



PROVINCE DE QUEBEC
MUNICIPALITE REGIONALE DE COMTE LE VAL-SAINT-FRANÇOIS
MUNICIPALITE DE VAL-JOLI

RÈGLEMENT NO 2024-11.

VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 2004-6 DANS LE BUT DE MODIFIER LES NORMES
RELATIVES AUX LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS,
L'AJOUT DE NORMES RELATIVES AUX LOGEMENTS
ADDITIONNELS, LA MODIFICATION À DES NORMES VISANT
LES USAGES COMMERCIAUX, LES DIMENSIONS D'UN
BÂTIMENT PRINCIPAL, LES ÉOLIENNES ET AUTRES
MODIFICATIONS TECHNIQUES

- CONSIDÉRANT que le règlement de zonage numéro 2004-6 est actuellement applicable au territoire de la municipalité;
- CONSIDÉRANT les pouvoirs attribués par la Loi à la municipalité de Val-Joli, de modifier son règlement de zonage;
- CONSIDÉRANT que la municipalité désire modifier les conditions permettant la réalisation d'un logement intergénérationnel à même une habitation unifamiliale;
- CONSIDÉRANT que l'article 94 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2), connue sous le nom du projet de Loi no 31 a été sanctionnée le 21 février 2024;
- CONSIDÉRANT que le premier alinéa de l'article 94 prévoit qu'aucun règlement d'urbanisme d'une municipalité ne peut interdire l'aménagement d'un logement additionnel lorsque certaines conditions sont réunies;
- CONSIDÉRANT que l'article 94 prévoit la possibilité pour une municipalité d'adopter un règlement fixant les normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinées à remplacer les normes prévues par un règlement d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT que la municipalité souhaite permettre les logements additionnels à même une habitation unifamiliale, sous certaines conditions, le tout comme prévu par l'article 94 de la Loi no 31;
- CONSIDÉRANT qu'il est opportun d'abroger la note de renvoi faisant référence à l'aménagement dans un sous-sol à même une habitation unifamiliale à la suite de l'ajout de la possibilité d'aménager un logement additionnel;
- CONSIDÉRANT qu'il est approprié de retirer les dispositions applicables à un pavillon secondaire;
- CONSIDÉRANT qu'il convient d'apporter des précisions sur l'usage commercial « École privée »
- CONSIDÉRANT que la Municipalité souhaite retirer l'usage « Garderie privée » du groupe commercial afin de conserver l'usage de « Garderie » exclusivement dans le groupe communautaire;
- CONSIDÉRANT que la municipalité juge pertinent d'ajouter des dispositions sur la dimension minimum et maximum ainsi que sur la volumétrie pour un bâtiment principal;
- CONSIDÉRANT qu'il est pertinent de modifier les distances séparatrices entre une éolienne et une résidence existante ou future afin d'uniformiser la distance, quelle que soit la situation;

- CONSIDÉRANT qu'il est opportun d'apporter certaines corrections techniques afin d'améliorer la compréhension et l'application du règlement;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a préalablement été donné par Raymond Côté lors de la session du 7 octobre 2024;
- CONSIDÉRANT une assemblée publique de consultation a été tenue le 4 novembre dernier sur le second projet de règlement numéro 2024-11;
- CONSIDÉRANT que le règlement a reçu l'approbation des personnes habiles à voter le 29 novembre dernier;

EN CONSÉQUENCE :

IL EST PROPOSÉ PAR Philippe Verly
 APPUYÉ PAR Patrick Bernier
 ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents :

QUE le règlement numéro 2024-11 est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2

L'article 1.9 intitulé « Définitions » est modifié par :

- L'abrogation du terme « Pavillon secondaire ». Le terme « Pavillon secondaire » se définissait comme suit :
 « **Bâtiment situé sur le même terrain qu'une résidence unifamiliale isolée et servant à des fins résidentielles complémentaires à l'habitation principale (ex. : maison d'invités, maison d'employés).** »

