



Plan d'urbanisme révisé

(Troisième version)

Juin 2002



Pierre-Yves Guay, Ph.D.

Urbaniste-conseil . Sociologue

981, rue Carrel
Repentigny (Québec)
J5Y 3W6

Téléphone: (450) 582-3635
Télécopieur: (450) 582-8970

Municipalité de Huberdeau
Plan d'urbanisme

(Troisième version)
juin 2002

Table des matières

Introduction : Un plan et des règlements	5
<u>PARTIE A : PROFIL MUNICIPAL</u>	8
<u>A.1 Contexte général</u>	9
A.1.1 Localisation du territoire municipal	9
A.1.2 Caractéristiques générales du territoire	10
<u>A.2 Milieu socio-économique</u>	11
A.2.1 Démographie.....	11
A.2.1.1 Population.....	11
A.2.1.2 Groupes d'âge	11
A.2.1.3 Structure des ménages	12
A.2.2 Scolarité et emploi	13
A.2.3 Activités économiques.....	15
A.2.3.1 Commerces et services	15
A.2.3.2 Exploitation des ressources naturelles.....	15
A.2.3.3 Tourisme et villégiature.....	16
<u>A.3 Habitation</u>	18
<u>A.4 Milieu biophysique et paysager</u>	20
<u>A.5 Infrastructures et équipements</u>	24
A.5.1 Réseau routier et transport d'énergie	24
A.5.2 Équipements et services récréatifs et communautaires	25
<u>PARTIE B : SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT</u>	26
<u>B.1 Diagnostic et objectifs</u>	27
<u>B.2 Orientations d'aménagement</u>	30
1. Harmoniser les différentes utilisations du sol et améliorer la protection de l'environnement.....	30
1.1. Éviter la proximité d'usages incompatibles	30
1.2. Préserver un milieu naturel de qualité	30
1.3. Protéger la qualité esthétique du milieu	31
1.4. Éviter les îlots de chaleur	31
2. Assurer la sécurité des citoyens et des villégiateurs	33
2.1 Restreindre les activités dans les secteurs qui représente des contraintes pour l'établissement humain (zones à risque de glissement de terrain ou d'inondations, telles que définies par la carte 2 et la grille de cotes d'élévation à l'orientation d'aménagement A.4	33
2.2 Limiter les nouvelles intersections avec le corridor aérobie	33
3. Consolider le noyau villageois.....	33
3.1 Concentrer les nouvelles implantations de commerces et de services dans le noyau Villageois	33
3.2 Considérer la possibilité d'aménager des accès publics à l'eau à l'intérieur du village.....	33
4. Développer le potentiel touristique et récréatif.....	33

4.1 Favoriser le maintien des réseaux récréatifs locaux;.....	33
4.2 Mettre en valeur le potentiel du territoire pour l'agrotourisme;	33
4.3 Favoriser l'intégration d'Huberdeau aux réseaux récréatifs régionaux.....	33
<u>PARTIE C : PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT</u>	34
<u>C.1 Affectations du sol et densités d'occupation</u>	35
C.1.1 Les grandes affectations régionales du schéma d'aménagement	35
C.1.2 Les affectations villageoises	35
C.1.3 L'affectation « mixte : habitation et commerce ».....	36
C.1.4 L'affectation « villégiature»	37
C.1.5 L'affectation « agriculture».....	37
C.1.6 L'affectation « forestière»	37
C.1.7 L'affectation « agroforestière»	38
C.1.8 Parc régional»	38
<u>C.2 Principales voies de circulation</u>	39
<u>C.3 Projets spéciaux</u>	39
<u>Conclusion</u>	40
<u>ANNEXE : 39</u>	
<u>Cartes du plan d'urbanisme: secteur rural feuillet 1 de 3 et 2 de 3 et secteur villageois feuillet 3 de 3.....</u>	41

Liste des tableaux et cartes

Tableau 1 :	Évolution démographique, 1961 à 2001
Tableau 2 :	Évolution de la répartition de la population selon les groupes d'âge, 1981 à 1996
Tableau 3 :	Évolution du nombre et de la taille des ménages, 1981 à 1996
Tableau 4 :	Ménages propriétaires et locataires, 1991 et 1996
Tableau 5 :	Évolution du niveau de scolarité, 1986 à 1996
Tableau 6 :	Taux de chômage et taux d'activité, 1991 et 1996
Tableau 7 :	Revenus des ménages en 1996
Tableau 8 :	Répartition des logements selon le niveau d'entretien requis, 1991 et 1996
Tableau 9 :	Permis de construction émis, 1995 à 2001
Tableau 10 :	Grille des cotes d'élévation
Carte 1	Localisation du territoire d'Huberdeau
Carte 2	Zones de contraintes naturelles, Huberdeau – Arundel
Carte 3	Identification des îlots de chaleur
Carte	Plan d'urbanisme secteur rural feuillet 1 de 3 et 2 de 3.

Introduction : Un plan et des règlements

Selon la Loi sur l'aménagement et de l'urbanisme (LAU), les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales doivent effectuer une révision quinquennale de leurs documents de planification territoriale et de la réglementation afférente. Cette révision est indispensable afin de maintenir la cohérence logique entre, d'une part, la planification urbaine et la réglementation des municipalités locales et, d'autre part, la planification régionale exprimée par les schémas d'aménagement des MRC. En outre, il est éminemment souhaitable que cette opération de révision actualise le contenu des documents de planification, afin qu'ils tiennent compte de l'évolution territoriale récente et, surtout, qu'ils correspondent le mieux possible aux nouveaux objectifs d'aménagement déterminés par les municipalités. La révision doit aussi améliorer significativement la clarté et la compréhension de la structure de la réglementation et des libellés de ses articles.

La MRC des Laurentides entreprenait en 1993 la révision de son premier schéma d'aménagement. Cette révision étant maintenant accomplie, le nouveau schéma d'aménagement est entré en vigueur le 29 juin 2000. Toutes les municipalités locales composant la MRC des Laurentides doivent maintenant revoir leur plan et leurs règlements d'urbanisme respectifs, de façon à les rendre conformes au contenu du nouveau schéma d'aménagement régional. C'est donc afin de satisfaire à cette obligation légale que la municipalité d'Huberdeau doit procéder à la révision de ses documents d'urbanisme.

La nécessité de réviser non seulement les règlements, mais aussi les plans d'urbanisme, s'explique par le fait que les municipalités disposent, en ce domaine, de deux pouvoirs principaux, distincts mais complémentaires : 1) le pouvoir de planifier et 2) le pouvoir de réglementer. Chacun de ces pouvoirs doit s'exprimer par le document d'urbanisme qui lui est spécifiquement désigné par la LAU.

Le pouvoir de planifier s'exerce essentiellement par l'élaboration et l'adoption d'un plan d'urbanisme, par lequel la municipalité explique ses stratégies de développement du territoire et la manière dont elle entend l'organiser physiquement et gérer son utilisation. À ce titre, le plan encadre la réglementation d'urbanisme en énonçant les objectifs qu'elle doit poursuivre. Le plan d'urbanisme explique donc les finalités à atteindre, alors que les règlements prescrivent les moyens à employer et les normes à respecter. Par conséquent, il est impossible d'avoir une réglementation adéquate et bien fondée si, au préalable, les objectifs qui doivent lui servir d'assise ne sont pas clairement définis.

