

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID**

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 601-42 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 601
AFIN D'ENCADRER LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES**

- ATTENDU QUE** le *Règlement de zonage 601* est entré en vigueur le 19 juin 2008 ;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal peut modifier ce règlement en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., ch. A-19.1) ;
- ATTENDU QUE** le deuxième alinéa de l'article 123.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1) exempte de l'approbation référendaire, dans une zone où l'usage résidentiel est permis, les dispositions visant à permettre l'aménagement ou l'occupation de logements accessoires, soit une unité d'habitation accessoire au sens du Règlement de zonage ;

À CES FAITS,

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement suivant soit et est adopté.

Article 1

L'article 1.5 « Nombre de logements par bâtiment » du chapitre 3 est modifié par :

1. L'insertion, au paragraphe a), du mot « principaux » après le mot « logements »;
2. Le remplacement, au paragraphe b), des mots « un logement supplémentaire (en sous-sol ou intergénérationnel) dans une habitation unifamiliale » par les mots « une unité d'habitation accessoire ».

Article 2

L'article 4.5 « Usages résidentiels » du chapitre 3 est modifié par l'ajout de la ligne 35 au tableau qui se lit comme suit :

Usage, bâtiment, construction, et équipement autorisés	Cour / marge avant	Cour / marge avant secondaire	Cour / marge latérale	Cour / marge arrière
35. Bâtiment pour une unité d'habitation accessoire détachée	Oui (*)	Oui	Oui	Oui
Distance minimale d'une ligne de lot :	Voir note (*)	2 m	2 m	2 m
Distance minimale du bâtiment principal :	1,5 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m
Distance minimale d'un autre bâtiment accessoire :	1 m	1 m	1 m	1 m
Voir les dispositions particulières au chapitre 9.	(*) Est autorisé en cour avant à la condition que le bâtiment accessoire est implanté à une distance équivalente à la marge avant prescrite pour le bâtiment principal à la grille des spécifications et que le bâtiment accessoire empiète sur un profondeur maximale de 2 mètres dans la cour avant, calculée à partir de la façade du bâtiment principal.			

Article 3

L'article 2.2 « Division et subdivision d'un logement » du chapitre 4 est modifié par le remplacement des mots « d'un logement supplémentaire » par les mots « d'une unité d'habitation accessoire ».

Article 4

La section 1 « Logements supplémentaires », du chapitre 9, incluant les articles 1.1, 1.2 et 1.3, est remplacée par ce qui suit :

« Section 1 : Unité d'habitation accessoire**1.1 Unité d'habitation accessoire autorisée**

Une unité d'habitation accessoire est autorisée aux conditions énoncées à la présente section si elle est aménagée dans une zone où :

- a) Un usage de la classe « H1 – Habitation unifamiliale » est autorisé à la grille des spécifications et dont le bâtiment principal occupé par cet usage est implanté en mode isolé;

- b) Un usage de la classe « H1 – Habitation unifamiliale » est autorisé à la grille des spécifications et dont le bâtiment principal occupé par cet usage est implanté en mode jumelé uniquement dans le cas d'une unité d'habitation accessoire attachée;
- c) Un usage de la classe « H2 – Habitation bifamiliale » est autorisé à la grille des spécifications et dont le bâtiment principal occupé par cet usage est implanté en mode isolé.

Malgré le premier alinéa :

- a) Une unité d'habitation accessoire est interdite dans un projet intégré;
- b) Une unité d'habitation accessoire attachée est interdite sur un terrain riverain à un lac ou un cours d'eau situé dans la zone H-32;
- c) Une unité d'habitation accessoire détachée est interdite sur un terrain situé dans la zone H-32.

1.2 Nombre d'unités d'habitation accessoire autorisées

Le nombre d'unités d'habitation accessoire autorisées est établi comme suit :

- a) À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une (1) unité d'habitation accessoire attachée est autorisée par terrain;
- b) À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, deux (2) unités d'habitation accessoire sont autorisées par terrain, à l'exception d'un terrain situé dans les zones H-29, H-30 et H-32. De ce nombre, il peut s'agir :
 - D'une (1) unité d'habitation accessoire attachée et d'une (1) unité d'habitation accessoire détachée;
 - Dans le cas d'un bâtiment principal implanté en mode isolé et dont l'usage est « H1 – Habitation unifamiliale », de deux (2) unités d'habitation accessoire attachées.

1.3 Conditions relatives à une unité d'habitation accessoire attachée

Les conditions suivantes s'appliquent à une unité d'habitation accessoire attachée :

- a) La superficie, la largeur et la profondeur du terrain doivent être conformes aux normes de lotissement applicables;
- b) La superficie de l'unité d'habitation accessoire attachée doit respecter les normes suivantes :
 - Une superficie de plancher minimale de 20 mètres carrés par unité d'habitation accessoire;

- Une superficie de plancher maximale de 92 mètres carrés par unité d'habitation accessoire;
 - La superficie de plancher des unités d'habitation accessoire ne peut excéder 50 % de la superficie de plancher du logement principal;
 - Un maximum de 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée peut être occupé par les unités d'habitation accessoire.
- c) Lorsque l'unité d'habitation accessoire attachée est répartie sur plus d'un étage, l'occupant doit pouvoir accéder aux différents étages par un espace aménagé à l'intérieur de l'unité d'habitation accessoire attachée;
- d) Lorsque deux (2) unités d'habitation accessoire attachées sont autorisées en vertu de la présente section, les deux (2) unités peuvent être situées au sous-sol ou sur le même étage;
- e) L'unité d'habitation accessoire attachée doit être accessible à partir d'une entrée distincte de celle du logement principal, soit à partir de l'extérieur du bâtiment;
- f) Une (1) case de stationnement hors-rue supplémentaire doit être aménagée lorsque deux (2) unités d'habitation accessoire sont présentes;
- g) L'unité d'habitation accessoire attachée ne peut servir à des fins d'hébergement touristique.

