Val-David
Un monde à part

ASSEMBLEÉ PUBLIQUE DE CONSULTATION

DENSIFICATION DOUCE

Projets de règlement d'urbanisme

601-42 & 607-8

En date du 22 octobre 2024

MISE EN GARDE

Le présent document est un outil d'information. Les propositions réglementaires prévues aux projets de règlements d'urbanisme ont été synthétisées et par conséquent le document n'a aucune valeur légale

Qu'est-ce que la densification douce ?

La densification douce est une approche de développement urbain qui vise à ajouter des logements supplémentaires dans des quartiers déjà développés, **tout en préservant l'intégrité du paysage urbain existant**.



L'ARPENT

Nouvelles terminologies

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE :
Usage accessoire correspondant à un logement de plus petite superficie que le logement principal auquel il est lié et qui permet de favoriser la densification douce dans un milieu.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE (UHAA):
Unité d'habitation accessoire aménagée à l'intérieur du bâtiment principal où est situé le logement principal.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE (UHAD):
Unité d'habitation accessoire aménagée à l'intérieur d'un bâtiment accessoire, lequel est détaché du bâtiment principal où est situé le logement principal.

Le remplacement des termes « Logement supplémentaire au sous-sol et logement supplémentaire intergénérationnel » par « Unité d'habitation accessoire »

UHAA
Unité d’habitation accessoire attachée



Unité habitation accessoire **attachée** (UHAA)

Dans une habitation

- Unifamiliale isolée ou jumelée
- Bifamiliale isolée

Superficies de plancher

- Minimum 20m² / Maximum 92m²
- Maximum 50% du logement principal

Usages prohibés / interdits

- Ne peut servir d'hébergement touristique
- Interdit dans un projet intégré d'habitation