Afin de remplir son rôle adéquatement, le plan d'urbanisme doit mettre en lumière les problèmes, les tendances et les perspectives d'avenir. Il doit surtout définir les orientations d'aménagement à poursuivre, préciser les affectations du sol, les densités d'occupation et les réseaux de transport. Il doit enfin déterminer toute intervention concrète susceptible d'orienter l'évolution de l'occupation du sol conformément aux orientations d'aménagement retenues. À la différence du schéma d'aménagement, qui doit en principe se limiter aux questions d'intérêt régional, le plan d'urbanisme doit proposer des solutions aux problèmes locaux.

Quant au pouvoir de réglementer, il s'exerce par l'élaboration et l'adoption d'une série de règlements qui composent la réglementation d'urbanisme. Elle constitue l'instrument technique et légal par lequel la municipalité peut faire respecter, sous la forme de normes et de critères juridiquement opposables aux citoyens, les décisions stratégiques contenues dans le plan d'urbanisme. En assurant le succès de la planification urbaine municipale, la réglementation d'urbanisme constitue un véritable contrat social qui équilibre les libertés individuelles des concitoyens, en matière d'utilisation du sol, de façon à améliorer la qualité du milieu bâti et le bénéfice que chaque citoyen peut en retirer.

Comme tout contrat, la réglementation d'urbanisme devrait toujours être suffisamment simple et claire pour être comprise facilement, rapidement et avec la même signification pour tous les intéressés, qu'ils soient élus, membres du comité consultatif, fonctionnaires ou citoyens. Ce n'est qu'à cette condition que les responsables municipaux peuvent optimiser leur efficacité, prendre des décisions éclairées et établir des relations saines avec les citoyens.

En somme, l'objectif ultime de la révision des documents de planification est de maximiser la pertinence et l'efficacité de l'urbanisme municipal en considérant simultanément ses dimensions administratives, opérationnelles et politiques.

La municipalité d'Huberdeau a décidé de mettre à profit cette opération de révision afin de corriger certaines lacunes présentes dans les anciens documents, de simplifier leur interprétation et d'améliorer leur pertinence et leur efficacité. Ainsi, la municipalité s'implique activement dans l'amélioration du milieu de vie des citoyens.

Afin d'atteindre les objectifs précédemment mentionnés, la révision des plans et de la réglementation d'urbanisme est un exercice qui peut être d'une envergure très variable, d'une municipalité à l'autre, selon l'état des documents en vigueur, l'évolution du territoire et les perspectives éventuelles de développement. Cette révision peut ainsi simplement consister à modifier les documents en vigueur ou, si nécessaire, à les remplacer complètement.

Dans le cas d'Huberdeau, conformément aux articles 110.3.1, 110.10.1 et 136.0.1 de la LAU, cette révision consiste en un remplacement complet des documents actuels, et non pas en une simple modification.

Le présent plan d'urbanisme remplace donc celui qui est en vigueur à Huberdeau depuis 1989. Quant à la réglementation qui l'accompagne, elle fait l'objet d'un document distinct et remplace l'ancienne réglementation, également en vigueur depuis 1989. Ces nouveaux documents d'urbanisme sont conformes aux dispositions du nouveau schéma d'aménagement révisé, en vigueur sur le territoire de la MRC des Laurentides.

* * *

Le texte du présent plan d'urbanisme est divisé en trois parties :

La partie A, intitulée « Profil municipal », décrit, analyse succinctement et dresse le bilan des principales caractéristiques de la municipalité.

La partie B, intitulée « Scénario d'aménagement », expose brièvement le diagnostic des potentiels et des contraintes, énonce les objectifs d'aménagement à atteindre et les orientations à poursuivre.

La partie C, intitulée « Propositions d'aménagement », présente une série de propositions susceptibles de faciliter la poursuite des orientations et l'atteinte des objectifs d'aménagement. Ces propositions concernent notamment les affectations du sol et les densités d'occupation.

Ce texte est accompagné de deux cartes, intitulées « Plan d'urbanisme; secteur rural (feuillet 1 de 2) » et « Plan d'urbanisme; secteur villageois (feuillet 2 de 2) », qui localisent certaines propositions d'aménagement sur le territoire municipal.

Rappelons que ce plan d'urbanisme est également accompagné d'un deuxième document, intitulé « Réglementation d'urbanisme », comprenant les règlements qui assureront, sur le domaine privé, l'atteinte des objectifs et la réalisation des propositions du plan d'urbanisme lorsqu'elles relèvent de l'exercice du droit de propriété.

Les nouveaux plans et règlements d'urbanisme d'Huberdeau devraient permettre de bonifier l'aménagement de notre milieu de vie. Ces documents constituent en quelque sorte le « contrat social » qui lie les citoyens les uns aux autres en matière d'utilisation du territoire, de façon à harmoniser les droits et les libertés de chacun avec le principe de solidarité qui fonde la communauté d'Huberdeau.

PARTIE A

PROFIL MUNICIPAL

A.1 Contexte général

A.1.1 Localisation du territoire municipal

La municipalité d'Huberdeau couvre un territoire de 57,18 kilomètres carrés. Elle se localise à la limite sud-ouest de la MRC des Laurentides et est délimitée :

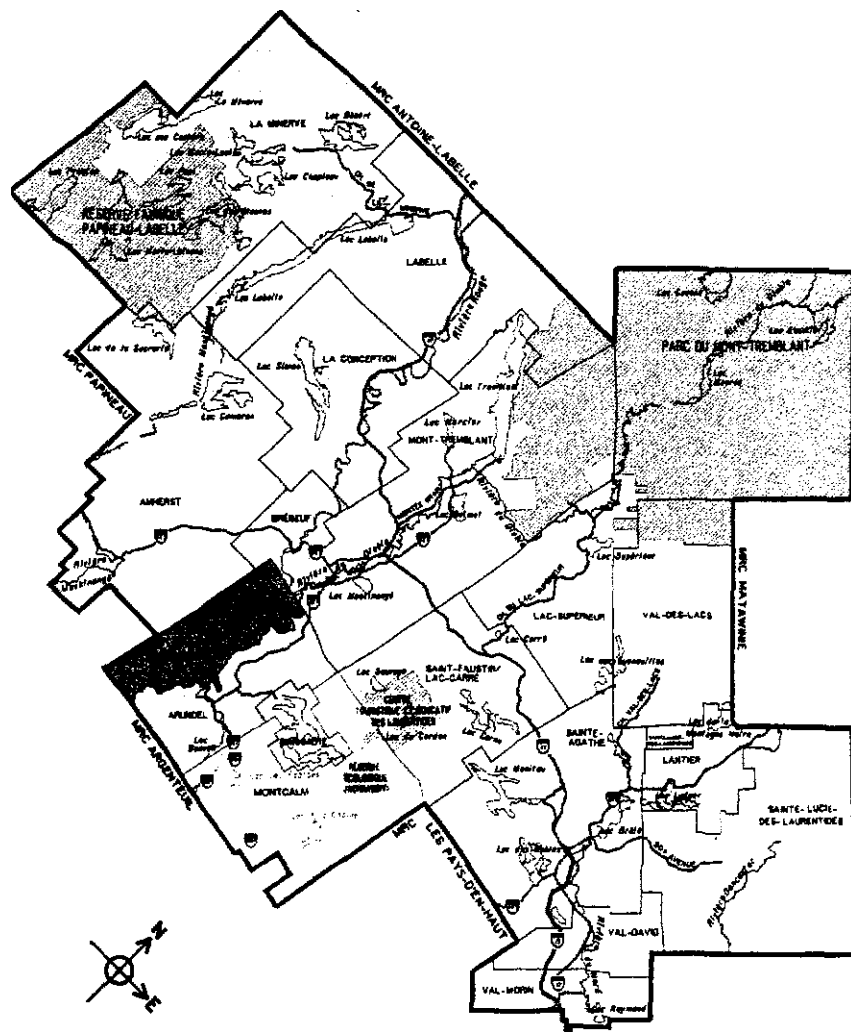
Au Nord, par les municipalités de Brébeuf et de Mont-Tremblant;