- l'ajout du terme suivant :

« **Logement additionnel**

Logement supplémentaire intégré ou attenant à une habitation unifamiliale isolée. Le logement additionnel est dépendant du logement principal de l'habitation unifamiliale isolée. Synonyme de logement accessoire, logement d'appoint, logement complémentaire, logement secondaire, logement supplémentaire. »

- Le **remplacement** du contenu des définitions suivantes :

« Bâtiment accessoire

Définition avant le remplacement du contenu :

« Signifie une remise, un hangar, un garage privé, un abri d'auto, une serre privée, lorsque détaché du bâtiment principal ou attaché à celui-ci par moins de 60 %, un abri pour embarcation. »

Définition à la suite de la modification du contenu :

« Bâtiment autre que le bâtiment principal, construit sur le même terrain que ce dernier et dans lequel s'exercent exclusivement une ou des fonctions complémentaires à l'usage principal. Un bâtiment accessoire peut être attaché, détaché ou isolé par rapport au bâtiment principal. Est considéré comme un bâtiment accessoire, notamment : une remise, un hangar, un garage privé, un abri d'auto, un abri à bois, une serre privée. »

»

« Logement intergénérationnel »

Définition avant le remplacement du contenu :

« Logement intégré ou attenant à une habitation unifamiliale isolée et autorisé seulement avec ce type d'habitation et servant à accueillir un membre de la parenté du requérant. Ce logement n'altère aucunement la vocation ni l'apparence extérieure de l'habitation unifamiliale en ce sens que :

- 1) Doit être habité par une personne qui a un lien de parenté avec le propriétaire ou occupant du logement principal. Lors de la demande de permis une déclaration solennelle, reçue par le commissaire à l'assermentation, sera requise confirmant que le logement sera exclusivement occupé par des membres de la famille du propriétaire ou occupant du logement principal, soit le père et/ou la mère, des grands-parents, un enfant ou petits-enfants, un frère ou une sœur, un oncle ou une tante, un cousin ou cuisine.
- 2) Elles n'ont qu'une seule adresse civique;
- 3) Elles n'ont qu'une seule entrée commune;
- 4) Une seule entrée de service (gaz, hydro);
- 5) Doivent communiquer de l'intérieur par une pièce habitable (aucun lien par le garage);
- 6) La superficie du logement ne doit pas excéder plus de 40 % de la superficie totale de l'habitation et comporter plus d'une chambre à coucher;
- 7) Advenant le départ de l'occupant du logement intergénérationnel, les nouveaux locataires doivent répondre aux exigences ou le logement doit être réaménagé afin d'être intégré au logement principal;
- 8) Un seul accès au stationnement par la façade donnant à la rue la superficie de stationnement en cours avant ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la cour avant. »

»

Définition à la suite de la modification du contenu :

« Logement intégré ou attenant à une habitation unifamiliale isolée et autorisé seulement avec ce type d'habitation et servant à accueillir un membre de la parenté du requérant. »

Article 3

L'article 4.3 intitulé « Le groupe commercial » est modifié au paragraphe B) « *Les Services, soit* » au sous-paragraphe 3. « *les services de garderie et écoles privées* » par :

- L'abrogation de l'expression « services de garderie et »;
- L'ajout, à la suite du mot « privées » de l'expression suivante :
« reliées à l'art et non associées à un établissement d'enseignement en vertu de la *Loi sur l'instruction publique* (Chap. I-13.3) telle qu'une école de musique, de danse et d'artisanat; »

Le sous-paragraphe 3. B) se lisait comme suit **avant** la modification :

« *les services de garderie et écoles privées;* »

Le sous-paragraphe 3. B) se lira comme suit **après** la modification :

« *les écoles privées* reliées à l'art et non associées à un établissement d'enseignement en vertu de la *Loi sur l'instruction publique* (Chap. I-13.3) telle qu'une école de musique, de danse et d'artisanat; »