IMAGE 1



IMAGE 2

UHAA : Conditions d'implantation

Normes de lotissement

- Terrain conforme aux normes de lotissement prescrite dans la zone

Implantations

- Marges de recul du bâtiment principal prescrites dans la zone

Stationnement

- Aucune case de stationnement hors rue supplémentaire requise

Dimensions et superficie de terrain conformes

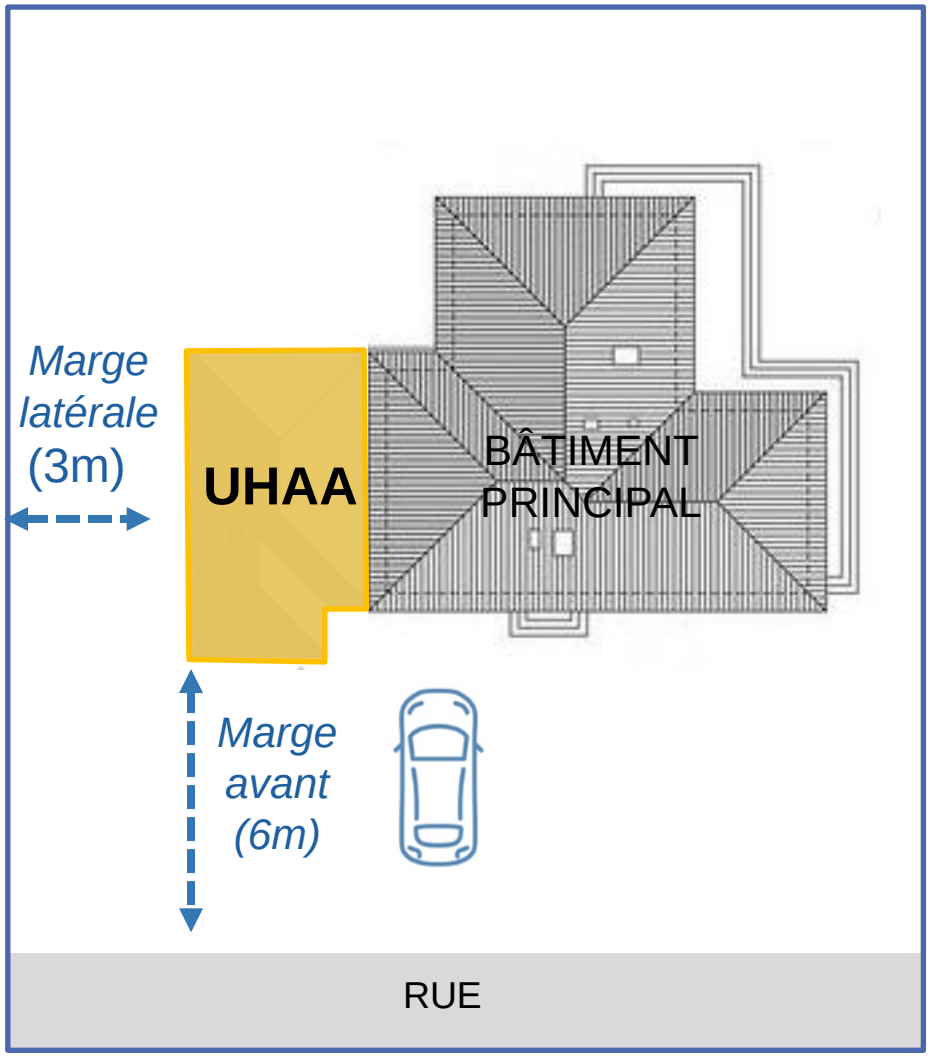


IMAGE 3

Illustrations UHAA

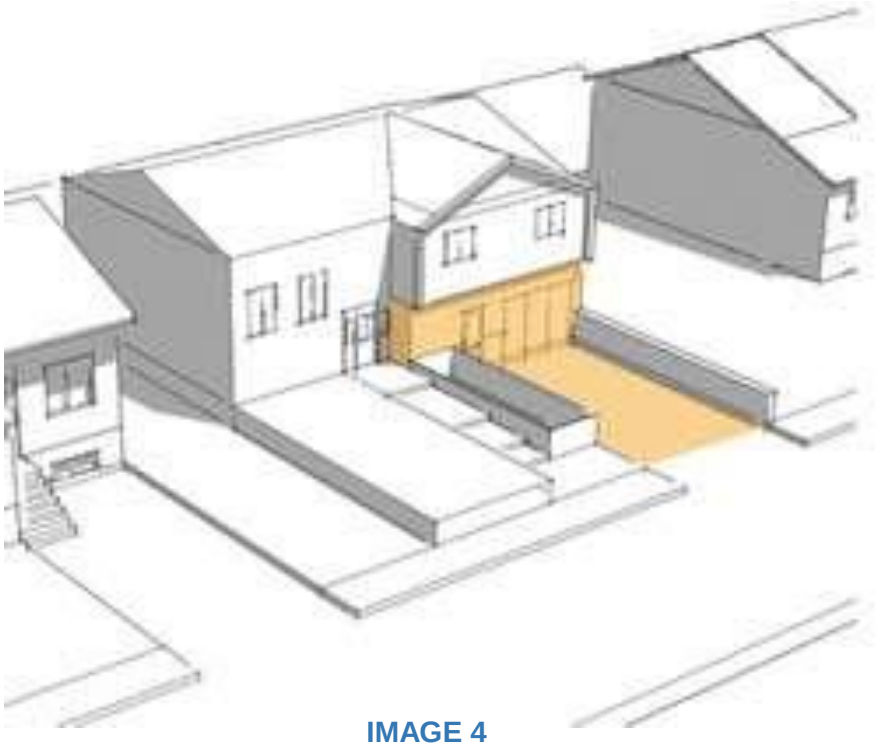


IMAGE 4

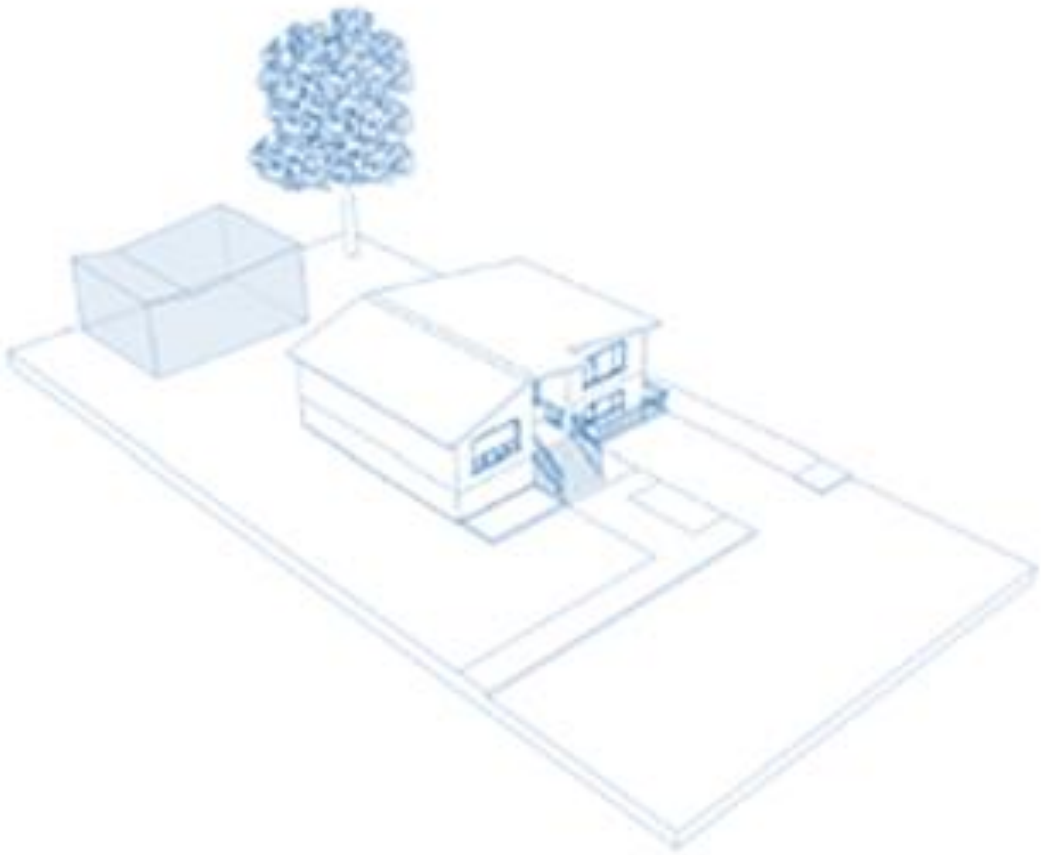
UHAA : Sous-sol du bâtiment principal



IMAGE 5

UHAA : Agrandissement latérale

UHAD
Unité d’habitation accessoire détachée



Unité d'habitation accessoire **détachée** (UHAD)

Sur un terrain occupé par une habitation :

- Unifamiliale isolée ou jumelée
- Bifamiliale isolée



IMAGE 6

Occupation

- Dans un bâtiment accessoire
- À l'étage d'un garage privé

Superficies

- Superficie de plancher minimum 20m² / maximum 90m²
- Superficie de plancher maximum de 50% du logement principal
- Superficie au sol maximum 60 m²

