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

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 601-44 INTITULÉ

« RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 601 AFIN DE SE CONFORMER AU RÈGLEMENT 600-7 PORTANT SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN CHAMP DE PRATIQUE DU GOLF LA FALAISE ET AUX ABORDS DE CELUI-CI ET AFIN D'ENCADRER LES USAGES ET LES CONSTRUCTIONS DANS CE SECTEUR »

ATTENDU que le *Règlement de zonage* numéro 601 est entré en vigueur le 19 juin 2008;

ATTENDU que le Conseil municipal peut modifier le *Règlement de zonage* en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1);

ATTENDU que le conseil municipal a adopté le *Règlement 600-7 modifiant le Règlement 600 portant sur le plan d'urbanisme afin de modifier les affectations du sol dans le secteur de l'ancien champ de pratique du golf la Falaise et aux abords de celui-ci* ;

ATTENDU que le conseil doit adopter modifier la réglementation d'urbanisme afin d'assurer la conformité au Règlement 600-7;

ATTENDU que le présent règlement vise à créer de nouvelles zones correspondant aux nouvelles affectations au plan d'urbanisme en conformité avec le Règlement 600-7 et à encadrer les usages et les constructions dans ces zones;

ATTENDU qu'un avis de motion et qu'un premier projet de règlement ont été déposés lors de la séance du 8 juillet 2025 ;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 12 août 2025;

ATTENDU que le règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

À CES FAITS,

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement suivant soit et est adopté.

Article 1 :

Le chapitre 4 « Dispositions relatives à l'architecture et aux dimensions des bâtiments » est modifié, à la section 3 « Dispositions particulières aux bâtiments commerciaux et industriels » par l'ajout de l'article 3.2 qui se lit comme suit :

« 3.2 : Dispositions architecturales applicables aux bâtiments dans la zone I-02

Tout bâtiment commercial ou industriel implanté dans la zone I-02 doit répondre aux conditions suivantes, ces conditions s'ajoutent à celles énoncées à l'article 3.1 de la présente section à moins d'une disposition inconciliable :

a) Le bâtiment doit présenter une volumétrie comportant des décrochés ou des variations architecturales sur la façade avant;

POUR ADOPTION

b) La façade avant et les façades latérales doivent comporter un minimum de 15% d'ouvertures (porte et fenêtre);

c) Un maximum de trois (3) matériaux de revêtement extérieur est autorisé. Les matériaux requis pour les encadrements, les soffites, les fascias et la toiture ne sont pas compris dans ce nombre;

d) Les murs doivent être revêtus d'une combinaison de deux (2) ou trois (3) matériaux parmi les suivants : le bois, l'acier, le fibrociment, la pierre et la maçonnerie. L'utilisation d'agrégat et de vinyle est interdite;

e) Sur la façade avant et les façades latérales, une partie ou la totalité de celles-ci doivent être revêtues de bois naturel ou d'un matériau imitant le bois naturel;

f) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être de couleur sobre s'agençant avec l'environnement naturel (gris, vert, grège, brun, noir, etc.);

g) Lorsque le bâtiment est muni d'un toit plat, les parties non occupées par un équipement ou une construction, les revêtements autorisés sont les suivants :
   1. une toiture végétalisée ;
   2. un matériau de couleur blanche, un matériau peint de couleur blanche ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast, de couleur blanche ;
   3. un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel ;
   4. une combinaison des revêtements identifiés au présent paragraphe.

h) Les portes de garage sont autorisées sur l'ensemble des façades, incluant la façade avant. »

Article 2 :

Le chapitre 9 « Dispositions particulières à certains usages » est modifié par l'ajout de la section 27 qui se lit comme suit :

« **Section 27 : Dispositions particulières aux usages de la zone I-02**

27.1 Champ d'application

La présente section s'applique aux usages de la zone I-02. Les dispositions qui y sont prévues s'ajoutent aux dispositions du présent règlement.

27.2 Obligation d'un développement en projet intégré

Le développement de la zone I-02 doit être planifié sous forme de projet intégré.

Il peut y avoir plus d'un projet intégré dans la zone, mais les dispositions énoncées à la présente section s'appliquent à chacun des projets intégrés.