1.4 Conditions relatives à une unité d'habitation accessoire détachée

Les conditions suivantes s'appliquent à une unité d'habitation accessoire détachée :

- a) L'unité d'habitation accessoire détachée doit être raccordée à l'aqueduc et à l'égout (le branchement peut s'effectuer à partir de la rue ou du bâtiment principal);
- b) La superficie, la largeur et la profondeur du terrain doivent être conformes aux normes de lotissement applicables. Cependant, dans le cas d'un terrain riverain, la superficie minimale du terrain doit être de 1 200 mètres carrés;
- c) L'unité d'habitation accessoire détachée peut être aménagée dans l'un ou l'autre des bâtiments accessoires suivants :
- Dans un bâtiment accessoire pour une unité d'habitation accessoire détachée;
 - À l'étage d'un garage privé détaché si ce garage est implanté en cours latérales ou arrière.

- d) La superficie de l'unité d'habitation accessoire détachée doit respecter les normes suivantes :
- Une superficie de plancher minimale de 20 mètres carrés par unité d'habitation accessoire;
 - Une superficie de plancher maximale de 90 mètres carrés par unité d'habitation accessoire;
 - La superficie de plancher des unités d'habitation accessoire ne peut excéder 50 % de la superficie de plancher du logement principal.
- e) Le bâtiment accessoire doit être aménagé conformément aux normes de construction applicables pour un logement (isolation, sécurité, issue, etc.);
- f) Malgré l'article 5.2 du chapitre 3, le bâtiment accessoire pour une unité d'habitation accessoire détachée n'est pas comptabilisé dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisé sur un terrain;
- g) Malgré l'article 5.4 du chapitre 3, la superficie d'implantation au sol maximale pour le bâtiment accessoire n'est pas comptabilisée dans la superficie d'implantation au sol maximale autorisée sur un terrain;
- h) Malgré l'article 5.4 du chapitre 3, la superficie d'implantation au sol maximale pour le bâtiment accessoire est de 60 mètres carrés;
- i) Malgré l'article 5.7 du chapitre 3, le bâtiment accessoire peut avoir 2 étages et une hauteur maximale de 8 mètres sans toutefois excéder la hauteur du bâtiment principal;
- j) Malgré l'article 2.1 du chapitre 2 du *Règlement de construction*, le bâtiment accessoire doit être érigé sur une fondation, sur pieux ou sur une dalle structurante conformément à ce règlement;
- k) Dans le cas d'une unité d'habitation accessoire détachée aménagée à l'étage d'un garage privé détaché, les dispositions suivantes s'appliquent :
- Malgré l'article 5.4 du chapitre 3, la superficie d'implantation maximale du garage privé est de 60 mètres carrés;
 - Malgré l'article 5.7 du chapitre 3, le garage privé peut avoir 2 étages et une hauteur maximale de 8 mètres sans toutefois excéder la hauteur du bâtiment principal;
 - L'unité doit être entièrement séparée de l'espace réservé au garage. Des mesures d'étanchéité doivent être prévues entre le garage et l'unité d'habitation, incluant l'installation d'un pare-vapeur;
 - L'unité doit être accessible par une entrée distincte de celle du garage. Si l'accès s'effectue par un escalier intérieur, cet escalier doit être accessible par l'extérieur et aucune porte ne peut être aménagée entre l'intérieur du garage et cet escalier;

PROJET

- Aucune pièce liée à l'unité d'habitation ne peut être aménagée au rez-de-chaussée du garage, outre un hall d'entrée et l'escalier intérieur;
- l) Le bâtiment accessoire peut être muni d'une galerie ou d'un balcon. Les normes énoncées à l'article 4.5 du chapitre 3 s'appliquent. La superficie maximale de cette galerie ou de ce balcon est de 20 mètres carrés, à laquelle s'ajoute la superficie nécessaire pour les marches ou les escaliers requis pour atteindre la galerie ou le balcon;
- m) Afin de relier l'unité d'habitation accessoire détachée à l'aire de stationnement ou à la rue, seule une (1) allée piétonne d'une largeur maximale de 1,2 mètre peut être aménagée;
- n) Une (1) case de stationnement hors-rue supplémentaire doit être aménagée lorsque deux (2) unités d'habitation accessoire sont présentes;
- o) Outre pour le garage privé détaché non occupé par l'unité d'habitation accessoire détachée, le bâtiment accessoire occupé par une unité d'habitation accessoire détachée ne peut servir qu'à cette fin. De plus, l'unité d'habitation accessoire détachée ne peut servir à des fins d'hébergement touristique. »

Article 5

L'article 2.3 « Conditions d'implantation et d'exercice » du chapitre 9 est modifié par l'ajout du paragraphe k) qui se lit comme suit :

« k) Un service professionnel ou commercial pratiqué à domicile est interdit à l'intérieur d'une unité d'habitation accessoire. »

Article 6

L'annexe 2 « Grille des spécifications » est modifiée, à toutes les grilles, par la suppression des lignes « Logement suppl. au sous-sol » et « Logement intergénérationnel ».

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.