Branchements aux services

- Être obligatoirement desservi par aqueduc ou par aqueduc et égout

UHAD : Conditions d'implantation

Terrain

- Conforme aux normes de lotissement prescrite dans la zone

Implantations

- Cours latérales, arrière ou avant secondaire

Distances minimales

- 1.50 mètre du bâtiment principal
- 1 mètre d'un bâtiment accessoire
- 2 mètres d'une ligne de lot

Stationnement

- Aucune case de stationnement hors rue supplémentaire requise

PIIA

- L'implantation de l'UHAD est assujettie au règlement sur les PIIA

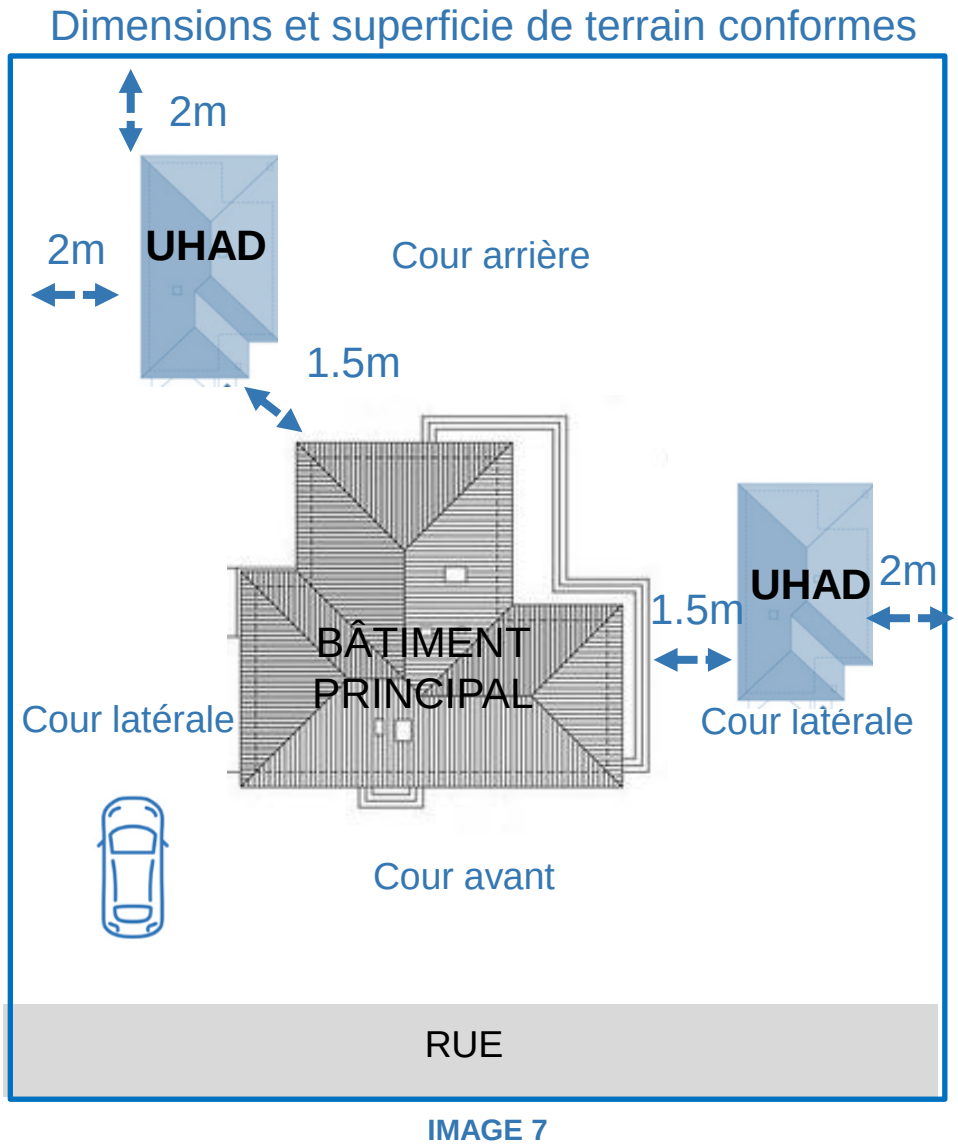


IMAGE 7

UHAD : Autres conditions d'implantation

Terrain riverain

- Terrain riverain minimum 1 200m²

Implantation en cour avant

Est autorisé aux conditions suivantes :

- *Respecte la marge avant prescrite pour le bâtiment principal*
- *Sur une profondeur maximale de 2 mètres calculée à partir de la façade du bâtiment principal*

