



**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ D’HUBERDEAU**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 371-24 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET
CERTIFICATS NUMÉRO 198-02 AFIN D’ÉTABLIR LES DISPOSITIONS RELATIVES
AUX PROJETS INTÉGRÉS D’HABITATION**

ATTENDU QUE la municipalité d’Huberdeau souhaite modifier le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 afin d’établir des dispositions relatives aux projets intégrés d’habitation.

ATTENDU QUE l’avis de motion du présent règlement fut préalablement donné lors de la séance du 14 mai 2024;

ATTENDU QUE les activités de consultation publique ont été tenues sur le projet de règlement le XX XXXX 2024 ;

ATTENDU QU’ une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil 72 heures avant la présente séance et qu’il y a eu présentation d’un projet de règlement lors de la séance du 14 mai 2024;

ATTENDU QUE des copies du règlement sont disponibles, pour consultation depuis le dépôt de l’avis de motion;

ATTENDU QU’ avant l’adoption du règlement, le maire a mentionné l’objet de celui-ci, sa portée.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur le conseiller XXXXXXXX et résolu :

Que le conseil adopte le règlement numéro 371-24 modifiant le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 afin d’établir des dispositions relatives aux projets intégrés d’habitation et ce conseil décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule ainsi que les annexes du présent règlement en font partie intégrante comme si au long reproduit.

ARTICLE 2

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de sorte que si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s’appliquer.

ARTICLE 3

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 1.4.12.1 intitulé « Allée véhiculaire » comme indiqué ci-dessous :

1.4.12.1 Allée véhiculaire

Voie de circulation pour les véhicules desservant plusieurs bâtiments situés à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation et permettant d'avoir accès à une route ou à une rue. L'allée véhiculaire n'est pas destinée à devenir propriété publique.

ARTICLE 4

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 1.4.20.2 intitulé « Bâtiment communautaire » comme indiqué ci-dessous :

1.4.20.2 Bâtiment communautaire

Bâtiment érigé sur le lot du projet intégré, sur une partie commune, servant à des fins récréatives, sportives, culturelles ou sociales.

ARTICLE 5

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 1.4.67.2 intitulé « Espace naturel » comme indiqué ci-dessous :

1.4.67.2 Espace naturel

Territoire ou terrain dont les caractéristiques naturelles, tant sur le plan physiographique, morphologique, biophysique ainsi que de la végétation selon les strates arborescentes, arbustive et non ligneuse (catégories herbacées, muscinales et lichéniques) n'ont pas été altérées significativement par des interventions humaines.

ARTICLE 6

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 1.4.133.2 intitulé « Partie commune (projet intégré) » comme indiqué ci-dessous :

1.4.133.2 Partie commune (projet intégré)

Espace à l'intérieur d'un projet intégré mis en commun pour l'ensemble des propriétaires ou copropriétaires voué notamment aux équipements, aux infrastructures, aux espaces naturels, aux aires d'agrément.

ARTICLE 7

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 1.4.133.3 intitulé « Partie privative (projet intégré) » comme indiqué ci-dessous :

1.4.133.3 Partie privative (projet intégré)

Espace à l'intérieur d'un projet intégré sur lequel un propriétaire ou copropriétaire a un droit de propriété exclusif.

ARTICLE 8

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 1.4.143.1 intitulé « Projet intégré d'habitation » comme indiqué ci-dessous :

1.4.143.1 Projet intégré d'habitation

Forme de développement comprenant un ensemble d'au moins deux (2) habitations unifamiliales isolées érigées sur un même lot contigu à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement comprenant des parties privatives et des parties communes et qui se caractérise par un aménagement intégré favorisant la mise en commun notamment de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels que les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts. Un projet intégré peut être réalisé par phase. Les parties communes sont sous forme de copropriété où elles font l'objet de servitudes perpétuelles visant leur utilisation commune au bénéfice de l'ensemble des habitations unifamiliales isolées.

ARTICLE 9

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 est modifié au chapitre 4.5 par l'ajout de l'article 4.5.1 intitulé « Contribution pour fins de parc en lien avec un projet intégré d'habitation » comme indiqué ci-dessous :

4.5.1 Contribution pour fins de parcs en lien avec un projet intégré d'habitation

Une contribution pour fins de parcs est aussi exigée dans le cas d'un projet intégré d'habitation, le tout selon les modalités prévues à l'article 4.5 et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 10

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 4.8 intitulé « Projet intégré d'habitation » comme indiqué ci-dessous :

4.8 PROJET INTÉGRÉ D'HABITATION

ARTICLE 11

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 4.8.1 intitulé « Documents et informations requis » comme indiqué ci-dessous :

4.8.1 Documents et informations requis

Le présent article s'applique à tout projet d'opération cadastrale qui comporte un projet intégré. Un tel projet doit être adressé au fonctionnaire désigné et comprendre les informations et documents suivants en 3 exemplaires dont une en format numérique :

1° nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son mandataire par procuration;

2° une procuration du propriétaire du terrain (lot) sur lequel s'effectue l'opération cadastrale;

3° un plan d'ensemble exécuté à une échelle d'au moins 1/2 500 par un arpenteur-géomètre, illustrant l'ensemble de la propriété concernée, et comportant les informations suivantes :

