



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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 373-24 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 199-02 AFIN D’ÉTABLIR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS
INTÉGRÉS D’HABITATION**

ATTENDU QUE la municipalité d’Huberdeau souhaite modifier le règlement de zonage numéro 199-02 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 le premier projet de règlement a été adopté lors de la séance 14 mai 2024;

ATTENDU QUE les activités de consultation publique ont été tenues sur le projet de règlement le XX XXXX 2024 le tout conformément à la loi ;

ATTENDU QUE le second projet de règlement a été adopté lors de la séance du XX XXXX 2024;;

ATTENDU QUE certaines dispositions de ce règlement pouvaient faire l’objet d’une demande de participation à un référendum et qu’aucune demande n’a été reçue en ce sens;

ATTENDU QU’ une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil 72 heures avant la présente séance;

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 XXXXXX et résolu :

Que le conseil adopte le règlement numéro 373-24 modifiant le règlement de zonage numéro 199-02 afin d’établir les 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 tableau de classification des usages de l'article 3.1.1 du règlement de zonage numéro 199-02 tel qu'amendé est modifié à la catégorie *Habitation* de la façon suivante :

Par l'ajout de la classe d'usage Projet intégré d'habitation, à la suite de la classe Maison mobile.

ARTICLE 4 :

Le règlement de zonage numéro 199-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout de l'article 3.2.1.2 intitulé « Classe projet intégré d'habitation », comme indiqué ci-dessous:

3.2.1.2 Classe projet intégré d'habitation

Cette classe permet un 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, le tout selon les modalités de l'article 9.8.

ARTICLE 5 :

La grille des normes de zonage du règlement de zonage numéro 199-92, telle qu'amendée est modifiée par :

- l'ajout de la classe d'usage « Projet intégré d'habitation » dans la colonne « classe d'usage » de la section « Habitation»;
- l'ajout de « • » vis-à-vis la ligne « Projet intégré d'habitation » et les colonnes « 3MR », « 4V » et 5MM »;

La grille des normes de zonage modifiée est jointe au présent règlement en annexe A, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 6 :

Le règlement de zonage numéro 199-02 tel qu'amendé est modifié au chapitre 6.1.1, par l'ajout après le premier alinéa, du 2^o alinéa suivant :

Il est permis d'ériger plus d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale isolée) sur un lot seulement dans le cas d'un projet intégré d'habitation.

ARTICLE 7 :

Le règlement de zonage numéro 199-02 tel qu'amendé est modifié par l'ajout des articles 9.8 à 9.8.23, comme indiqué ci-dessous:

9.8 LES PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION

9.8.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION

Dans les zones 3MR, 4V et 5MM, il est permis d'implanter plus d'une habitation unifamiliale isolée sur un même lot si lesdites habitations font partie d'un projet intégré d'habitation.

9.8.2 SUPERFICIE DU LOT

La superficie du lot voué à accueillir un projet intégré d'habitation ne peut être inférieure à 20 000 mètres carrés. La largeur et la profondeur minimales du lot en question sont assujetties au respect des dispositions relatives au règlement de lotissement.

9.8.3 SUPERFICIE DES PARTIES PRIVATIVES

Dans le cas d'un projet intégré situé sur un lot partiellement ou non desservi et impliquant la construction de puits ou d'installations septiques individuelles pour la desserte des habitations unifamiliales isolées, un site d'implantation pour ces derniers doit être prévu pour chacun de ces bâtiments. Dans le cas d'installation septique mise en commun, seuls deux sites d'implantation sont requis pour l'ensemble des bâtiments.

La délimitation de ces sites doit être effectuée de telle sorte que la topographie et la superficie permettent la mise en place d'ouvrages de prélèvement d'eau ou d'installations septiques conformes à la *Loi sur la Qualité de l'environnement*. Les superficies minimales des sites d'implantation prescrites, selon la desserte du terrain du projet intégré et sa proximité à un lac ou cours d'eau sont établies au tableau suivant :

Situation de desserte	Superficie minimale d'une partie privative à l'intérieur d'un secteur riverain	Superficie minimale d'une partie privative à l'extérieur d'un secteur riverain
Lot partiellement desservi	2 000 mètres carrés	1 500 mètres carrés
Lot non desservi	4 000 mètres carrés	3 000 mètres carrés

9.8.4 NOMBRE MINIMAL REQUIS D'HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

Tout projet intégré d'habitation doit comporter un minimum de deux (2) habitations unifamiliales isolées pour un même projet intégré.