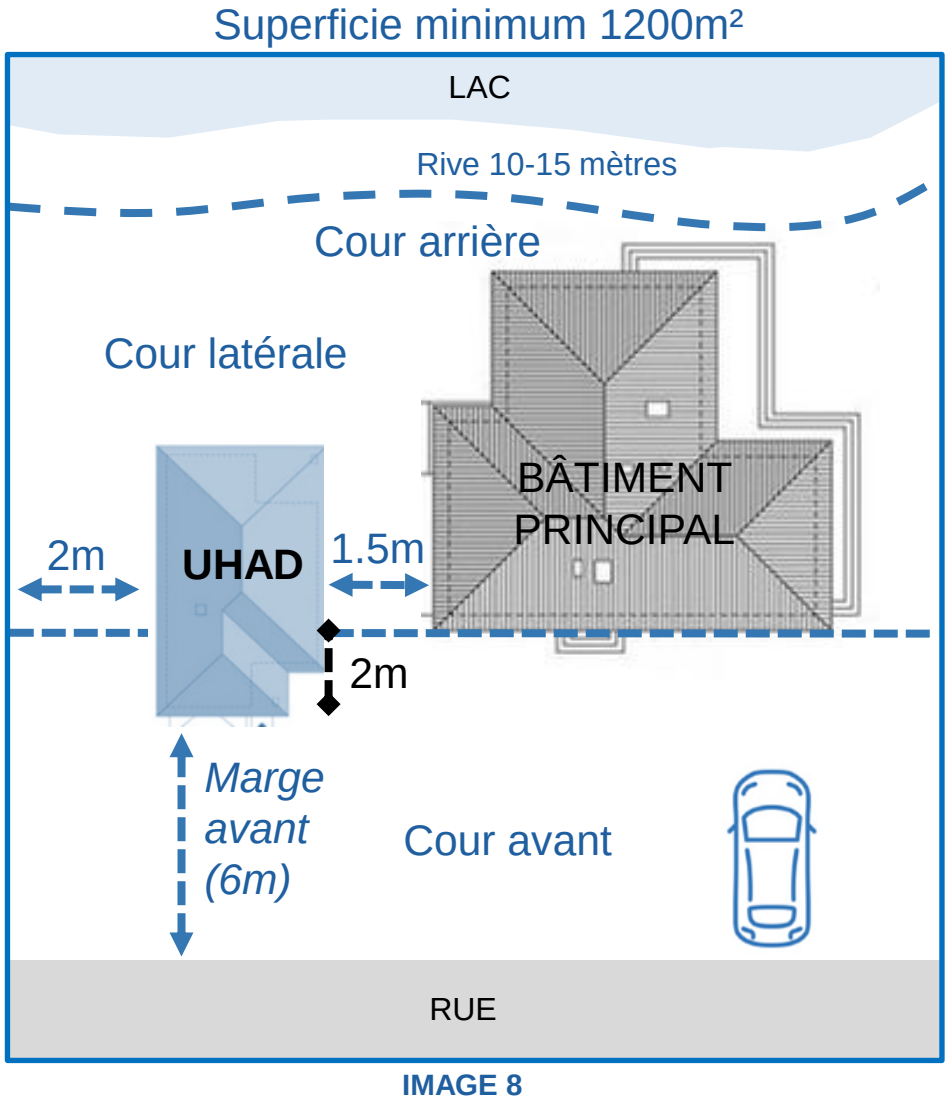


IMAGE 8

Exemptions :

- N'est pas comptabilisée dans la superficie d'implantation au sol maximale des bâtiments accessoires autorisée sur un terrain
- N'est pas comptabilisée dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisé sur un terrain

UHAD : Conditions de construction et d'occupation

Normes de construction

- Conformes aux normes de construction (isolation, sécurité, etc)
- Être érigé sur une fondation, sur pieux ou sur une dalle structurante
- Galerie / balcon : maximum de 20m²