Article 4

L'article 5.1 intitulé « Usages permis dans toutes les zones » est modifié au premier alinéa par l'abrogation du cinquième paragraphe suivant :

« - les pavillons secondaires, à l'exception des zones A, AF et AFD. »

Article 5

L'article 5.7 intitulé « Usages, constructions et normes d'implantation par zone » est modifié au paragraphe i) *Description des renvois*, par l'abrogation du contenu de la note (7). Le contenu de la note (7) se lisait comme suit :

« À l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée, un seul logement est autorisé au sous-sol, à l'exception des zones A, AF, AFD et ID ainsi que les zones R-6, R-7, R-8, R-9, Rd-3 et Rd-4. »

Article 6

L'article 7.1 intitulé « Dimensions » est modifié au paragraphe a) *Dimensions minimales* par :

- L'ajout, dans le titre du paragraphe a) de l'expression « et maximales » à la suite du mot « minimales »;
- L'ajout au premier alinéa de l'expression « et une largeur maximale de la façade avant d'un bâtiment principal utilisé à des fins résidentielles est de 28 m (91.86 pi). La largeur maximale inclut tout bâtiment ayant un mur commun avec le bâtiment principal » à la suite de l'expression « une largeur »;
- L'ajout d'un deuxième et d'un troisième alinéa à la suite du premier alinéa. Le deuxième et le troisième alinéa se lisent comme suit :

« La profondeur minimale d'un bâtiment principal, mesurée entre la façade avant et la façade arrière du bâtiment, est de 6 m (19,7 pi) et la profondeur maximale d'un bâtiment principal utilisé à une fin d'habitation unifamiliale isolée et à une fin d'habitation bifamiliale isolée est de 22 m (72.18 pi). La profondeur minimale ne s'applique pas aux maisons mobiles et aux bâtiments d'utilité publique.

Il est interdit de construire, d'agrandir ou de transformer un bâtiment principal utilisé à une fin d'habitation unifamiliale afin d'obtenir des volumes distinctifs reliés exclusivement par un espace de communication et de circulation entre les pièces du bâtiment de moins de 6 m (19,7 pi) de largeur (corridor ou couloir ou passerelle). Un maximum de 3 volumes distinctifs peut être autorisé pour un bâtiment principal. »

Le contenu du paragraphe a) de l'article 7.1 se lisait comme suit **avant** la modification :

« a) Dimensions minimales

La façade avant d'un bâtiment principal doit avoir une largeur minimale de 6 m (19,7 pi). »

Le contenu du paragraphe a) de l'article 7.1 se lira comme suit **après** la modification :

« a) Dimensions minimales et maximales

La façade avant d'un bâtiment principal doit avoir une largeur minimale de 6 m (19,7 pi) et une largeur maximale de la façade avant d'un bâtiment principal utilisé à des fins résidentielles est de 25 m (82 pi). La largeur maximale inclut tout bâtiment ayant un mur commun avec le bâtiment principal.

La profondeur minimale d'un bâtiment principal, mesurée entre la façade avant et la façade arrière du bâtiment, est de 6 m (19,7 pi). La profondeur maximale d'un bâtiment principal utilisé à une fin d'habitation unifamiliale isolée et à une fin d'habitation bifamiliale isolée est de 20 m (65,2 pi). La profondeur minimale ne s'applique pas aux maisons mobiles et aux bâtiments d'utilité publique.

Il est interdit de construire, d'agrandir ou de transformer un bâtiment principal utilisé à une fin d'habitation unifamiliale afin d'obtenir des volumes distinctifs reliés exclusivement par un espace de communication et de circulation entre les pièces du bâtiment de moins de 6 m (19,7 pi) de largeur (corridor ou couloir ou passerelle). Un maximum de 3 volumes distinctifs peut être autorisé pour un bâtiment principal. »

Article 7

L'article 7.12 intitulé « Espace habitable dans un bâtiment accessoire » est modifié au deuxième alinéa par le remplacement de l'expression « complémentaire à l'habitation dans la mesure où un logement supplémentaire est prévu à la grille des usages » par l'expression suivante « intergénérationnel ou un logement additionnel, réalisé conformément aux dispositions du présent règlement. ».

