

HUBERDEAU



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

RÈGLEMENT 200-02

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENDU QUE le conseil municipal de Huberdeau juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4, 110.10.1, 115 et 117.1;

CONSIDÉRANT qu'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une séance précédente de ce Conseil;

POUR CES MOTIFS, le conseil municipal de Huberdeau ordonne ce qui suit, à savoir :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I:	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	L-4
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	L-4
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	L-4
1.3	PERMIS DE LOTISSEMENT	L-4
1.4	INTERPRÉTATION	L-4
1.5	TERMINOLOGIE	L-5
1.6	POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	L-5
1.7	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS.....	L-5
CHAPITRE II:	<u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS</u>	L-6
2.1	RUES	L-6
2.1.1	Respect du tracé projeté du plan d'urbanisme	L-6
2.1.2	Rue à proximité d'un plan d'eau	L-6
2.1.3	Rue à proximité de fortes pentes	L-7
	2.1.3.1 Voie de circulation dans le corridor touristique du Parc Régionale – Corridor Aérobique	L-7
2.1.4	Respect des contraintes naturelles	L-7
2.1.5	Pente longitudinale	L-8
2.1.6	Largeur de l'emprise	L-8
2.1.7	Intersections et courbes.....	L-8
2.1.8	Cul-de-sac	L-8
2.1.9	Dispositions particulières à l'adjacence à une rue pour un projet intégré d'habitation	L-9
2.2	CONDITIONS DE CONSTRUCTION ET DE MUNICIPALISATION DES RUES ET DES INFRASTRUCTURES.....	L-9
2.2.1	Préparation de la surface.....	L-9
2.2.2	Sous-fondation et fondation.....	L-10
2.2.3	Ponceaux	L-10
2.2.4	Fossés	L-11
2.2.5	Granulométrie	L-12
2.2.6	Niveaux	L-12
2.2.7	Glissières de sécurité.....	L-12
2.2.8	Desserte et achèvement de la rue	L-13
2.2.9	Documents à soumettre.....	L-13
2.2.10	Coûts	L-13
2.2.11	Municipalisation d'une rue privée dérogatoire	L-13

CHAPITRE III: <u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS</u>	L-14
3.1 ORIENTATION DES LOTS.....	L-14
3.2 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES.....	L-14
3.2.1 Normes générales.....	L-14
3.2.2 Majoration des normes	L-14
3.2.2.1 Terrain en pente	L-14
3.2.2.2 Lot d'angle ou transversal.....	L-15
3.2.2.3 Lot accueillant un bâtiment multifamilial	L-15
3.2.2.4 Lot en zone agroforestière	L-15
3.2.2.4.1 Dispositions spécifiques au lotissement dans la zone 1AF. L-15	
3.2.2.5 Lot hors du périmètre d'urbanisation	L-16
3.2.3 Réduction des normes	L-16
3.2.3.1 Lots situés à l'extérieur d'une courbe	L-16
3.2.3.2 Présence d'éléments contraignants	L-16
3.2.4 Exemptions.....	L-16
3.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	L-17
3.3.1 Terrains à risque de mouvement de terrains	L-17
3.3.2 Milieux humides	L-17
3.3.3 Église et presbytère	L-17
3.3.4 Lots transversaux.....	L-17
3.3.5 Création de dérogations	L-17
CHAPITRE IV: <u>DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES</u>	L-18
4.1 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	L-18
4.2 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	L-18
4.2.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants.....	L-18
4.2.2 Terrain construit	L-18
4.2.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié	L-19
4.2.4 Exceptions additionnelles	L-19
4.3 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	L-20
CHAPITRE V: <u>DISPOSITIONS FINALES</u>	L-21
5.1 ADOPTION	L-21
5.2 ABROGATION	L-21
5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR	L-21

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE HUBERDEAU**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 200-02**

ATTENDU QUE le Conseil de la municipalité de Huberdeau juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4, 110.10.1, 115 et 117.1;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE HUBERDEAU ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR:

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de Règlement de lotissement.