Hauteur maximale

- Maximum 2 étages
- 8 mètres sans excéder la hauteur du bâtiment principal

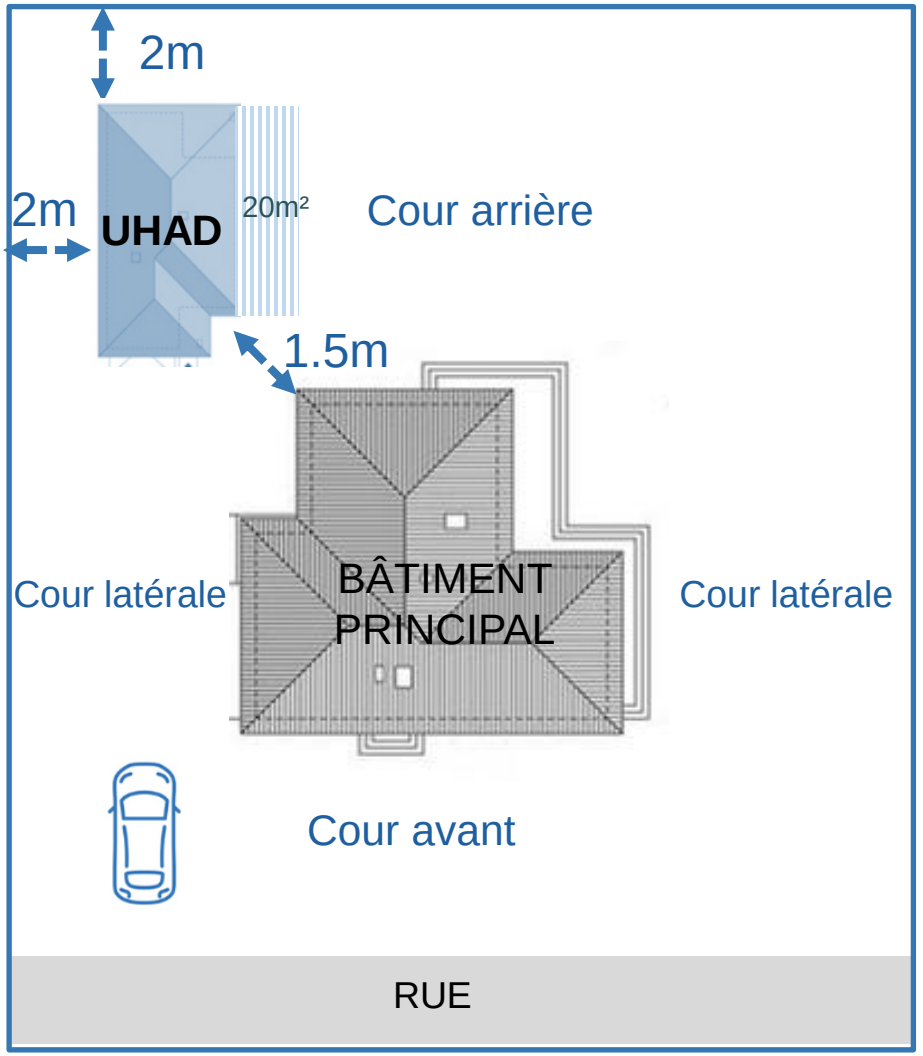


IMAGE 9

Usages prohibés / interdits

- Outre le garage, le bâtiment accessoire doit servir uniquement d'habitation
- Ne peut servir d'hébergement touristique

Dispositions particulières pour les zones habitations et mixtes

Deux (2) unités d’habitations accessoires

Deux (2) unités d'habitations accessoires

Seulement aux conditions supplémentaires suivantes :

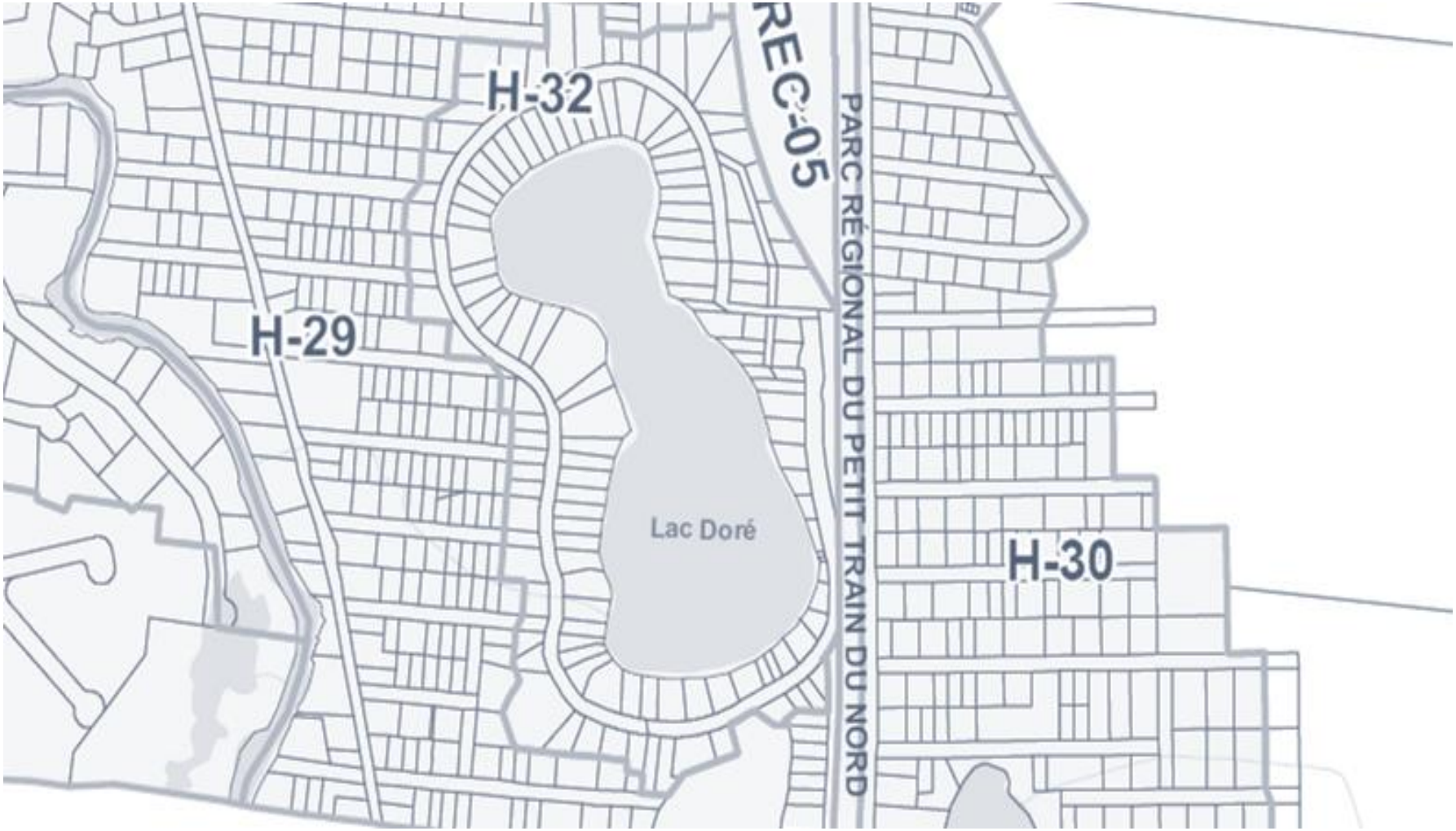
- Dans une habitation unifamiliale isolée
- Dans le périmètre d'urbanisation (Zones Habitations ou Mixtes)
- Un maximum d'une (1) unité d'habitation accessoire pourra être détachée
- Superficie de plancher maximum de 50% du logement principal par unité d'habitation accessoire