9.8.5 IMPLANTATION D'UNE D'HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

Les marges minimales suivantes doivent être appliquées pour l'ensemble du projet intégré d'habitation et non pas pour chaque bâtiment :

- Marge de recul minimale avant: 6 mètres
- Marge de recul minimale latérale: 3 mètres
- Marge de recul minimale arrière: 10 mètres

Une zone tampon boisée de 10 mètres minimum doit être aménagée entre deux habitations unifamiliales isolées et entre une habitation unifamiliale isolée et une allée véhiculaire.

9.8.6 SUPERFICIE DES HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES

La superficie minimale de chaque habitation unifamiliale isolée dans un projet intégré d'habitation doit être de 55 mètres carrés.

9.8.7 DIMENSION DES HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES

Chaque habitation unifamiliale isolée dans un projet intégré d'habitation doit avoir une façade d'au moins 7 mètres de largeur.

9.8.8 HAUTEUR DES HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES

La hauteur de toute habitation unifamiliale dans un projet intégré d'habitation doit être comprise entre 4 mètres (13,1 pieds) et 11 mètres (36 pieds). Aucun bâtiment principal ne peut comprendre plus de 2 étages.

9.8.9 DENSITÉ BRUTE

Le nombre de logements à l'hectare brut ne doit pas excéder 3.3 dans le cas d'un lot non desservi et de 4 dans le cas d'un terrain partiellement desservi. Dans un secteur riverain, la densité ne doit pas excéder 2.5 logements à l'hectare.

Malgré les dispositions du paragraphe précédent, la densité brute ne doit pas excéder 2.5 logements à l'hectare brut pour toute portion d'un projet intégré localisé à l'intérieur d'une bande de 60 mètres, calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau.

Le calcul de la densité brute doit s'effectuer en excluant les superficies du lot comportant l'une ou plusieurs des contraintes suivantes :

- Milieu humide
- Sommet de montagne
- Pente de plus de 30% prise par élévation aux 5 mètres
- Lac et cours d'eau et leur rive
- Zone inondable
- Zone présentant des risques de mouvement de terrain

9.8.10 ALLÉE VÉHICULAIRE

9.8.10.1 Conception

Toute habitation unifamiliale isolée d'un projet intégré d'habitation doit être accessible, depuis une rue, par une allée véhiculaire gravellée, pavée ou asphaltée de façon à ce que chaque bâtiment soit accessible notamment aux véhicules d'urgence.

Lorsqu'une allée véhiculaire est sans issue, elle doit se terminer par un cercle de virage d'un minimum de 10 mètres de diamètre avec une pente maximale de 7%.

9.8.10.2 Largeur

La largeur de l'emprise d'une allée véhiculaire doit être de 9 mètres maximum, incluant les fossés. La surface de roulement d'une allée véhiculaire desservant plus d'un bâtiment doit avoir une largeur de 6 mètres. Dans le cas d'une allée véhiculaire à sens unique, cette largeur minimale peut être portée à 4 mètres.

9.8.10.3 Pente

La pente de toute allée véhiculaire ne doit pas excéder 12%. Elle peut néanmoins être portée jusqu'à 13.5% sur une longueur maximale de 150 mètres ou à 15% lorsque celle-ci est asphaltée. À l'intérieur de l'emprise d'une rue municipalisée, les allées véhiculaires ne doivent pas avoir une pente supérieure à 0,5%.

9.8.11 ESPACE NATUREL

Le pourcentage minimal d'espaces naturels à conserver est de 70% de la superficie totale du projet intégré.

9.8.12 AIRE D'AGRÉMENT

Tout projet intégré doit comprendre une aire d'agrément devant être localisée dans la partie commune d'une superficie minimale de 10% de la superficie du lot formant le projet intégré d'habitation et devant être destinée à des fins de parcs ou espaces verts, de boisés, de

sentiers récréatifs, de milieux naturels, de contraintes naturelles. L'aire d'agrément peut être distribuée à différents endroits sur le lot formant le projet intégré d'habitation.

9.8.13 SENTIERS PIÉTONNIERS ET PISTES CYCLABLES

Des sentiers piétonniers doivent être aménagés dans la partie commune du projet intégré pour permettre d'accéder aux aires d'agrément, aux aires de stationnement et pour permettre de se relier aux réseaux récréatifs, piétonnier et cyclable existants, le cas échéant.