27.3 Dispositions générales

Les dispositions générales suivantes s'appliquent au projet intégré :

a) Les usages autorisés dans le projet intégré correspondent aux classes ou aux codes d'usages autorisés à la grille des spécifications correspondant à la zone I-02;

b) La desserte par l'aqueduc et l'égout ou la desserte partielle n'est pas obligatoire dans la zone;

c) Le projet intégré doit comprendre un minimum de trois (3) bâtiments ou trois (3) ensembles de bâtiments principaux isolés, jumelés ou contigus;

d) La superficie minimale du terrain destiné à accueillir un projet intégré est fixée à 10 000 mètres carrés. Le terrain peut être constitué d'un (1) ou plusieurs lots.

POUR ADOPTION

27.4 Dispositions relatives aux bâtiments

Les dispositions suivantes s'appliquent aux bâtiments principaux ou aux ensembles de bâtiments principaux isolés, jumelés ou contigus :

a) Ils doivent être implantés à une distance minimale de :
   1. 15 mètres d'une rue;
   2. 10 mètres des limites du projet intégré;
   3. 3 mètres d'une allée véhiculaire;
   4. 30 mètres des limites d'une zone résidentielle ou d'un terrain occupé par un usage du groupe Habitation.

b) La distance minimale entre les bâtiments principaux ou les ensembles de bâtiments principaux à l'intérieur du projet intégré est de dix (10) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à un ensemble de bâtiments jumelés ou contigus;

c) Le taux d'implantation maximale est de 40% de la superficie du projet intégré;

d) Les bâtiments peuvent être munis d'une terrasse au toit. Sur la terrasse, seuls des dispositions de sécurité type garde-corps et de pare-soleil type pergolas sont autorisés comme construction.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux bâtiments accessoires :

a) Le nombre de bâtiments accessoires n'est pas limité. Cependant, la superficie maximale du bâtiment accessoire est de 150 mètres carrés par usage principal;

b) Un bâtiment accessoire peut être utilisé par plus d'un usage principal;

c) L'architecture des bâtiments accessoires doit être similaire à celles des bâtiments principaux.

27.5 Dispositions relatives aux espaces extérieurs

Les dispositions suivantes s'appliquent aux espaces extérieurs :

a) Lorsque le terrain accueillant le projet intégré est adjacent à une zone résidentielle ou un terrain occupé par un usage du groupe Habitation, un espace tampon d'une largeur minimale de 7,5 mètres et composé d'un écran d'arbres (minimum de 60% de conifères et plantés en quinconce à un minimum de 1,20 mètre d'intervalle, qui devront atteindre une hauteur minimale de trois (3) mètres à leur maturité). Les travaux relatifs à l'aménagement de cet espace tampon doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après la date d'émission du permis ou du certificat;

b) Le ratio minimal de cases de stationnement correspond à une (1) case par 75 mètres carrés de superficie de plancher de bâtiment pour un bâtiment d'un (1) étage. Dans le cas d'un bâtiment de deux (2) étages et plus, le ratio est de 1 case par 150 mètres carrés de superficie de plancher;

c) Les espaces de stationnement doivent être localisés à une distance minimale de trois (3) mètres des limites du projet intégré, sans par ailleurs empiéter dans l'espace tampon prévu au présent article;

d) Les allées véhiculaires privées doivent :

   1. Avoir une emprise minimale de huit (8) mètres de largeur
   2. Une surface pavée d'au moins six (6) mètres de largeur;
   3. Permettre un accès aux véhicules d'urgence sur le site et faciliter les manœuvres nécessaires;
   4. Un rayon de virage minimal des allées véhiculaires privées est fixé à cinq (5) mètres.

e) Une superficie minimale de 60% de l'espace doit être végétalisée ou paysagée. De ce pourcentage, 20% doivent être conservés à l'état naturel;

f) La planification du projet intégré doit prévoir l'espace nécessaire pour l'aménagement des ouvrages de rétention et de drainage des eaux. À ce titre,