IMAGE 10

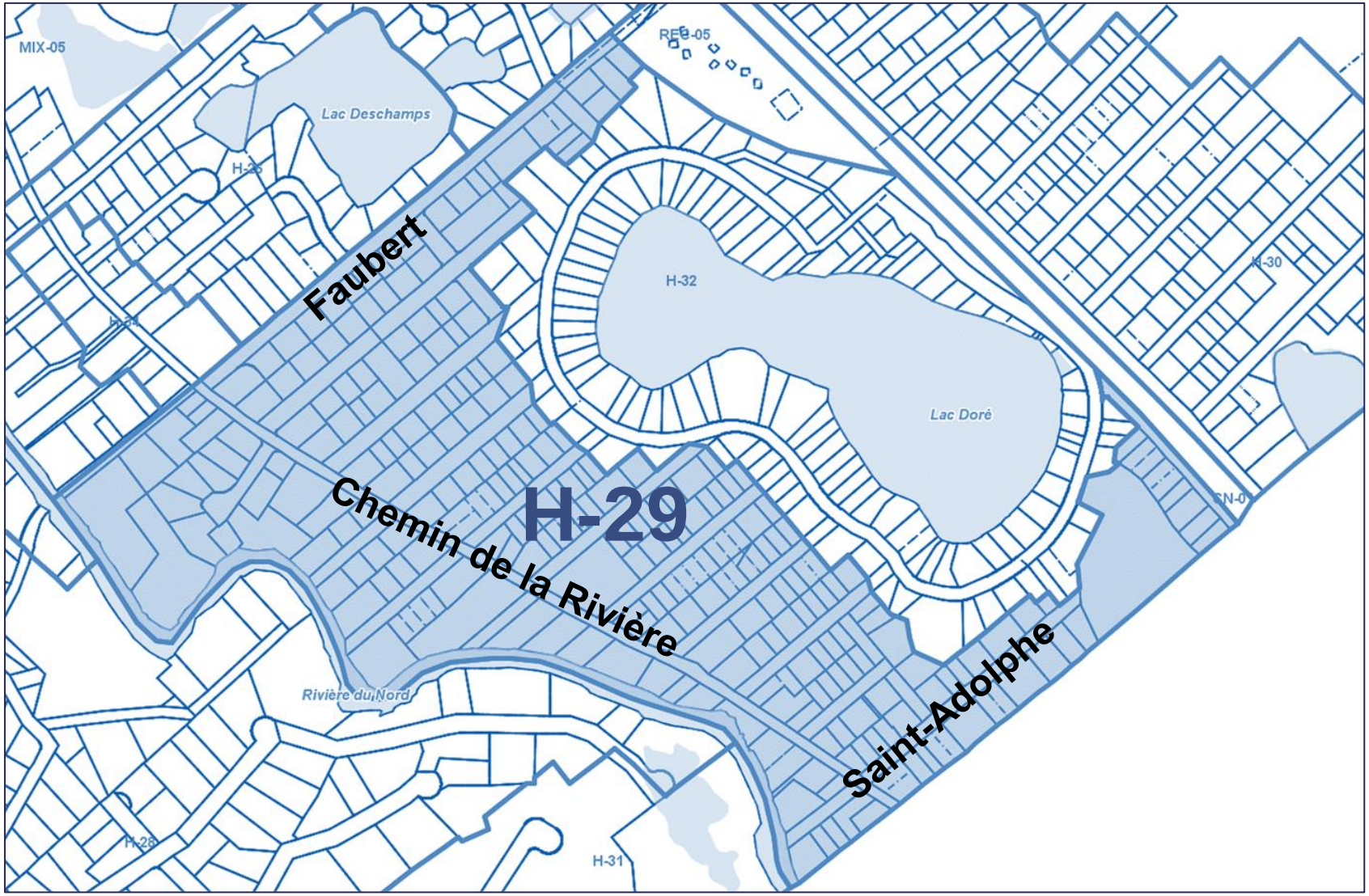
- Les deux (2) unités peuvent être situées au sous-sol ou sur le même étage
- Une (1) case de stationnement hors-rue supplémentaire obligatoire