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la municipalité de Huberdeau.

1.3 PERMIS DE LOTISSEMENT

Les dispositions relatives à l'émission du permis de lotissement sont prescrites par le Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.4 INTERPRÉTATION

Les titres, tableaux, croquis, symboles, cartes et plans utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, cartes et plans et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition doit être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Le pluriel comprend le singulier et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

La forme masculine non marquée désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Avec l'emploi du mot "DOIT", l'obligation est absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif.

Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système international (S.I.).

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Toute référence à une loi ou à un règlement de juridiction fédérale ou provinciale, inclut également tout amendement ayant été ou pouvant être apporté à ladite loi et audit règlement.

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.4 "Terminologie" du Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 1.4 du Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

1.6 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long récité.

1.7 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

Les dispositions prévues à l'article 4.5 "Contribution pour fins de parcs" du Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS

2.1 RUES

2.1.1 Respect du tracé projeté du plan d'urbanisme

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

2.1.2 Rue à proximité d'un plan d'eau

(Modifié par le règlement 235-07 le 02/05/2008).

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement à un lac, à un cours d'eau à débit régulier ou à un cours d'eau à débit intermittent dont la superficie du bassin versant est supérieure à un (1) kilomètre carré.

Une rue ne peut être construite que si les conditions énumérées ci-dessous sont respectées :

- 1° dans le cas où les services sont inexistantes ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de soixante (60) mètres doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux;
- 2° dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de quarante-cinq (45) mètres entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle emprise de rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites aux paragraphes 1° et 2° du présent article si la condition suivante est remplie :

- Lorsqu'il s'agit de raccorder celle-ci sur une distance n'excédant pas trois cent (300) mètres à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984. Cependant, cette nouvelle emprise de rue ou de route ne doit pas empiéter à l'intérieur d'une bande de protection riveraine de dix (10) ou quinze (15) mètres, telle que définie à l'article 1.4.150 du règlement 198-02.
- De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise d'une rue ou d'une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau; cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ce que l'emprise d'une rue ou d'une route n'empiète pas inutilement dans la bande de soixante (60) ou de quarante-cinq (45) mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

2.1.3 Rue à proximité de fortes pentes

Aucune emprise de rue ne peut être située sur un talus ayant une pente moyenne de plus de 25% et une hauteur de plus de 5 mètres, ni au sommet du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à 2 fois la hauteur verticale du talus, ni à la base du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à la moitié de la hauteur verticale du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur de ces bandes de protection, de même que sur les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait prouvé que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans le cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce dans les délais prévus à l'étude.

2.1.3.1 Voie de circulation dans le corridor touristique du Parc Régional – Corridor Aérobie

(Modifié par le règlement 285-13 le 20/09/2013).

Dans le corridor touristique du Parc Régional – Corridor Aérobie tel que défini au règlement de zonage, aucun croisement véhiculaire à niveau n'est autorisé à moins de 1000 mètres d'un autre croisement véhiculaire à niveau.

N'est par ailleurs pas assujetti à cette interdiction un croisement véhiculaire à niveau à une fin forestière, agricole ou d'utilité publique.

2.1.4 Respect des contraintes naturelles

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, marécages et les affleurements rocheux. Il doit aussi éviter tout sol n'ayant pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique et des fossés. Il doit également éviter tout site naturel d'intérêt, les boisés, les bosquets et les rangées d'arbres.

Toute opération cadastrale pour fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté pour fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide, de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., 1981, Q-2, r.8).

2.1.5 Pente longitudinale

La pente longitudinale minimale de toutes les rues est de 0,5%.

La pente maximale ne doit pas excéder 10% dans les courbes et 12% en ligne droite. Sur une rue locale, cette pente maximale peut être augmentée à 15% si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 150 mètres. Toute rue sur laquelle la circulation de véhicules lourds pourra être importante ne doit pas présenter une pente supérieure à 5%.

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 1% dans un rayon de 15 mètres d'une intersection, ni 5% entre 15 et 30 mètres de l'intersection.