Le contenu du deuxième alinéa de l'article 7.12 se lisait comme suit **avant** la modification :

« Il est permis d'aménager un espace habitable dans un bâtiment accessoire faisant corps avec le bâtiment principal, ou au-dessus d'un tel bâtiment accessoire, dans la mesure où l'implantation du bâtiment accessoire respecte les marges de recul minimales prescrites pour le bâtiment principal. Cet espace habitable peut être un logement complémentaire à l'habitation dans la mesure où un logement supplémentaire est prévu à la grille des usages. »

Le contenu du deuxième alinéa de l'article 7.12 se lira comme suit **après** la modification :

« Il est permis d'aménager un espace habitable dans un bâtiment accessoire faisant corps avec le bâtiment principal, ou au-dessus d'un tel bâtiment accessoire, dans la mesure où l'implantation du bâtiment accessoire respecte les marges de recul minimales prescrites pour le bâtiment principal. Cet espace habitable peut être un logement intergénérationnel ou un logement additionnel, réalisé conformément aux dispositions du présent règlement. »

Article 8

Le chapitre 15 intitulé « Dispositions particulières relatives à certains usages, constructions ou ouvrages » est modifié à la section 8 intitulée « Pavillons secondaires » par son abrogation. Le contenu de la section 8 se lisait comme suit :

« SECTION 8

PAVILLONS SECONDAIRES

Le terrain doit avoir une superficie minimale de 20 000 m ² .	<u>SUPERFICIE DU TERRAIN</u>	<u>15.14</u>
La superficie du pavillon secondaire ne peut excéder 50 % de la superficie du bâtiment principal.	<u>SUPERFICIE DU PAVILLON</u>	<u>15.15</u>
Le pavillon secondaire doit être implanté à une distance minimale de 10 m du bâtiment principal et dans la cour arrière. Il doit respecter toutes les normes d'implantation applicables	<u>IMPLANTATION</u>	<u>15.16</u>

à un bâtiment principal. Sa superficie doit être prise en compte dans le calcul du pourcentage d'occupation au sol du bâtiment principal.

HAUTEUR

15.17

La hauteur maximale du pavillon secondaire ne doit pas excéder celle du bâtiment principal.

**INSTALLATION
SEPTIQUE**

15.18

Le pavillon secondaire doit être raccordé à un système d'épuration des eaux usées conforme aux règlements applicables. »

Article 9

L'article 15.24 intitulé « Distance d'éloignement d'une résidence par rapport à une éolienne commerciale » est modifié :

- Au premier alinéa par :
 - le remplacement de l'expression « à 500 » par l'expression « à un minimum de 750 »;
 - l'ajout de l'expression « ou future » à la suite du mot « existante »;
- au deuxième alinéa par :
 - l'ajout de l'expression « un minimum de » à la suite de l'expression « doit être située à »
 - l'ajout de l'expression « ou future » à la suite du mot « existante »;

Le contenu de l'article 15.24 se lisait comme suit **avant** la modification :

« Toute éolienne commerciale doit être située à 500 mètres d'une résidence existante à la date de la demande du certificat d'autorisation pour cette même éolienne.

Toute éolienne commerciale jumelée à un groupe d'électrogène diesel doit être située à 750 mètres d'une résidence existante à la date de la demande du certificat d'autorisation pour cette même éolienne. »

Le contenu de l'article 15.24 se lira comme suit **après** la modification :

« Toute éolienne commerciale doit être située à un minimum de 750 mètres d'une résidence existante ou future à la date de la demande du certificat d'autorisation pour cette même éolienne.