Dispositions particulières pour les zones H-29, H-30 et H-32



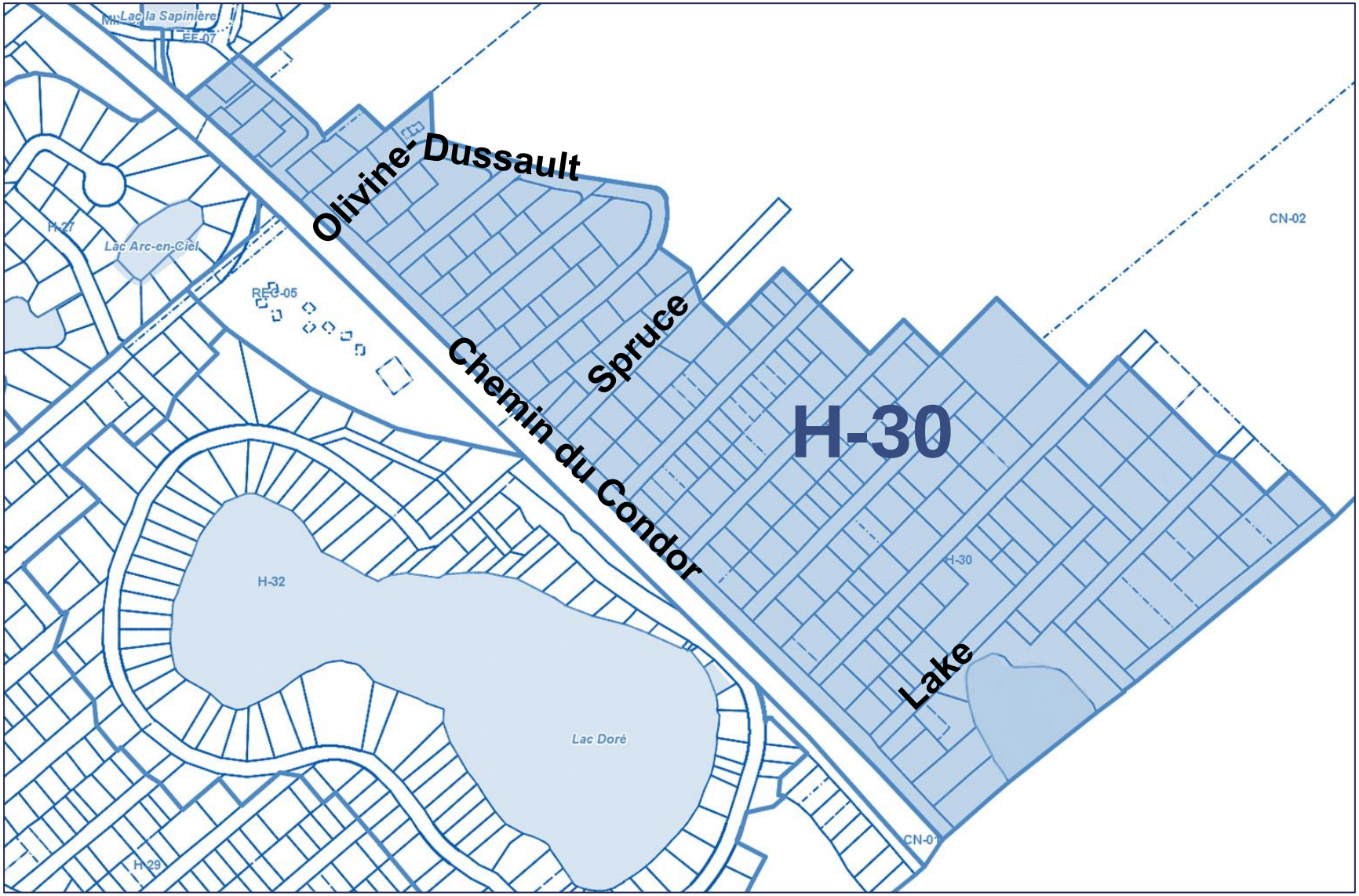
Zone H-29

Seulement une (1) unité d'habitation accessoire attachée ou détachée par habitation est autorisée dans la zone