Au Sud, par la municipalité d'Harrington (MRC d'Argenteuil);

À l'Est, par la rivière Rouge et la municipalité d'Arundel;

À l'Ouest, par la municipalité d'Amherst.

Carte 1 : Localisation du territoire d'Huberdeau



A.1.2 Caractéristiques générales du territoire

Officiellement constituée en 1926, Huberdeau a accueilli ses premiers résidents bien plus tôt. En 1887, un orphelinat, financé par l'abbé Gédéon Huberdeau, est construit et une population assez importante s'installe. À cette époque, le territoire est inclus dans les limites d'Arundel.

La rivière Rouge offre aux arrivants ce qui est nécessaire à leur subsistance et, en 1897, le chemin de fer insufflé un certain dynamisme au développement. Des activités commerciales et institutionnelles prennent place : un bureau de poste, dès 1895, des écoles, des églises, etc. Déjà, en 1892, les constructions initiales de l'actuel calvaire d'Huberdeau pouvaient être aperçues sur la propriété de la Fabrique.

Le village fut desservi par un premier réseau d'aqueduc en 1928. Il conserve plusieurs bâtiments qui témoignent de l'architecture des débuts de la colonisation dans la région.

La rivière Rouge forme la limite naturelle de la municipalité, qu'elle longe sur toute sa partie est. Sur l'ensemble du territoire, le relief est ondulé et vallonné, percé de basses et de hautes collines.

Deux vallées, celles de la rivière Rouge et du ruisseau Iroquois, traversent le territoire municipal, qui s'élève à une altitude moyenne de 360 mètres. Un ensemble de hautes collines aux versants escarpés et dénudés domine le paysage. Le sommet le plus élevé, situé à l'est du lac Maillé, s'élève à 520 mètres. Les collines offrent naturellement de splendides vues sur le paysage champêtre, notamment sur la vallée de la rivière Rouge. Cette dernière est mentionnée, dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, pour ses qualités esthétiques remarquables. Elle constitue une zone d'intérêt à préserver.

La plus grande partie de la surface meuble des parties élevées d'Huberdeau se compose de till sablo-graveleux et caillouteux dans lequel on retrouve de nombreuses pierres et de gros galets (« boulders »). Le dépôt, qui a quelques mètres d'épaisseur, s'amincit de plus en plus vers les sommets pour laisser place à d'importantes surfaces rocheuses. Le drainage du dépôt est bon et sa capacité portante forte. Le till est recouvert de sable fin et de limon sur les versants à l'abri des vents dominants, où ils atteignent parfois un mètre d'épaisseur. La capacité portante de ces dépôts est moyenne et le drainage est bon.

Dans les vallées, deux dépôts abondants sont recensés Il s'agit de graviers sableux et caillouteux, principalement localisés dans la partie supérieure de la vallée secondaire et en quelques points le long de la vallée de la rivière Rouge, ainsi que de sables fins et limons qui comblent la partie inférieure de la vallée secondaire et la plus grande partie de la vallée de la Rouge. L'épaisseur de ces dépôts peut atteindre 10 mètres dans le cas des graviers, qui ont un drainage excessif, et 7 mètres pour les sables fins et les limons, pour lesquels le drainage varie de bon à excessif. Dans les deux cas, la capacité portante est faible et quelques gravières et sablières y sont exploitées.

A.2 Milieu socio-économique

A.2.1 Démographie

A.2.1.1 Population

En 2001, la population d'Huberdeau s'élevait à 918 résidents permanents, en diminution de 2,5% depuis 1996.

Depuis 1961, l'évolution démographique a suivi un cours capricieux et oscille légèrement d'un recensement à l'autre. La population permanente d'Huberdeau en 2001 correspond à peu près à sa population d'il y a 25 ans, mais demeure sous le plafond atteint en 1961. Elle tend à se stabiliser entre 900 et 950 personnes.

Tableau 1

Évolution démographique, 1961 à 2001

Source : Statistique Canada. Recensements de 1961 à 2001.

	Population totale	Variation de population
1961	1118	
1966	774	-30,8%
1971	928	+19,9%
1976	828	-11,0%
1981	898	+8,7%
1986	885	-1,4%
1991	903	+2,0%
1996	942	+4,3%
2001	918	-2,6%

A.2.1.2 Groupes d'âge

La répartition de la population d'Huberdeau par groupes d'âge est semblable à celle de la population du Québec. Le vieillissement de la population qui y est observable est à peine plus important que dans le reste de la province. La proportion des résidents de 65 ans ou plus a même connu une légère diminution entre 1991 et 1996, alors qu'elle passait de 14,5% à 13,0%. La proportion des jeunes de moins de 14 ans est la seule à avoir diminué. De 1991 à 1996, leur nombre est passé de 220 à 175.

Tableau 2

Évolution de la répartition de la population selon les groupes d'âge, 1981 à 1996

1996 Québec (1996)

Source : Statistique Canada. Recensements de 1961 à 1996.

	1984	1986	1991	1996	Québec (1996)
14 ans et moins	24,2%	23,9%	24,6%	19,0%	19,2%
15 à 44 ans	47,2%	46,0%	41,9%	44,6%	45,9%
45 à 64 ans	17,4%	16,5%	19,0%	23,4%	22,8%
65 ans et plus	11,2%	13,6%	14,5%	13,0%	12,1%
Total			100,0%	100,0%	100,0%

A.2.1.3 Structure des ménages

De 1981 à 1996, le nombre de ménages établis à Huberdeau a augmenté bien plus rapidement que sa population, passant de 240 à 345 ménages. La municipalité n'a ainsi accueilli qu'une vingtaine de nouveaux résidents, pendant que 125 nouveaux ménages se formaient ! Comme le montre le tableau 3, la structure des ménages s'est considérablement modifiée et compte de plus en plus de ménages formés d'une seule personne. Ces ménages, qui ne représentaient que le cinquième (20,8%) des ménages en 1981, en représentent plus du quart (27,5%) en 1996. Cette proportion correspond d'ailleurs à la situation observée au Québec (27,3%). Le nombre des ménages d'une personne a pratiquement doublé depuis 1981, témoignage du vieillissement de la population.