POUR ADOPTION

un plan de conception réalisé par un ingénieur doit être soumis. À moins d'une contrainte technique rendant l'enrochement nécessaire, les espaces de rétention et de drainage doivent être végétalisés (infrastructures vertes);

g) La distance minimale entre un espace d'entreposage extérieur et un cours d'eau est de 30 mètres;

h) Les espaces d'entreposage extérieur doivent être aménagés ou construits de manière à retenir une éventuelle migration de contaminants;

i) Les entrées électriques privées des bâtiments doivent être en souterrain entre l'entrée électrique du bâtiment et le réseau souterrain. Par contre, le réseau de distribution peut être aérien;

j) Les transformateurs et autres équipements similaires, installés au niveau du sol, doivent être incorporés dans des structures dont les matériaux s'apparentent à ceux des bâtiments principaux ou camouflés et dissimulés par des aménagements paysagers;

k) Les dispositifs d'éclairage extérieur doivent être munis d'un flux lumineux d'une puissance maximale de 3100 lumens;

l) Les dispositifs d'éclairage extérieur doivent être munis d'un capteur photoélectrique ou d'un capteur de mouvement afin de limiter l'éclairage inutile. Cette exigence ne s'applique pas aux dispositifs d'éclairage installés pour l'entrée au bâtiment et pour éclairer le numéro civique de ce dernier;

m) Les dispositifs d'éclairage extérieur des bâtiments doivent être installés au rez-de-chaussée du bâtiment. L'éclairage aux étages et au toit est autorisé dans le cas où un dispositif de sécurité doit être installé. Dans le cas d'une terrasse au toit, les dispositifs d'éclairage sont interdits, incluant les lumières décoratives;

n) Les dispositifs d'éclairage extérieur des bâtiments, allées véhiculaires, stationnements ou autres doivent être orientés vers le bas de manière à ne pas projeter un éclairage au-delà d'un angle de 75 degrés par rapport à la verticale au sol;

o) La hauteur maximale d'un dispositif d'éclairage extérieur sur poteau est de six (6) mètres.

27.6 Dispositions non applicables

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à un projet intégré :

a) L'obligation d'un (1) bâtiment principal par terrain;

b) L'obligation d'être adjacent à la rue : dans ce cas, un des lots communs doit être adjacent à une rue et tous les lots comprenant des bâtiments principaux doivent être adjacents à un lot commun;

c) Les marges et le taux d'implantation prescrits à la grille des spécifications. »

Article 3 :

L'annexe 1 « Plan de zonage » est modifiée par :

1. L'agrandissement de la zone C-02 à même un partir de la zone H-03;

2. La création de la zone P-03 à même une partie de la zone C-02;

3. La création de la zone I-02 à même la zone H-01, la zone REC-06 et une partie de la zone H-03;

4. La suppression de la zone REC-06;

POUR ADOPTION

5. La suppression de la zone H-01.

Le tout tel qu'illustré à l'annexe A du présent règlement.

Article 4 :

L'annexe 2 « Grilles des spécifications » est modifiée par :

1. L'ajout de la grille des spécifications correspondant à la nouvelle zone P-03;

2. L'ajout de la grille des spécifications correspondant à la nouvelle zone I-02;

3. La suppression de la grille des spécifications correspondant à la zone REC-06;

4. La suppression de la grille des spécifications correspondant à la zone H-01.

Les grilles des spécifications correspondant aux zones P-03 et I-02 sont illustrées à l'annexe B du présent règlement.

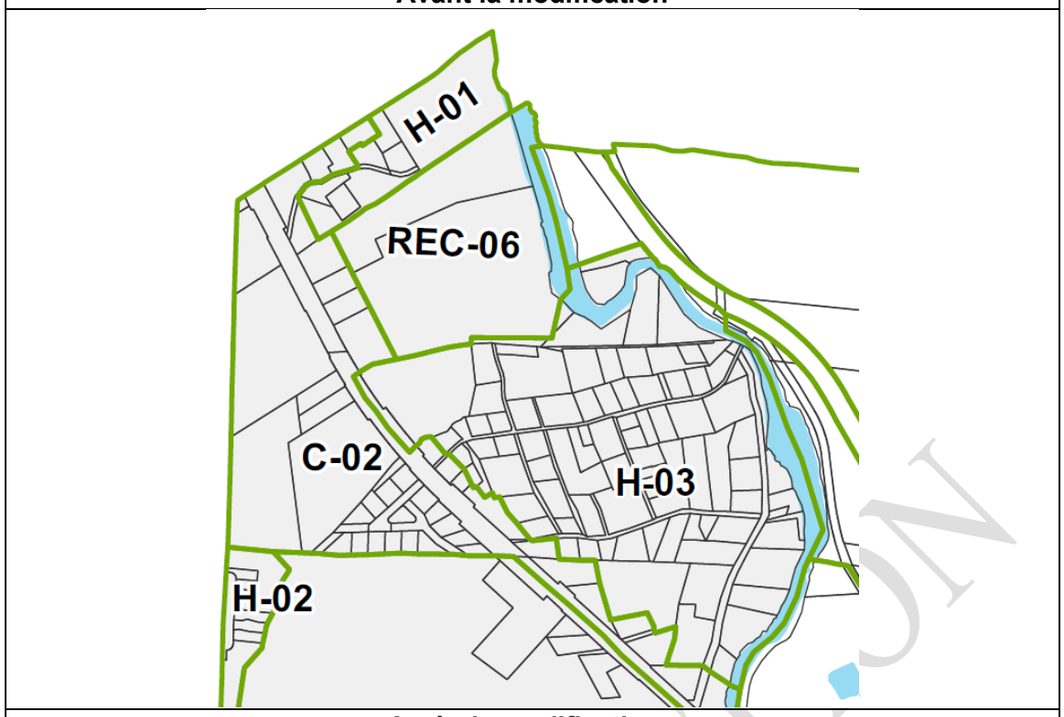
Article 5 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