La superficie de terrain occupée par un tel sentier piétonnier ou piste cyclable peut-être comptée dans le calcul de l'aire d'agrément requise.

9.8.14 AIRE DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement aménagée dans le cadre d'un projet intégré est assujettie au respect des dispositions relatives au stationnement hors rue du présent règlement.

9.8.15 USAGES SERVICES OU ACTIVITÉS PROHIBÉS

Les usages, services ou activités suivantes sont prohibés à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation : tous les usages de la classe commerce, artisanat et service professionnels associables à l'habitation, un gîte touristique, une résidence d'accueil ou une famille d'accueil, une résidence de tourisme.

Tous les usages associés aux groupes d'usages Commerce, Service et institution, Conservation et récréation, Industrie, Foresterie et agriculture sont prohibés à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation à l'exception des usages complémentaires suivants :

1- une garderie en milieu familial;

2- une maison de repos pour les convalescents ou résidence pour les aînés, à la condition que l'on y compte 4 chambres ou moins et que le ministère de la Santé et des Services sociaux, ou tout autre mandataire du gouvernement du Québec, en ait dûment autorisé l'établissement;

3- un logement accessoire.

9.8.16 BÂTIMENT COMPLÉMENTAIRE

Une habitation unifamiliale isolée dans un projet intégré d'habitation peut avoir ses bâtiments complémentaires tels qu'autorisés au présent règlement.

9.8.17 LES ACCESSOIRES

Une habitation unifamiliale isolée dans un projet intégré d'habitation peut avoir ses accessoires tels qu'autorisés au présent règlement.

9.8.18 PISCINE

Une seule piscine est autorisée par partie privative. Les normes relatives aux piscines du présent règlement s'appliquent. Aucune piscine n'est autorisée sur la partie commune d'un projet intégré.

9.8.19 BÂTIMENT COMMUNAUTAIRE

Un seul bâtiment communautaire est autorisé à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation à condition qu'il comporte un minimum de 10 habitations unifamiliales isolées. Il doit de plus respecter les conditions suivantes :

- être localisé dans la partie commune du projet intégré d'habitation;
- la superficie totale maximale du bâtiment est de 150 mètres carrés;
- il doit reposer sur des fondations continues en béton coulé sur place avec empattements appropriés, à l'épreuve de l'eau, à l'abri du gel et d'une solidité suffisante pour supporter le bâtiment;
- un (1) seul étage autorisé;
- le bâtiment doit respecter les mêmes marges de recul qu'un bâtiment principal;
- l'aménagement d'un logement ou d'une chambre à coucher est interdite dans un bâtiment communautaire.

9.8.20 DÉPÔT DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Tout projet intégré doit prévoir un ou des lieux de dépôt pour les ordures, les matières recyclables et les matières compostables. La surface réservée à cet effet doit être facilement accessible pour les camions effectuant la cueillette.

Qu'il s'agisse de conteneurs ou de conteneurs semi-enfouis, ceux-ci doivent être entourés d'une clôture ou être dissimulé par une haie arbustive, par une clôture opaque non ajourée ou par un muret.

9.8.21 DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE OU PAR CÂBLE

Toute entrée électrique privée doit être souterraine entre le bâtiment et le réseau de distribution électrique, téléphonique ou de câble de télévision.

9.8.22 QUAI

Un seul quai par plan d'eau est autorisé par projet intégré d'habitation. Ce quai doit être mis en commun et situé sur la partie commune du projet intégré et ne pas dépasser 20 mètres carrés de superficie.

9.8.23 PORTAIL D'ENTRÉE

Un seul portail d'entrée est autorisé, à titre de construction accessoire, par entrée d'un projet intégré.

ARTICLE 8

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité des conseillers (ères).

Avis de motion le 14 mai 2024 :(Résolution 111-24)

Adoption du premier projet de règlement le 14 mai 2024:(Résolution 111-24)

Avis public assemblée de consultation le :

Assemblée de consultation le :

Adoption du second projet de règlement le :

Avis de possibilité de faire une demande de participation à un référendum :

Adoption du règlement :

Transmission à la MRC des Laurentides le :
Approbation par la MRC des Laurentides le :
Entrée en vigueur :
Avis public entrée en vigueur :

Michael Doyle, directeur général/greffier-trésorier

Benoit Chevalier, maire

ANNEXE A
GRILLE DES NORMES DE ZONAGE

PROJET