Tableau 3

Évolution de la taille des ménages, 1981 à 1996

Source : Statistique Canada. Recensements de 1961 à 1996.

Nombre de personnes dans le ménage	1981		1986		1991		1996	
1	50	20,8%	60	20,7%	80	25,8%	95	27,5%
2	80	33,3%	90	31,0%	100	32,3%	115	33,3%
3	45	18,8%	55	19,0%	50	16,1%	45	13,0%
4 et plus	65	27,1%	85	29,3%	80	25,8%	90	26,1%
Total	240		290		310		345	

Huberdeau conserve toutefois une proportion significative (40%) de ménages de trois personnes et plus. Le quart de ses ménages comptait d'ailleurs quatre personnes ou plus en 1996. La présence de familles demeure ainsi importante dans la municipalité.

La proportion de ménages locataires a beaucoup augmenté au cours des dernières années et s'élève à 31,4% en 1996. Le nombre de ménages locataires est passé de 85 à 140 de 1991 à 1996, alors que l'on ne recensait que dix nouveaux ménages propriétaires.

Tableau 4

Ménages propriétaires et locataires, 1991 et 1996

Source : Statistique Canada. Recensements de 1991 à 1996.

	1991		1996	
Propriétaires	230	(73,0%)	240	(68,6%)
Locataires	85	(27,0%)	140	(31,4%)

A.2.2 Scolarité et emploi

En 1996, les deux tiers de la population de 15 ans et plus ont une scolarité correspondante ou inférieure à une 13^{ième} année (69,1%). La proportion des gens ayant réalisé des études dans une école de métiers a doublé par rapport à 1986 et celle des gens avec une formation collégiale a baissé de 5%. L'absence d'institutions d'enseignement de niveau post-secondaire dans la région incite probablement plusieurs personnes désirant poursuivre leurs études à quitter Huberdeau.

Tableau 5

Évolution du niveau de scolarité, 1986 à 1996

Source : Statistique Canada. Recensements de 1991 à 1996.

Niveau atteint	1986	1991	1996	Québec (1996)
9 ^e année	32,80%	28,50%	28,10%	18,10%
9 ^e année à 13 ^e année	35,00%	40,80%	41,00%	34,90%
Certificat/diplôme	3,60%	6,90%	7,20%	4,50%
Cégep	18,20%	13,80%	12,90%	22,30%
Université	10,20%	10,00%	10,80%	20,20%

Notons enfin qu'environ 42% des jeunes d'Huberdeau âgés de 15 à 24 ans n'avaient pas fréquenté d'institution d'enseignement en 1996.

Soixante-cinq personnes se sont ajoutées à la population active d'Huberdeau au recensement de 1996. Le taux d'activité, inférieur à 50% en 1991 (ce qui signifie que moins d'un résident sur deux était alors en situation de travailler), s'est élevé à 53,6% en 1996, alors que la population active passait de 305 à 370 personnes.

Le nombre de travailleurs a aussi augmenté et est passé de 270 à 325 personnes entre 1991 et 1996. Conséquemment, le taux de chômage a diminué et se rapproche désormais du taux québécois. Il s'élève à 12,2%, alors qu'il est de 11,8% au Québec pour l'année 1996.

On ne recensait aucun chômeur parmi la population de 15 à 24 ans qui comptait 85 personnes actives en 1996. En revanche, 15,8% des personnes âgées de 25 ans et plus étaient alors au chômage.

Tableau 6

Taux de chômage et taux d'activité, 1991 et 1996

Source : Statistique Canada. Recensements de 1961 à 1996.

	Taux de chômage		Taux d'activité	
	1991	1996	1991	1996
Huberdeau	13,1%	12,2%	46,6%	53,6%
Québec	12,8%	11,8%	65,1%	62,3%

Près d'un travailleur d'Huberdeau sur deux œuvres dans le secteur de la vente et des services (47,5%). Les secteurs des métiers reliés au transport et à la machinerie, des activités et services d'utilité publique et des affaires, des finances et de l'administration suivent en importance et occupent chacun une quarantaine de travailleurs. Les professions propres au secteur primaire, quoi que moins importantes, occupent pour leur part tout de même 7% des travailleurs. On compte de plus une trentaine de travailleurs autonomes.

Les commerces et les services du village emploient une partie importante de la population. Ainsi, 42% des travailleurs occupaient un emploi à Huberdeau même en 1996¹ et près de 12% d'entre eux marchaient pour se rendre au travail. Le Centre jeunesse des Laurentides, une institution gouvernementale pour les jeunes en difficulté, et la Résidence Vallée de la Rouge, un centre d'hébergement pour les personnes âgées, sont d'importants employeurs locaux. Une manufacture de cercueils nouvellement établie au village emploie également plusieurs personnes.

Les ménages d'Huberdeau disposent d'un revenu moyen nettement inférieur à celui de l'ensemble des ménages québécois (l'écart était presque de 17 000\$ en 1996). Leur revenu moyen est aussi inférieur à celui des ménages de la MRC. Cette situation a probablement changé depuis 1996.

Tableau 7

Revenus des ménages en 1996

Source : Statistique Canada. Recensement de 1996

	Huberdeau	MRC	Québec
Revenu moyen	25 436 \$	34 740 \$	42 229 \$
Revenu médian	21 549 \$	29 175 \$	34 766 \$

¹ Selon le recensement 1996 de Statistique Canada, 135 des 320 travailleurs recensés à Huberdeau travaillaient dans leur Subdivision de recensement où ils vivaient.

A.2.3 Activités économiques

A.2.3.1 Commerces et services

Le village d'Huberdeau offre une gamme de services communautaires et commerciaux à la population. L'activité commerciale joue un rôle important, puisqu'elle dessert également la population des municipalités voisines d'Arundel et de Montcalm. Le village comporte :

- un hôtel, une auberge, un bar avec restaurant;
- une restaurant de type casse-croûte;
- deux cabanes à sucre avec repas, une servant de salle de réception;
- un supermarché;
- un dépanneur;
- deux garages, dont un avec poste d'essence;
- une quincaillerie;
- une boutique 5¢, 10¢, 15¢;
- deux salons de coiffure et un coiffeur pour hommes;
- une caisse populaire;
- un établissement de visites agrotouristiques;
- une clinique médicale;
- un foyer d'accueil pour personnes âgées « Vallée de la Rouge »;
- le Centre jeunesse des Laurentides;
- une école primaire;
- une usine de cercueils
- un salon funéraire;
- quelques entrepreneurs dans le domaine de la construction.