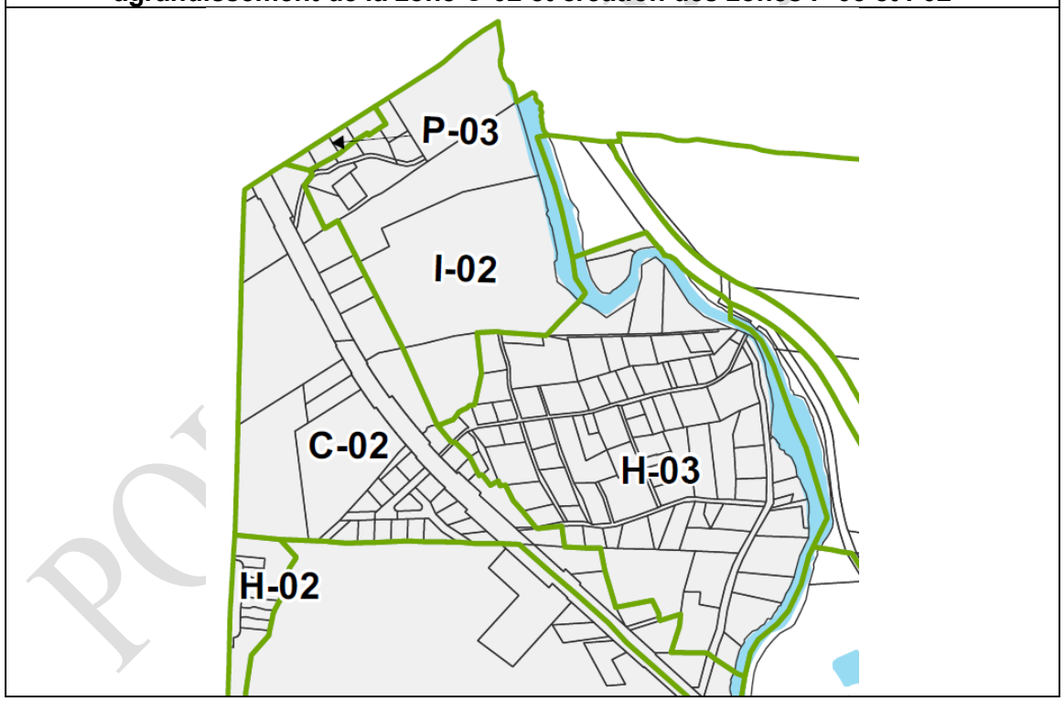
POUR ADOPTION

ANNEXE A
Modification du plan de zonage

Avant la modification



Après la modification :
agrandissement de la zone C-02 et création des zones P-03 et I-02