2.1.6 Largeur de l'emprise

Toutes les nouvelles rues doivent avoir une emprise d'une largeur comprise entre les minima et les maxima suivants, selon le type de rue:

	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
- Rue locale :	12 m	18 m
- Rue collectrice :	20 m	22 m
- Rue principale (ou artère), ou rue dans une zone industrielle:	20 m	aucun

2.1.7 Intersections et courbes

À l'intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de 5 mètres dans le cas de rues locales, ou 7 mètres lorsqu'une des rues est une rue collectrice, ou 10 mètres lorsqu'une des rues est une artère. Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80 degrés, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

L'intersection de 2 rues doit se faire à un angle compris entre 75 et 105 degrés, sur une distance minimale de 6 mètres. Lorsque l'angle est inférieur à 90 degrés, aucune autre intersection ne peut être prévue à moins de 200 mètres du côté intérieur de l'angle, ni à moins de 120 mètres du côté extérieur de l'angle.

2.1.8 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue. Dans toutes les situations où le raccordement au réseau routier est possible aux 2 extrémités de la rue, les cul-de-sac sont interdits.

La construction d'un cul-de-sac doit permettre l'entassement de la neige et ainsi faciliter l'entretien de la rue.

Toute rue sans issue d'une longueur supérieure à 60 mètres doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 15 mètres.

2.1.9 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'ADJACENCE À UNE RUE POUR UN PROJET INTÉGRÉ D'HABITATION

(Modifié par le règlement 372-24 le 21/06/2024).

Malgré les dispositions du règlement de lotissement numéro 200-02, dans le cas d'un projet intégré d'habitation, pour lequel un plan a été approuvé en conformité avec la réglementation applicable, une opération cadastrale peut être autorisée seulement si le projet intégré est adjacent à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement.

Cependant, lorsque réalisées par phase, les phases subséquentes n'ont pas l'obligation d'être adjacentes à une rue. Il en va de même pour les parties privatives et certaines parties communes du projet intégré d'habitation.

2.2 CONDITIONS DE CONSTRUCTION ET DE MUNICIPALISATION DES RUES ET DES INFRASTRUCTURES

Toute nouvelle rue doit être construite selon les conditions prescrites aux paragraphes suivants. Pour qu'une nouvelle rue privée soit cédée à la municipalité et ensuite entretenue par celle-ci, toutes les conditions prescrites aux paragraphes suivants doivent être satisfaites, en plus des autres normes prescrites par le présent règlement.

2.2.1 Préparation de la surface

La surface destinée à recevoir l'infrastructure doit avoir été préparée selon les dispositions suivantes:

- a) le tracé de la rue doit être déboisé sur toute sa largeur et sur toute sa longueur et l'emprise doit être libre de tout arbre, souche, arbrisseau, broussaille, bois mort et débris végétal;
- b) la végétation située à l'extérieur des limites de déboisement doit avoir été préservée de tout dommage ou mutilation; la terre végétale ou tout autre débris végétal doit avoir été complètement enlevé à tous les endroits où la surface de terrain était à moins de 1 mètre de la ligne de sous-fondation;
- c) les roches de plus de 15cm de diamètre doivent avoir été enlevées sur toute la largeur de l'infrastructure jusqu'à 30cm sous la ligne d'infrastructure;
- d) la surface destinée à l'infrastructure doit avoir été parfaitement égouttée, pendant toute la durée de la préparation, et sans aucune inégalité;

- e) les remblais doivent avoir été érigés par des couches successives, compactes, séparées et uniformes en épaisseur maximum de 30cm. Le remblai doit avoir été compacté à 90 % Proctor modifié. Les derniers 15cm de remblai doivent avoir été compactés à 95 % Proctor modifié; la couronne de l'infrastructure doit être à 2 % à partir du centre de la rue;
- f) le fonctionnaire désigné doit avoir été avisé, par le contracteur, de la fin des travaux de préparation de la surface.