Ces commerces répondent à l'essentiel des besoins immédiats de la population qui, autrement, a recours aux services offerts dans le pôle régional le plus rapproché, la ville de Mont-Tremblant.

A.2.3.2 Exploitation des ressources naturelles

Malgré un certain potentiel pour les activités sylvicoles, on ne dénombre aucun exploitant forestier à Huberdeau. Les terres incluses dans des aires d'affectation « forestière et de conservation » dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC s'étendent le long de la limite ouest de la municipalité. Notons qu'il s'agit, dans tous les cas, de terres privées et qu'elles sont traversées par quelques cours d'eau.

De bonnes terres agricoles couvrent environ le tiers du territoire. Elles s'insèrent dans le paysage agricole de la vallée de la rivière Rouge et occupent des superficies importantes au nord et au sud de la municipalité. On retrouve également une superficie agricole importante, quoi que plus modeste, directement au sud-ouest du village. Toutes ces terres sont zonées agricoles et protégées en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole (LPTA). Elles appartiennent à des aires d'affectations « agricole » et « agroforestière » dans le schéma révisé

Vingt-quatre exploitations agricoles sont recensées sur le territoire. Parmi celles-ci, on compte des fermes où l'on pratique l'élevage de bovins, de porcs, de cerfs rouges ou de chèvres et quelques fermes laitières ou de grande culture. Ces fermes ne génèrent actuellement pas de nuisance pour les secteurs habités et, bien que la plupart d'entre elles soient implantées à proximité de la rivière Rouge, elles ne constituent pas une menace pour la qualité de l'eau de cette rivière puisqu'elles sont adéquatement équipées. La municipalité garde cependant à l'esprit que le présent n'est pas toujours garant de l'avenir et entend continuer à les régir rigoureusement afin que leurs opérations puissent s'exercer sans occasionner de dommages à l'environnement.

On retrouve aussi quelques sites d'extraction d'importance variable répartis sur l'ensemble du territoire rural. Malheureusement, plusieurs de ces sites ont été simplement abandonnés sans faire l'objet de travaux de réaménagement. Un seul, localisé sur le chemin de la rivière Rouge au nord du village, est exploité de façon permanente à des fins commerciales. Le règlement de zonage prescrira quelques modalités de réaménagement des sites d'extraction.

A.2.3.3 Tourisme et villégiature

La villégiature est une activité présente, mais qui demeure relativement peu développée à Huberdeau si on considère le potentiel existant. On estime qu'environ 200 villégiateurs s'ajoutent à la population permanente en période estivale. On dénombre 103 résidences de villégiature sur le territoire municipal. Ce qui porte à 440 le nombre total d'habitations. Ainsi, même si la villégiature n'est pas la vocation dominante d'Huberdeau, elle y est néanmoins bien présente.

La villégiature se pratique principalement le long de la rivière Rouge, ainsi qu'en bordure du lac Maillé et du Lac-à-la-loutre. Elle n'occupe pas des secteurs exclusifs, mais s'intercale plutôt entre les résidences permanentes. Le secteur nord du Lac-à-la-loutre est intensément occupé.

Les terrains réservés à la villégiature sont souvent petits. Il est donc de première importance qu'ils soient équipés d'installations septiques adéquates et bien entretenues afin d'assurer la protection des lacs et des cours d'eau. Pensons notamment au Lac-à-la-loutre, qui alimente la population en eau potable. La couverture végétale est insuffisante sur certaines rives, où des accès privés à l'eau ont été aménagés de façon parfois inappropriée. La réglementation d'urbanisme prescrit des normes d'aménagement afin de protéger les plans d'eau.

Depuis le début du siècle, une auberge située au Lac-à-la-loutre accueille les visiteurs en quête de quiétude et d'activités de plein air. On y retrouve notamment un réseau de sentiers balisés de ski de fond, relié au calvaire d'Huberdeau du côté ouest du village. Il attire une clientèle qui provient en grande partie de l'extérieur de la région. Le réseau de ski de fond compte 60 kilomètres de pistes.

Quelques réseaux récréatifs d'envergure régionale traversent la municipalité. La rivière Rouge s'inscrit dans un circuit de canot kayak offrant des vues splendides sur le paysage de la région. Chaque été, des compétitions de canot-kayak, qui prennent le départ au pont d'Huberdeau, attirent des dizaines de personnes et la municipalité est désormais fortement associée à ce type d'activité. Une section du corridor aérobie, aménagée dans l'ancienne emprise du chemin de fer du Canadien National, traverse le secteur agricole de Gray Valley au sud du territoire. Ce

corridor est réservé aux cyclistes et aux randonneurs en période estivale et aux motoneigistes (sentier Trans-Québec no.43).

Lorsque les aménagements prévus au schéma d'aménagement révisé seront complétés, le tronçon du corridor aérobique d'Huberdeau sera intégré au réseau régional. Il sera ainsi relié au parc linéaire « Le P'tit Train du Nord », à l'Est, et permettra de rejoindre le parc du mont Tremblant en direction nord. L'emprise de ce corridor sera soumise à des restrictions relatives à l'abattage d'arbres, à l'affichage et aux nouvelles implantations. Notons aussi qu'un sentier régional réservé aux véhicules tout terrain (VTT) est actuellement en cours d'élaboration.

Huberdeau compte aussi deux cabanes à sucre en exploitation. Une première est située sur le chemin de la rivière Rouge, alors que l'autre est située sur le chemin de Rockway Valley.

A.3 Habitation

On recensait 504 logements sur le territoire d'Huberdeau² en 2001. Le rôle d'évaluation de 2002 fait pour sa part état de 440 habitations, parmi lesquelles il distingue 327 résidences permanentes, 103 chalets et 10 roulottes ou maisons mobiles.

Huberdeau se développe principalement autour de son village qui occupe le centre du territoire, en bordure de la rivière Rouge, et où se concentre la plus grande partie de sa population. Les secteurs résidentiels s'étendent de part et d'autre de la rue Principale et ne sont généralement pas densément occupés. Les résidences qui occupent des rues situées en hauteur profitent de percées visuelles spectaculaires sur la vallée. Le tissu bâti du village est traditionnel et relativement âgé. On retrouve également plusieurs habitations dans la portion rurale du territoire.

Les possibilités d'expansion du village sont limitées par des contraintes topographiques et par la présence de la rivière Rouge. Les terrains en bordure de celle-ci sont pour la plupart déjà développés et il n'existe actuellement pas d'accès pour permettre aux occupants des résidences qui en sont éloignées d'y accéder. Le périmètre urbain actuel a une superficie de 94 hectares et englobe naturellement tout le village. Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides autorise un périmètre urbain de 91 hectares. Ce périmètre a une configuration légèrement différente du périmètre actuel. Le calvaire d'Huberdeau en est exclu. En revanche, le périmètre inclut, dans sa partie sud, le flanc Est du mont des Érables.