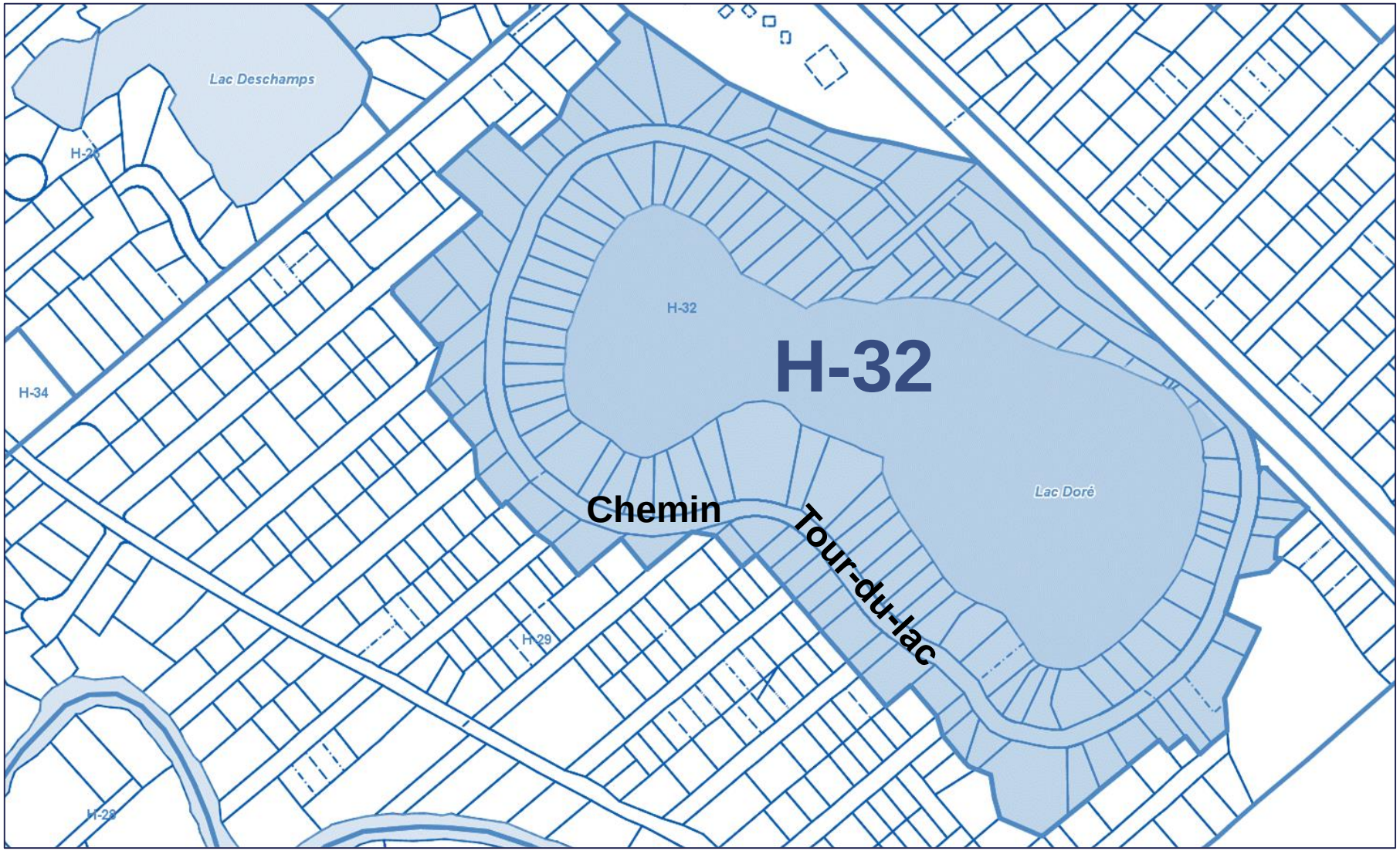
Zone H-30

Seulement une (1) unité d'habitation accessoire attachée ou détachée par habitation est autorisée dans la zone



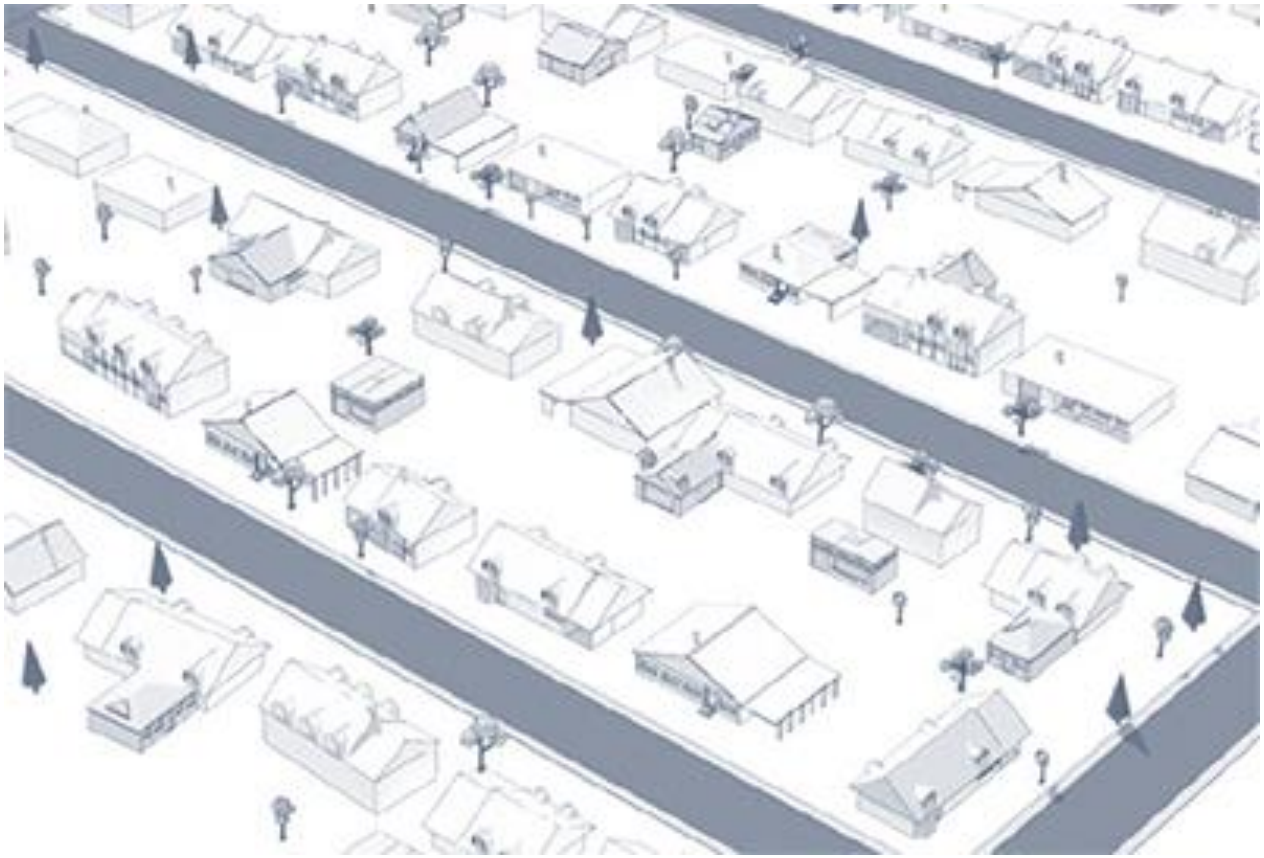
Zone H-32

- **Seulement une (1) unité d'habitation accessoire attachée ou détachée** par habitation est autorisée dans la zone.
- **Unité d'habitation accessoire détachée sont interdite sur un terrain riverain**



UHAD assujettie au PIIA

Plan d’implantation et d’intégration architectural



Unité d'habitation accessoire **détachée** assujettie PIIA

Interventions assujetties

- Construction
- Agrandissement
- Transformation
- Changement d'usage

d'un bâtiment accessoire destiné à être occupé par une unité d'habitation accessoire détachée

Objectifs

- Favoriser la densification douce et l'optimisation de l'occupation du sol
- Préserver le caractère propre du quartier et l'intimité du voisinage
- Assurer une intégration harmonieuse du bâtiment accessoire sur le terrain

Questions et commentaires