2.2.2 Sous-fondation et fondation

La sous-fondation et la fondation de la rue doivent avoir été préparées selon les dispositions suivantes:

- a) la sous-fondation doit être composée d'au moins 180mm de gravier concassé 0 - 63mm (0 - 2 1/2), compacté à 95 % Proctor modifié sur une largeur minimum de 8 mètres. La couronne de la sous-fondation doit être de 2 % à partir du centre de la rue;
- b) la fondation doit être composée d'au moins 150mm de gravier concassé 0 - 19mm (0 - 3/4), compacté 95 % Proctor modifié sur une largeur minimale de 8 mètres. La couronne de la fondation doit être de 2% à partir du centre de la rue.

2.2.3 Ponceaux

Là où ils sont nécessaires à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, les ponceaux doivent avoir été installés selon les dispositions suivantes:

- a) seuls les tuyaux en béton armé, en PVC, en tôle ondulée et un polyéthylène de haute densité sont permis et les tuyaux doivent être conformes aux normes du Bureau de normalisation du Québec;
- b) les tuyaux destinés aux entrées charretières doivent avoir un diamètre minimal de 300 mm et une longueur maximale de 12 mètres, tandis que les ponceaux transversaux de rue doivent avoir un diamètre minimal de 600 mm;
- c) toute entrée charretière traversant un fossé doit être raccordée à la rue par un ponceau conforme au présent règlement. Le raccordement doit être partout situé sous le niveau de la fondation, en suivant la pente de la couronne de fondation sur un minimum de 2 mètres;

- d) le fond de la tranchée creusée pour recevoir les tuyaux doit présenter une pente régulière. Il est interdit de placer des tuyaux au fond d'une tranchée boueuse ou inondée. La tranchée doit avoir été asséchée, le fond affermi et solidifié avec des matériaux appropriés, s'il y a lieu, avant la pose de l'assise des tuyaux.
- e) l'assise doit avoir une épaisseur minimale de 115cm et être composée de pierre concassée 0 - 19mm (3/4) et compactée à une densité égale ou supérieure à 90 % Proctor modifié;
- f) l'enrobage d'un tuyau d'un diamètre de 610mm ou moins doit atteindre un niveau d'au moins 30cm au-dessus de la conduite et, dans le cas d'un tuyau de plus de 610mm, atteindre le niveau du demi-diamètre. L'enrobage doit se faire tout-venant 0 - 19mm appliqué en couches successives d'une épaisseur maximale de 30cm et tassé mécaniquement à une densité égale ou supérieure à 90 % de celle obtenue par l'essai Proctor modifié;
- g) le remblai de la tranchée au-dessus de la limite supérieure de l'enrobage de pierre concassée des tuyaux doit avoir été effectué au moyen de matériaux provenant de l'excavation ou de tout autre matériau d'emprunt accepté par la municipalité. Ces matériaux doivent avoir été compactés par couches successives d'une épaisseur maximale de 60cm et de façon à obtenir une densité équivalente à celle du sol avoisinant non remanié. Les matériaux servant au remplissage doivent avoir été exempts de pierre de plus de 30cm, de morceaux de terre gelée, de glace et de neige.

La surface de remplissage doit avoir été amenée et maintenue au niveau du terrain existant ou de l'entrée véhiculaire, en suivant la pente de la couronne de fondation;

- h) les élévations approuvées par la municipalité pour assurer un écoulement uniforme ont été respectées. Les fossés aux abords du tuyau ont été creusés et profilés aux pentes requises pour obtenir un bon drainage et une transition adéquate au tuyau;
- i) les ponceaux peuvent avoir été complétés avec des murets de tête à chaque extrémité, faits avec des matériaux choisis tels que dormants en bois, béton armé, pierre cimentée ou non, etc., et forment un mur de soutien. À défaut de muret, ces têtes de pont pourraient être aménagées avec des plaques de gazon.

La partie supérieure de l'ouvrage de tête doit être sous le niveau de la fondation, en suivant la pente de la couronne de la fondation, à moins que cet ouvrage ne soit à au moins 4 mètres de la limite de la surface définie comme voie de circulation.

