique, rue, apt., ville, province, code postal / ***Home address :*** *civic no., street, appt., city, province, postal code*	
Adresse électronique / *E-mail address*	
Signature	Date

À L'USAGE DU BUREAU SEULEMENT / *OFFICE USE ONLY*

Zone	Classification de l'usage : ☐ H2 ☐ H3	N° du certificat
Adresse principale du bâtiment		
Référence (N° de demande de permis de construction)		
Créer le numéro civique		
Annuler le numéro civique		
Approuvé par	Date	
Inspection par	Date	

Saint-Laurent
Montréal

777, boulevard Marcel-Laurin
Saint-Laurent (Québec) H4M 2M7

Téléphone : 514 855-6000
Télécopieur : 514 855-5959

Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

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

Projet non-soumis à une demande d'approbation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou ayant obtenu l'approbation du Conseil d'arrondissement

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

- ☐ **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.
- ☐ **2 copies** du plan clé du bâtiment identifiant la localisation de la suite, ou le certificat de localisation, si applicable.
- ☐ **2 copies** de la « Fiche-Bâtiment/Déclaration de conformité » de la Ville de Montréal (assujetti ou non-assujetti).
- ☐ **1 copie** des plans de structure scellés par un ingénieur, si applicable.
- ☐ **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.
- ☐ **3 copies** des plans d'aménagement paysager, si travaux pour un stationnement ou certificat d'abattage d'arbre requis.
- ☐ **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

☐ Résidentiel H1, H2, H3 ☐ Résidentiel H4, H5, H6 ☐ Commercial ☐ Bureaux ☐ Industriel ☐ Institutionnel

Type de modifications intérieures

☐ Réaménagement intérieures ☐ Fusion de suites ☐ Division d'une suite ☐ Changement d'usage ☐ Aucune modification intérieure

Type de modifications extérieures

☐ Changement revêtement extérieur ☐ Ajout ou fermeture d'ouverture(s)
☐ Nouveau(x) quai(s) de chargement ☐ Ajout ou modification d'un stationnement
☐ Drain français ☐ Autre _____ ☐ Aucune modification extérieure

2. COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT

Nom		Personne ressource
Adresse complète		
Téléphone	Téléphone cellulaire	Adresse courriel

Signature du propriétaire

☐ 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			

(02/2016)