Toute éolienne commerciale jumelée à un groupe d'électrogène diesel doit être située à un minimum de 750 mètres d'une résidence existante ou future à la date de la demande du certificat d'autorisation pour cette même éolienne. »

Article 10

Le chapitre 15 intitulé « Dispositions particulières relatives à certains usages, constructions ou ouvrages » est modifié par l'ajout de la nouvelle section 18 intitulée « Logement supplémentaire autorisé à même une habitation unifamiliale isolée ». Le contenu de la nouvelle section 18 du chapitre 15 se lit comme suit :

« SECTION 18

**LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE AUTORISÉ À MÊME UNE HABITATION UNIFAMILIALE
ISOLÉE**

**NORMES
APPLICABLES
À UN LOGEMENT
INTERGÉNÉRATIONNEL 15.65**

Lorsqu'autorisé à la grille des usages et des normes d'implantation, un logement intergénérationnel est assujéti au respect des dispositions suivantes :

1. Un maximum d'un (1) logement intergénérationnel est autorisé par bâtiment principal;
2. Lorsqu'un logement intergénérationnel est aménagé dans une habitation unifamiliale isolée, il est interdit d'aménager un logement additionnel;
3. L'occupant du logement intergénérationnel ne peut pas exercer une activité reliée à un bureau d'affaire et de professionnel intégré à l'habitation ni un service intégré à l'habitation ni une activité reliée à un établissement d'hébergement au sens du Règlement sur les établissements touristiques ni une activité industrielle artisanale réalisée comme usage complémentaire à une habitation unifamiliale isolée;
4. Le logement intergénérationnel doit être habité par une personne qui a un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire du conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal. Lors de la demande de permis, une déclaration solennelle, reçue par le commissaire à l'assermentation, sera requise confirmant que le logement sera exclusivement occupé par des membres de la famille du propriétaire ou occupant du logement principal, soit le père et/ou la mère, des grands-parents, un enfant ou petits-enfants, un frère ou une sœur, un oncle ou une tante, un cousin ou une cousine.
5. Le logement additionnel doit être aménagé dans le bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire faisant corps avec le bâtiment principal ou au-dessus d'un tel bâtiment accessoire. L'aménagement d'un logement additionnel dans un bâtiment accessoire isolé est interdit;
6. Un logement intergénérationnel doit avoir la même adresse civique que le bâtiment principal;
7. Le logement intergénérationnel doit communiquer par l'intérieur avec le logement principal. Cet espace en commun doit être localisé ailleurs que dans le garage;
8. Le logement intergénérationnel doit être localisé au sous-sol et/ou au rez-de-chaussée et/ou à l'étage. L'aménagement d'un logement intergénérationnel dans une cave est interdit;
9. La superficie nette de plancher du logement intergénérationnel est limitée à 45 % de la superficie totale du logement principal;

10. Le logement intergénérationnel doit contenir au minimum une cuisine, une salle de bain et une chambre à coucher;
11. le logement complémentaire doit contenir au plus 2 chambres à coucher;
12. Le logement intergénérationnel doit être accessible par au moins une issue distincte du logement principal et aucune issue ne peut être ajoutée sur la façade avant du bâtiment;
13. L'espace de stationnement doit être prévu pour le logement intergénérationnel. L'accès à cet espace de stationnement doit être réalisé à partir de la même entrée charretière que celle servant au logement principal;
14. Advenant le départ de l'occupant du logement intergénérationnel, les nouveaux locataires doivent répondre aux exigences du paragraphe 1 du présent article ou le logement doit être réaménagé afin d'être intégré au logement principal. Lorsque le logement intergénérationnel se situe à un endroit où un logement additionnel est permis, le logement intergénérationnel peut également être réaménagé afin de répondre aux exigences du logement additionnel;
15. Le logement intergénérationnel doit partager le même accès au système d'approvisionnement électrique, de gaz, d'approvisionnement d'eau potable et d'évacuation d'eaux usées que le logement principal;
16. Lorsque la propriété est desservie par une installation septique, celle-ci doit être conforme au règlement provincial applicable;