Un peu plus d'une centaine de résidences d'Huberdeau ont été érigées avant 1946 et 80 l'ont été entre 1946 et 1960. La qualité et l'entretien de certaines propriétés laissent à désirer, surtout dans la partie rurale du territoire où l'entreposage de matériaux à l'extérieur est parfois apparent. En ce qui concerne l'entretien des bâtiments, la situation semble s'être dégradée durant les années 1990. Le recensement de 1996 évalue que 27,5% des logements nécessitent des réparations majeures, soit une proportion deux fois plus importante qu'en 1991. 18,8% des logements nécessiteraient des réparations mineures³. Bien que ces chiffres laissent entendre que les bâtiments se sont détériorés depuis 1991, il faut comprendre que l'évaluation des réparations requises est faite par les propriétaires eux-mêmes, et non par Statistique Canada. Il est ainsi possible que les citoyens soient davantage soucieux de l'état des propriétés qu'ils ne l'étaient autrefois. D'ailleurs, depuis 1996, la municipalité a émis près d'une centaine de permis pour des réparations, ainsi que plusieurs permis de construction.

² Le recensement de Statistique Canada considère comme un « logement » toutes les unités qui peuvent être habitées toute l'année. Ce nombre peut en conséquence inclure certaines résidences de villégiature. De plus, chaque unité située dans un immeuble à appartement constitue, au sens du recensement, un logement distinct.

³ Des réparations majeures sont requises lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être refaite, etc. Les réparations mineures sont nécessaires dans le cas de carreaux de plancher détachés ou manquants, de briques descellées, de bardeaux arrachés, de rampe ou de revêtement extérieur défectueux, etc.

Tableau 8

Répartition des logements selon le niveau d'entretien requis, 1991 et 1996

Source : Statistique Canada. Recensements de 1991 et de 1996

	1991		1996	
Entretien régulier	180	(56,3%)	185	(53,6%)
Réparations mineures	105	(32,8%)	65	(18,8%)
Réparations majeures	35	(10,9%)	95	(27,5%)

La plupart des résidences sont des unifamiliales isolées. Les constructions plus récentes comportent cependant un nombre grandissant de maisons jumelées, de triplex ou de petits immeubles à appartements. Ainsi, sur quarante nouveaux logements recensés entre 1991 et 1996, 10 correspondaient à des maisons unifamiliales et 30 à des logements en duplex, en triplex ou encore aux unités d'un immeuble à appartements. La part des unités unifamiliales a ainsi baissé de 5% pour atteindre 75% en 1996. On notera que les nouveaux types de construction, notamment les immeubles à appartements, ont probablement contribué à la hausse du nombre de ménages locataires (31,4% des ménages en 1996).

Le rôle d'évaluation permet d'avoir une image plus précise de la situation. En 2002, Huberdeau compte 270 maisons unifamiliales, 29 duplex, 9 triplex, 5 multiplex et 14 autres immeubles à logements. À ces bâtiments s'ajoute une dizaine de roulottes ou de maisons mobiles. Concernant ces dernières, la municipalité entend restreindre leur implantation à des secteurs désignés de façon à favoriser une distribution harmonieuse des différents modes d'habitation présents sur le territoire, à préserver le cachet des secteurs présentant une valeur esthétique et à assurer d'une manière générale la qualité des plans d'eau et des milieux sensibles.

Tableau 9

Permis de construction émis, 1995 à 2001(4)

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
8	5	7	7	8	24	4

Le rythme des nouvelles implantations est relativement modeste. Depuis 1995, 22 nouvelles unités ont ainsi été construites, ce qui représente de 3 à 4 implantations par année.

(4) Ces permis représentent la construction de 22 maisons neuves et de 24 bâtiments accessoires auxquels s'ajoutent 17 permis émis pour d'autres types de travaux.

A.4 Milieu biophysique et paysager'

Le milieu biophysique d'Huberdeau se caractérise surtout par la présence de la rivière Rouge et de sa vallée. Son réseau hydrographique est dense et ponctué de plusieurs plans d'eau dont le Lac-à-la-loutre et les lacs Miré, Maillé et des Ours. Le ruisseau des Iroquois est, avec la rivière Rouge, le principal cours d'eau qui draine le territoire.

La rivière Rouge forme la limite Est de la municipalité qu'elle traverse entièrement du nord au sud. Sa vallée est la partie du territoire où l'on retrouve le plus d'activités humaines, qu'il s'agisse du village, d'activités agricoles, récréatives ou d'extraction. Elle traverse d'ailleurs des aires correspondant à quatre des sept affectations prévues pour le territoire d'Huberdeau dans le schéma révisé, soit des aires d'affectations « agricole », « résidentielle et de récréation », « mixte » et « urbaine ». Une grande variété d'activités s'exerce ainsi dans le voisinage immédiat de la rivière Rouge. Plusieurs peuvent, si elles ne sont pas adéquatement encadrées, avoir un impact environnemental négatif.

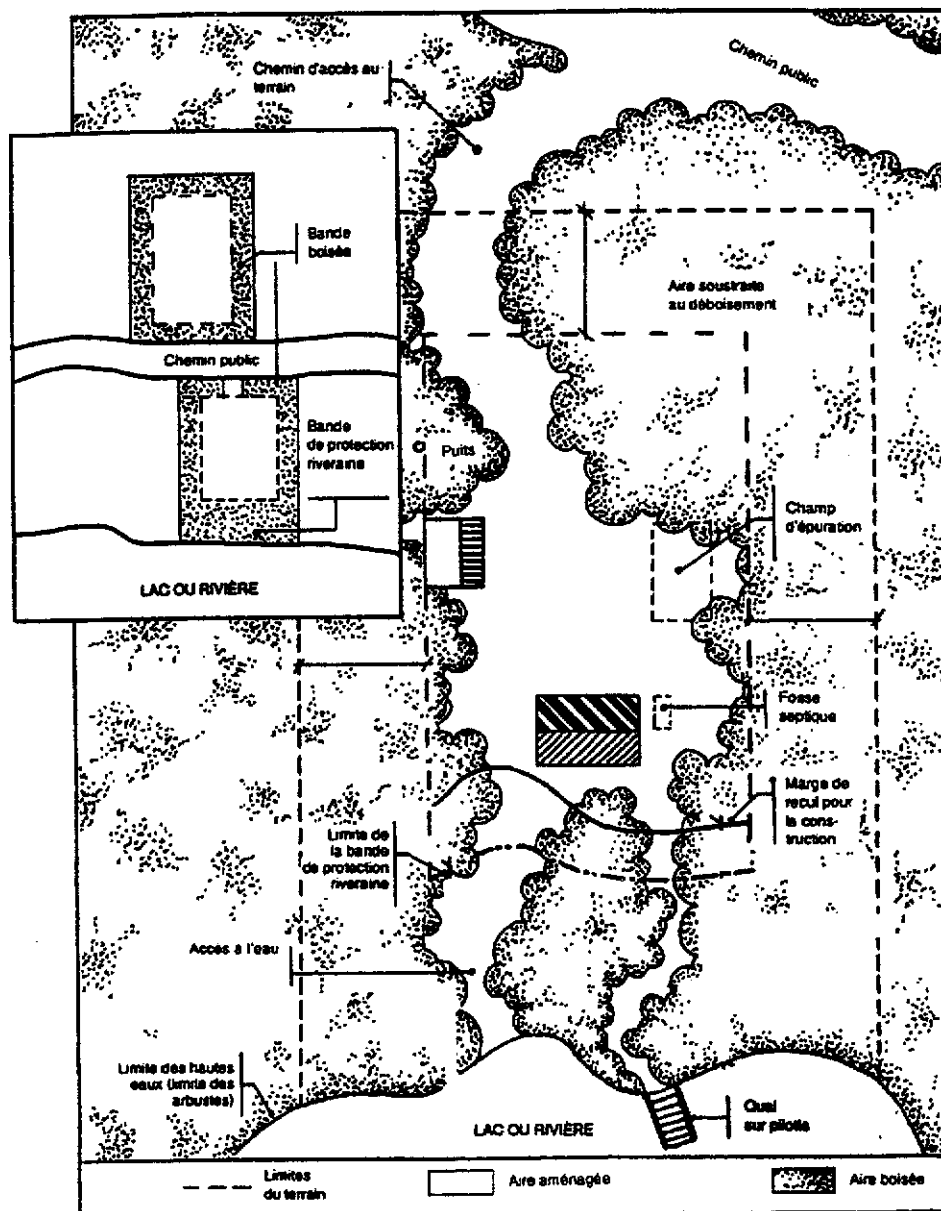
Les lacs et les cours d'eau forment autant d'espaces fragiles, tout en constituant des attraits importants pour le développement résidentiel ou de la villégiature. Le développement peut, en retour, occasionner la dégradation des rives et de la qualité de l'eau des lacs, notamment par une occupation trop intensive des bassins versants et par le retrait de la végétation des rives lors de l'aménagement d'accès privés à l'eau. Il est donc primordial de régir les implantations en bordure des lacs afin de protéger adéquatement ces milieux. À cet égard, un exemple d'aménagement d'un terrain riverain est présenté à la page suivante.