2.2.4 Fossés

Les fossés doivent avoir été aménagés selon les dispositions suivantes:

- a) Les fossés doivent avoir une profondeur minimale de 600 mm plus bas que le centre de la rue. Le talus et le revers auront une pente variant entre IV:3H et IV:2H;
- b) lorsque la pente est supérieure à 5 % et selon la nature du sol en place, le fossé devra être gazonné ou pierré pour empêcher l'érosion. La grosseur des pierres doit varier entre 50mm et 250mm;

2.2.5 Granulométrie

La granulométrie ayant été respectée, pour tous les travaux, doit être conforme au tableau suivant:

<u>Grosseur du tamis</u>	<u>Pourcentage passant</u>
80 mm	100 %
56 mm	80 - 100 %
28 mm	50 - 80 %
5 mm	25 - 28 %
1.25 mm	11 - 30 %
315 micron	4 - 8 %
80 micron	2 - 8 %

Pierre ou gravier (0 - 19MM) 3/4

28 mm	100 %
20 mm	90 - 100 %
14 mm	68 - 93 %
5 mm	35 - 60 %
1.25 mm	19 - 38 %
315 micron	9 - 17 %
80 micron	2 - 8 %

Les granulats doivent respecter les normes et exigences, quant à leur propriété physique et mécanique, de la section 14 de la dernière édition du cahier des charges et devis généraux du ministère des Transports du Québec.

2.2.6 Niveaux

Tous les niveaux d'infrastructures doivent avoir été définis par la municipalité et respectés.

2.2.7 Glissières de sécurité

Des glissières de sécurité ont été implantées lorsque la hauteur du talus était supérieure à 3 mètres.

Les glissières de sécurité doivent être conformes aux normes du Bureau de normalisation du Québec.

2.2.8 Desserte et achèvement de la rue

- a) La rue doit être cadastrée, gravelée ou pavée à la satisfaction de la municipalité et être prête à être utilisée comme voie publique;
- b) la rue doit desservir une proportion de bâtiments construits et habitables correspondant à au moins 30 % des lots constructibles bordant cette rue;
- c) les propriétés à desservir ont une valeur totale portée au rôle d'évaluation d'au moins 300 000 \$ par kilomètre.

2.2.9 Documents à soumettre

- a) Le cédant doit fournir, à ses frais, un plan préparé par un professionnel d'un ordre reconnu et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés. Ces caractéristiques, le cas échéant, doivent être conformes aux exigences du règlement de lotissement.
- b) Le cédant doit aussi fournir, à ses frais, un rapport d'essais qualitatifs rédigé par une firme spécialisée, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation. Le test sera effectué à tous les 30 mètres et à tout autre endroit demandé par le fonctionnaire désigné ou recommandé par la firme spécialisée. Les résultats devront être certifiés par un professionnel appartenant à un ordre reconnu.
- c) Le cédant doit aussi fournir, à ses frais, avant la cession de toute rue où un pont est érigé, un rapport préparé par un professionnel membre d'un ordre reconnu, attestant que le pont est en excellente condition, qu'il est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules et que celui-ci ne nécessitera aucune réparation majeure pour les 10 prochaines années.

2.2.10 Coûts

- a) Tous les coûts de construction des infrastructures auront été entièrement assumés par le cédant.
- b) Le cédant consent à céder gratuitement l'infrastructure à la municipalité.
- c) Le cédant assume tous les frais de notaire et tout autre frais afférent à la cession.

2.2.11 Municipalisation d'une rue privée dérogatoire

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra pas être municipalisée. Toutefois, une rue ou un chemin privé dérogatoire, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, pourra être cédé et ensuite entretenu par la municipalité s'il a une largeur minimale de 12 mètres et si un rapport favorable à cet effet a été préparé par le Comité consultatif d'urbanisme et préalablement déposé au Conseil municipal.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

3.1 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être rectilignes et former, avec la rue, un angle variant entre 75 et 90 degrés. Toutefois, l'orientation variable des lots ne doit pas avoir pour résultat de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des dimensions minimales prescrites.