**NORMES
APPLICABLES
À UN LOGEMENT
ADDITIONNEL**

15.66

Pour tout bâtiment d'habitation unifamiliale isolée et localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, il est permis d'aménager un logement additionnel aux conditions spécifiques suivantes :

1. Un maximum d'un (1) logement additionnel est autorisé par bâtiment principal;
2. Le logement additionnel doit être aménagé dans le bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire faisant corps avec le bâtiment principal ou au-dessus d'un tel bâtiment accessoire. L'aménagement d'un logement additionnel dans un bâtiment accessoire isolé est interdit.
3. Lorsqu'un logement additionnel est aménagé dans une habitation unifamiliale isolée, il est interdit d'aménager un logement intergénérationnel;
4. La personne qui exploite le logement additionnel doit avoir son domicile principal dans le bâtiment dans lequel l'usage est exercé;

5. L'ajout d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée conserve un usage d'habitation unifamiliale isolée. Le bâtiment ne peut pas être transformé en habitation bifamiliale isolée;
6. Le bâtiment dans lequel est aménagé le logement additionnel ne doit pas être un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
7. Le logement principal dans lequel est aménagé le logement additionnel ne doit pas être situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique en vertu du paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
8. La superficie nette de plancher du logement additionnel est limitée à 45 % de la superficie de plancher habitable du logement principal;
9. Le logement additionnel doit comprendre un minimum de une (1) chambre à coucher et un maximum de deux (2) chambres à coucher;
10. Le logement additionnel doit avoir une adresse civique distincte du logement principal;
11. Le logement additionnel peut être aménagé au sous-sol et/ou au rez-de-chaussée et/ou à l'étage. Il ne peut pas être situé dans une cave;
12. Le logement additionnel doit être accessible par au moins un accès extérieur distinct du logement principal. Cet accès peut être localisé dans un vestibule ou un portique commun au logement principal et au logement additionnel. Dans le cas où l'accès extérieur sert exclusivement le logement additionnel, cet accès doit être localisé sur la façade latérale ou arrière du bâtiment principal. Lorsque le logement d'appoint se situe exclusivement à l'étage, l'accès extérieur doit être aménagé sur la façade arrière;
13. Un espace de stationnement doit être prévu pour le logement additionnel. L'accès à cet espace de stationnement doit être réalisé à partir de la même entrée charretière que celle servant au logement principal;
14. L'occupant du logement additionnel ne peut pas exercer une activité reliée à un bureau d'affaire et de professionnel intégré à l'habitation ni un service intégré à l'habitation ni une activité reliée à un établissement d'hébergement au sens du Règlement sur les établissements touristiques ni une activité industrielle artisanale réalisée comme usage complémentaire à une habitation unifamiliale isolée;
15. Lorsque la propriété est desservie par un puits, celui-ci doit être conforme au règlement provincial applicable;
16. Le logement additionnel doit partager le même accès au système d'approvisionnement électrique, de gaz,

d'approvisionnement d'eau potable et d'évacuation
d'eaux usées que le logement principal;

17. Lorsque la propriété est desservie par une installation septique, celle-ci doit être conforme au règlement provincial applicable;

Article 11

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ à Val-Joli, CE 2 décembre 2024.

ROLLAND CAMIRÉ, maire

MARIE-CÉLINE CORBEIL, Greffière-trésorière

Avis de motion : 7 octobre

Adoption du premier projet : 7 octobre

Avis public concernant l'assemblée de consultation : 17 octobre

Assemblée de consultation : 4 novembre

Adoption du second projet de règlement : 4 novembre

Avis public au PHV : 20 novembre 2024

Approbation par PHV : 29 novembre 2024

Adoption du règlement : 2 décembre 2024

Certificat de conformité de la MRC : 12 février 2025

Avis d'entrée en vigueur : 12 mars 2025