Le schéma d'aménagement révisé identifie plusieurs zones à risque d'inondation le long de la rivière Rouge. La plus importante couvre une partie des terres agricoles situées au nord du territoire. On en retrouve aussi une à proximité du village, du côté sud de la Pointe des Pères (fer à cheval). Les zones d'inondations sont illustrées sur la carte 2 (page 21-A). Pour chacun correspond une côte d'élévation. Les cotes d'élévations de la zone d'inondation sont indiquées au tableau 10 (page 21-B). (Amendement : Règlement 227-06 le 03/10/2007).

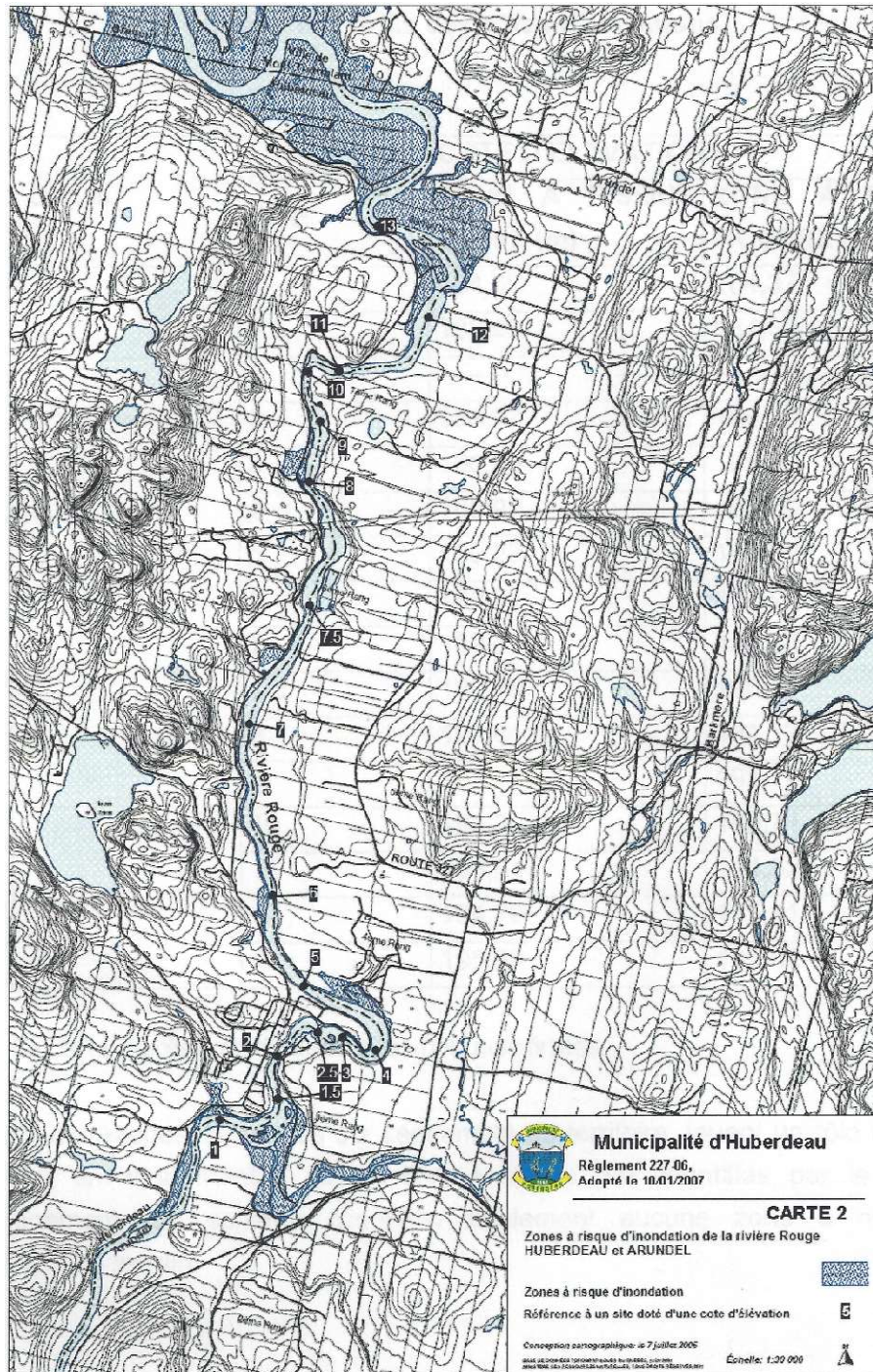
Quelques marécages, dispersés sur l'ensemble du territoire, jouent un rôle important au niveau environnemental. Ils ne sont toutefois pas identifiés par le schéma d'aménagement. Le schéma n'identifie également aucune zone à risque de mouvement de terrain.

Le calvaire d'Huberdeau a été réalisé entre 1910 et 1920 et occupe un site remarquable qui surplombe le village du côté ouest. Il comporte un ensemble imposant composé de 27 statues et offre une magnifique vue panoramique sur la vallée de la rivière Rouge. Étant donné la qualité exceptionnelle de ce site, la municipalité estime nécessaire de protéger les attributs esthétiques du site et du paysage panoramique immédiat. À cette fin, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'appliquera.