ANNEXE B
Grilles des spécifications des nouvelles zones P-03 et I-02

POUR ADOPTION

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

ANNEXE "2" DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

P-03

VAL-DAVID

GROUPES ET CLASSES D'USAGES								
H - Habitation								
H1 Unifamiliale								
H2 Bifamiliale								
H3 Trifamiliale								
H4 Multifamiliale								
H5 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Local								
C2 Régional								
C3 Service automobile								
C4 Restauration								
C5 Hébergement								
I - Industriel								
I1 Léger								
P - Public et institutionnel								
P1 Institutionnel								
P2 Service public	● (1)							
R - Récréatif								
R1 Extensif								
R2 Intensif								
A - Agricole								
A1 Agricole et transformation								
A2 Exploitation forestière								
A3 Centre équestre								
A4 Chenil et fourrière								
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Mode d'implantation								
Isolée	●							
Jumelée								
Contiguë								
Marges (mètres)								
Avant (min / max.)	10							
Latérales (min. / totales)	5 / 10							
Arrière (min.)	10							
Taux d'implantation (min. / max.)	- / 30%							
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Hauteur du bâtiment								
En étages (min. / max.)	1 / 2							
En mètres (min. / max.)	5 / 11							
Dimensions du bâtiment								
Sup. d'implantation m2 (min.)	37							
Largeur (min.)	6							
Profondeur (min.)								
Nbre logement / bâtiment								
NORMES DE LOTISSEMENT								
Superficie m² (min.)	3 000							
Frontage (min.)	50							
Profondeur (min.)	60							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Noyau villageois								
Usage mixte								
Usage multiple								
Entreposage extérieur	●							
Projet intégré								
Atelier d'artistes et d'artisans								
Serv. / commerce à domicile								
Fermette								
Logement suppl. au sous-sol								
Logement intergénérationnel								
Règlement sur les PIIA								

USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)

(1) P202

USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)

NOTES

Les normes de lotissement réfèrent aux normes minimales exigées pour un lot à l'extérieur d'un secteur riverain, sans service. Voir les dispositions du *Règlement de lotissement* pour les normes d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain, avec service ou partiellement desservi.

MODIFICATIONS

No. de règlement	Entrée en vigueur
601-43	

Date : Novembre 2024

Apur urbanistes-conseils

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

ANNEXE "2" DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Zone I-02

VAL-DAVID

GROUPES ET CLASSES D'USAGES								
H - Habitation								
H1 Unifamiliale								
H2 Bifamiliale								
H3 Trifamiliale								
H4 Multifamiliale								
H5 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Local								
C2 Régional	● (1)							
C3 Service automobile								
C4 Restauration								
C5 Hébergement								
I - Industriel								
I1 Léger		● (2)						
P - Public et institutionnel								
P1 Institutionnel								
P2 Service public								
R - Récréatif								
R1 Extensif								
R2 Intensif								
A - Agricole								
A1 Agricole et transformation								
A2 Exploitation forestière								
A3 Centre équestre								
A4 Chenil et fourrière								
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Mode d'implantation								
Isolée	●	●						
Jumelée	●	●						
Contiguë	●	●						
Marges (mètres)								
Avant (min / max.)	15	15						
Latérales (min. / totales)	10 / 20	10 / 20						
Arrière (min.)	10	10						
Taux d'implantation (min. / max.)	- / 40%	- / 40%						
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Hauteur du bâtiment								
En étages (min. / max.)	1 / 3	1 / 3						
En mètres (min. / max.)	5 / 14	5 / 14						
Dimensions du bâtiment								
Sup. d'implantation m2 (min.)	100	100						
Largeur (min.)	10	10						
Profondeur (min.)								
Nbre logement / bâtiment								
NORMES DE LOTISSEMENT								
Superficie m² (min.)	3 000	3 000						
Frontage (min.)	50	50						
Profondeur (min.)	60	60						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Noyau villageois								
Usage mixte								
Usage multiple	●	●						
Entreposage extérieur	●	●						
Projet intégré	●	●						
Atelier d'artistes et d'artisans								
Serv. / commerce à domicile								
Fermette								
Logement suppl. au sous-sol								
Logement intergénérationnel								
Règlement sur les PIIA								

USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)

(1) C202, C203, C206, C208

(2) I101, I105, I106, I107, I108, I109, I110, I112

USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)

NOTES

Des dispositions architecturales particulières s'appliquent à la zone.

Les normes de lotissement réfèrent aux normes minimales exigées pour un lot à l'extérieur d'un secteur riverain, sans service. Voir les dispositions du *Règlement de lotissement* pour les normes d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain, avec service ou partiellement desservi.

MODIFICATIONS

No. de règlement	Entrée en vigueur
601-43	

Date : Novembre 2024

Apur urbanistes-conseils