- a) la configuration et les dimensions des lots existants et projetés;
- b) les parties communes et privatives projetées;
- c) l'utilisation du sol actuelle ou projetée sur le lot;
- d) l'implantation de toutes constructions existantes et projetées, incluant leurs différentes marges et distances entre les bâtiments;
- e) un plan et document exécutés par un biologiste membre de l'Association des biologistes du Québec montrant les caractéristiques naturelles du terrain telles que la localisation des lacs et des cours d'eau (incluant les cours d'eau à débit intermittent ou régulier), les milieux humides, les espaces à l'état naturel, les peuplements forestiers d'intérêt faunique, les ravages de cerfs de virginie, les sites d'héronnière ou de frayère, ainsi que les mesures de mitigation ou de renaturalisation nécessaires en fonction du développement proposé;
- f) les zones de mouvement de terrain;
- g) le niveau de récurrence des zones inondables, les cotes d'élévation des sites relevés dans une zone d'inondation inscrits au règlement de zonage ainsi que les élévations en mètre;
- h) la date de préparation du plan, le titre, le nord astronomique, l'échelle utilisée et le nom du professionnel ayant préparé le plan;
- i) le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour assurer la bonne compréhension de la topographie du site et distinguant particulièrement les zones de très faibles pentes (0 à 4,99 %), de faibles pentes (5 % à 9,99 %), de pentes moyennes (10 % à 14,99 %), de fortes pentes (15 % à 24,99 %), de très fortes pentes (25 % à 29,99 %) et de pentes à éviter (30 % et plus);
- j) la localisation des sommets de montagne s'il y a lieu;
- k) les réseaux d'utilités publiques (aqueduc, égout, gaz, câble, électricité, etc.) existants ou projetés sur le site du projet;
- l) l'implantation des ouvrages de prélèvement d'eau et des installations septiques existants et projetés et, s'il y a lieu, des tests de sol pour les installations septiques des terrains problématiques (sol mince, nappe phréatique haute, forte pente, etc.);
- m) le tracé et l'emprise des rues, des allées d'accès principales et secondaires proposées ou existantes ou déjà acceptées et leur lien ou raccordement en fonction des rues et allées existantes;
- n) toutes les caractéristiques des rues, allées d'accès et les allées véhiculaires projetées permettant d'évaluer leur conformité aux règlements de lotissement et de zonage y compris les rayons, pentes naturelles et projetées, angles d'intersection etc.;
- o) les servitudes et les droits de passage existants et projetés;
- p) l'emplacement, la superficie et les dimensions des terrains du projet devant être cédés à titre de contribution pour fins de parcs;
- q) les différentes phases de développement;

r) un tableau identifiant la superficie totale du lot du projet, la superficie de terrain affectée à chaque utilisation (ex: allée véhiculaires, parc, aire d'agrément, espace naturel, etc.), le nombre d'habitation unifamiliales isolées projetées, la densité, le rapport bâti/terrain et les espaces à l'état naturel;

s) l'aménagement du terrain incluant les plantations, le gazonnement, les aires de stationnement et d'agrément, les sentiers piétonniers, les pistes cyclables, etc.

t) l'emplacement des conteneurs pour les matières résiduelles;

ARTICLE 12

Le règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 4.8.2 intitulé « Cheminement d'une demande » comme indiqué ci-dessous :

4.8.2 Cheminement d'une demande

Saisi d'une demande pour un projet intégré d'habitation, le fonctionnaire désigné étudie les documents reçus afin d'établir la conformité de celle-ci aux règlements d'urbanisme. Lorsque le projet est réputé conforme aux règlements d'urbanisme, le requérant procède ensuite à la préparation d'une demande de permis d'opération cadastrale pour l'ensemble du projet ou par phase, et soumet la demande de permis d'opération cadastrale au fonctionnaire désigné.

Lorsqu'un projet intégré d'habitation implique le prolongement du réseau municipal d'aqueduc, la demande est transmise au Service des travaux publics de la Municipalité pour commentaires, le cas échéant,

La demande est également transmise au service de sécurité incendie de la ville de Mont-Tremblant pour commentaires;

Lorsque la demande est réputée conforme aux règlements d'urbanisme et après, commentaires du Service des travaux publics selon le cas et du service de sécurité incendie de la Ville de Mont-Tremblant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Conseil municipal, si celle-ci implique l'ouverture d'une nouvelle rue, le prolongement d'une rue existante ou si le projet intégré d'habitation implique le prolongement du réseau municipal d'aqueduc ou si une contribution pour fins de parcs est exigible en vertu du Règlement de lotissement en vigueur. Le cas échéant, le Conseil refuse ou accepte la demande avec ou sans condition. Le fonctionnaire désigné informe le requérant des modifications nécessaires s'il y a lieu.

Suite à l'acceptation de la demande, le requérant doit procéder à la préparation d'une demande de permis de lotissement pour une opération cadastrale pour l'ensemble du projet ou par phase, et soumet la demande de permis de lotissement au fonctionnaire désigné.

Toute demande visant à modifier une demande de projet intégré d'habitation ayant fait l'objet d'une approbation, doit faire l'objet d'une nouvelle demande de lotissement selon les dispositions du présent article.

ARTICLE 13

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité des conseillers (ères).

Avis de motion, dépôt et présentation du projet de règlement le :

Avis public assemblée de consultation le :

Assemblée de consultation le :

Adoption du règlement le :

Transmission à la MRC des Laurentides le :

Approbation par la MRC des Laurentides le :

Avis public entrée en vigueur le :

Entrée en vigueur :

Michael Doyle, directeur général/greffier-trésorier

Benoit Chevalier, maire

PROJET