3.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

3.2.1 Normes générales

(Modifié par le règlement 339-21 le 20/09/2021).

La superficie minimale d'un lot, sa largeur minimale mesurée à la ligne avant et sa profondeur moyenne minimale sont prescrites au tableau ci-après.

Nonobstant ces normes générales, celles-ci peuvent être majorées ou réduites selon les dispositions des articles 3.2.2 et 3.2.3.

Situation de desserte	Secteur riverain			Secteur non riverain	
	Superficie minimale	Largeur minimale	* Profondeur minimale	Superficie minimale	Largeur minimale
Aucun service	4 000 m ²	50 m	60 m	3 000 m ²	50 m
Égout ou aqueduc	2 000 m ²	25 m	60 m	1 500 m ²	25 m
Égout et aqueduc	800 m ²	18 m	45 m	800 m ²	18 m

* La profondeur minimale s'applique uniquement aux terrains riverains à un lac ou à un cours d'eau permanent.

3.2.2 Majoration des normes

3.2.2.1 Terrain en pente

La superficie minimale prescrite par un lot situé sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 12% est celle indiquée à l'article 3.2.1, majorée de 100 mètres carrés pour chaque point de pourcentage de pente moyenne en sus de 12%.

3.2.2.2 Lot d'angle ou transversal

Pour un lot situé à l'angle d'une intersection, la largeur minimale prescrite à l'article 3.2.1 doit être majorée de 4 mètres.

Dans le cas d'un lot transversal, la largeur minimale prescrite s'applique à tous les côtés du lot donnant sur une rue.

3.2.2.3 Lot accueillant un bâtiment multifamilial

Tout lot qui n'est pas desservi par l'aqueduc et/ou l'égout et qui est destiné à accueillir une habitation multifamiliale de plus de 3 logements à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, doit avoir la superficie minimale indiquée à l'article 3.2.1, majorée de 2000 mètres carrés par unité de logement en sus de 3.

3.2.2.4 Lot en zone agroforestière

(Modifié par le règlement 294-14 le 17/08/2014).

Dans la zone agroforestière délimitée sur le feuillet 1 de 2 (secteur rural) du plan de zonage, lequel fait partie du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long reproduit, tout lot destiné à un usage autre qu'agricole, si un tel usage est autorisé, doit remplir toutes les conditions suivantes:

- 1° avoir une superficie minimale de 1 hectare;*
- 2° être adjacent à une rue existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement;*

Les dispositions précédentes du présent article ne s'appliquent pas toutefois aux opérations cadastrales prévues pour les fins suivantes:

- 1° implantation d'un usage autre qu'agricole sur un terrain avec droit acquis reconnu en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA, articles 101, 102, 103 et autres);*
- 2° implantation d'un usage autre qu'agricole sur un terrain déjà autorisé par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;*
- 3° implantation d'un usage autre qu'agricole sur un terrain situé dans un secteur déstructuré.*

3.2.2.4.1 Dispositions spécifiques au lotissement dans la zone 1AF

Dans la zone 1AF, sans restreindre l'application de l'article 3.2.2.4, une opération cadastrale destinée à un usage résidentiel établi en application du paragraphe 5° du deuxième alinéa de l'article 10.0.11 du règlement de zonage numéro 199-02 doit présenter une superficie minimum de 10 hectares.

3.2.2.5 Lot hors du périmètre d'urbanisation

Tout lot situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides doit respecter les dimensions et la superficie minimales prescrites pour un lot ne disposant d'aucun service, sauf s'il s'agit d'un terrain situé en bordure d'un réseau d'aqueduc et/ou d'égout existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, auquel cas le tableau de l'article 3.2.1 s'applique intégralement.

3.2.3 Réduction des normes

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 3.2.1, celles-ci peuvent être réduites dans les situations suivantes:

3.2.3.1 Lots situés à l'extérieur d'une courbe

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une courbe, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite à l'article 3.2.1 soit respectée:

- a) *pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise dans un secteur riverain.*
- b) *pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres mais inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur avant peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise dans un secteur riverain;*
- c) *dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 mètres.*

3.2.3.2 Présence d'éléments contraignants

Lorsqu'une rue, un lac, un cours d'eau ou un lot arrière existant avant le 25 janvier 1984, empêchent un éventuel lot de respecter la profondeur minimale prescrite, cette profondeur peut être réduite à 45 mètres pourvu que la superficie minimale prescrite aux articles 3.2.1, 3.2.2 ou 3.2.3 soit respectée.

3.2.4 Exemptions

Les dispositions de la présente section 3.2 ne s'appliquent pas:

- a) *aux terrains bénéficiant de privilèges au lotissement;*

- b) *aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tels les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;*
- c) *à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci.*

3.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

3.3.1 Terrains à risque de mouvement de terrains *(Modifié par le règlement 271-12 le 22/02/2013).*

Dans une zone à risque de mouvement de terrain, le requérant doit démontrer que le terrain créé pour fins d'implantation d'une construction ou d'un usage peut être constructible ou utilisé en considérant les restrictions applicables à l'intervention projetée.

3.3.2 Milieus humides

Aucun lotissement n'est autorisé sur un terrain constitué d'une tourbière, d'un marais ou de marécages.

3.3.3 Église et presbytère

Aucun lotissement ou aliénation de terrain n'est autorisé dans la cour avant ou latérale de l'église ou du presbytère.

3.3.4 Lots transversaux

Aucun lot transversal n'est autorisé sur un terrain où est autorisé l'habitation unifamiliale.

3.3.5 Création de dérogations

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'un terrain, d'un usage, d'une construction, d'un puits ou d'une installation septique est prohibée.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des normes de lotissement prescrites. Ainsi, tous les nouveaux lots doivent être conçus de façon à être contigus aux lots adjacents, incluant les emprises.

CHAPITRE IV: DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES**4.1 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement de lotissement est protégé par droits acquis s'il existait avant l'entrée en vigueur du règlement le prohibant, ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être conforme au présent règlement de lotissement.

Ce lot peut donc être construit si la construction respecte les dispositions du règlement de construction et les dispositions de l'article 13.3 du règlement de zonage, concernant la construction sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

4.2 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un terrain dont la superficie et les dimensions ne peuvent respecter les exigences du présent règlement de lotissement peut néanmoins faire l'objet d'un permis de lotissement, s'il est concerné par l'une ou l'autre des situations suivantes et s'il respecte les conditions ci-après énoncées.

4.2.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

- a) le 2 avril 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.2 Terrain construit

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées.

- a) le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis, même si cette construction fut depuis lors détruite par un sinistre;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

- a) immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.2.1 ou 4.2.2 du présent règlement;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.4 Exceptions additionnelles

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement lorsqu'il s'agit:

- 1- d'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblo-distribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
- 2- d'une rue privée ou publique respectant les normes applicables aux rues;
- 3- d'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- 4- d'un droit de passage ou d'une servitude;

- 5- d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, et ce aux conditions suivantes:
 - a) le terrain ainsi constitué doit former un seul lot ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
 - b) aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.
- 6- d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot originaire ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot.

4.3

PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

(Modifié par le règlement 339-21 le 20/09/2021).

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées au *Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02* et font partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES

5.1 ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

5.2 ABROGATION

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement de lotissement numéro 136, tel qu'amendé.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À HUBERDEAU, ce 28 juin 2002.

Entrée en vigueur : 11 septembre 2002

André Lanthier, maire

Mona Saint-Georges, secrétaire-trésorière

Modifié par règlement :

- 235-07 le 29/11/2007
- 271-12 le 22/02/2013
- 285-13 le 20/09/2013
- 294-14 le 18/07/2014
- 339-21 le 20/09/2021
- 372-24 le 21/06/2024