Exemple d'aménagement d'un terrain riverain



Carte 2 : Zones de contraintes naturelles, Huberdeau-Arundel
(Amendement : Règlement 227-06 le 03/10/07).



Le niveau de risque est déterminé par les côtes d'élévation définie dans le tableau suivant :

Tableau 10 : Grille des côtes d'élévations (Amendement : Règlement 227-06 le 03/10/2007).

CARTES	NUMÉRO DU SITE	COTE D'ÉLEVATION	
		ZONE À RISQUE ÉLEVÉ (m)	ZONE À RISQUE MODÉRÉ (m)
2	1	184,02	184,37
	1.5	183,99	184,33
	2		----
	2.5	188,27	188,70
	3	188,95	189,28
	4	188,97	189,30
	5	189,23	189,59
	6	189,51	189,90
	7	189,89	190,35
	7.5	190,19	190,67
	8	190,64	191,13
	9	191,17	191,72
	10	193,30	193,71
	11	194,04	194,52
	12	194,79	195,31
	13	195,09	195,62

La carte 2 présente d'autres sites non numérotés

A.5 Infrastructures et équipements

A.5.1 Réseau routier et transport d'énergie

Quelques grands axes constituent l'essentiel du réseau routier de la municipalité d'Huberdeau et la relient aux municipalités voisines.

L'ancienne route 364, désormais le chemin Rockway Valley (qui devient un chemin municipal dans le village), relie Huberdeau à Amherst, à l'Ouest, et traverse la rivière Rouge pour atteindre Arundel, à l'Est. Ce chemin nécessiterait des travaux de réfection. Le pont qui enjambe la rivière Rouge, sur lequel il débouche, est de construction récente (juillet 2001).

Le chemin de la rivière Rouge relie le village à la municipalité de Brébeuf, au Nord. Comme son nom l'indique, ce chemin suit le parcours de la rivière Rouge et permet de découvrir la beauté du paysage offert par sa vallée. Le chemin de la Rivière Rouge forme, avec le chemin Rockway Valley, un « corridor touristique » identifié dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides. Des restrictions sur l'abattage d'arbres, des dispositions particulières sur l'affichage, ainsi que pour l'entreposage extérieur s'appliqueront aux abords de ce corridor.

Le chemin du Lac-à-la-loutre, le chemin des Érables et le chemin du lac Miré permettent de rejoindre les principaux lacs et les secteurs de villégiature depuis le village. Le chemin Gray Valley constitue pour sa part le principal lien routier entre le village et la partie sud du territoire. La plupart des autres routes sont des chemins de terre, généralement construits pour répondre aux besoins de l'exploitation forestière.

Une ligne de transmission d'énergie électrique traverse la municipalité dans l'axe est-ouest. Cette ligne passe entre les lacs Maillé et Miré.

A.5.2 Équipements et services récréatifs et communautaires

Le bureau municipal abrite les services du greffe, de l'inspection municipale et des travaux publics. Une bibliothèque, membre de Bibliothèque centrale de prêt (CRSBP), de même qu'une salle communautaire jouxtent le bureau municipal. Le service des incendies et le garage municipal occupent deux autres bâtiments du village.

La municipalité offre aux villageois la possibilité de profiter d'un terrain de balle, d'un parc, d'une patinoire et d'un terrain de tennis. Ces équipements sont gérés par un Comité des loisirs. La municipalité a aménagé une aire de repos sur un terrain dont elle est propriétaire au Lac-à-la-loutre, afin que les résidents du village aient accès à ce lac. Des installations sanitaires ont également été aménagées sur place.

Le village possède une école primaire avec des équipements sportifs et de loisir. Les cours de niveau secondaire sont donnés à Mont-Tremblant.

Le Centre jeunesse des Laurentides, une institution pour les jeunes en difficulté, a une centaine de résidents. Des services d'hébergement pour accommoder des personnes âgées autonomes sont offerts à la Résidence Vallée de la Rouge, qui compte près d'une vingtaine de chambres. Ses services semblent répondre adéquatement aux besoins de la population âgée et la résidence compte en permanence quelques chambres vacantes.

Le village est desservi par un réseau d'égout pluvial et d'aqueduc. La prise d'eau potable est située au Lac-à-la-loutre. Le traitement des eaux usées est généralement assuré par des installations septiques individuelles. Les nouvelles constructions et une partie des emplacements à l'intérieur du village ont leurs propres systèmes sanitaires, malgré la petite taille de certains terrains récepteurs. Tout le territoire est donc assujéti au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., c.Q-2, r.8).

L'élimination des déchets solides relève de la Régie intermunicipale des déchets de la Rouge (volet disposition) et de la Régie intermunicipale des Hautes-Laurentides (volet recyclage), qui opèrent un centre d'élimination situé à Canton-Marchand (MRC d'Antoine-Labelle).

PARTIE B

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

B.1 Diagnostic et objectifs

Le profil qui vient d'être esquissé met en relief les principales caractéristiques du territoire d'Huberdeau, ses potentiels et ses contraintes. Résumons-les.

Le territoire d'Huberdeau s'étire le long de la rivière Rouge. La plupart des activités qu'on y retrouve s'exercent d'ailleurs dans la vallée de cette rivière. Ces activités sont diversifiées. La vallée accueille ainsi des activités récréatives, agricoles, d'extraction, de villégiature, de même que le village d'Huberdeau.

La population est peu élevée et occupe une faible partie du territoire. Sa croissance est modeste et la municipalité compte à peu près le même nombre de résidents qu'en 1961. La structure de la population selon les groupes d'âge est semblable à celle de la province. Les aînés représentent 13 % de la population totale. Ils ont accès à des services adéquats dans la localité. Les enfants de 14 ans ou moins représentent environ 20% de la population totale.

Le territoire compte 40% de ménages de 3 personnes ou plus et la taille des ménages a tendance à diminuer. En 1996, le quart d'entre eux ne comptait qu'une personne. Les ménages qui s'établissent à Huberdeau le font de plus en plus en tant que locataires. La proportion des ménages locataires a atteint 31% en 1996.

L'activité commerciale se concentre au village et répond de manière satisfaisante aux besoins de la population. Elle dessert également la population de la municipalité voisine, Arundel, sise sur la rive Est de la rivière Rouge. Plusieurs résidents d'Huberdeau travaillent dans la municipalité même (42% des travailleurs).

L'agriculture s'exerce essentiellement dans la vallée de la rivière Rouge, près des limites nord et sud de la municipalité et sur quelques terres au Sud-Ouest du village. On dénombre vingt-quatre exploitants agricoles à Huberdeau. La plupart pratiquent des cultures animales et quelques-uns des grandes cultures. Malgré ces activités, le potentiel agricole d'Huberdeau demeure sous-exploité et l'agrotourisme reste à développer.

Les terres agricoles ne sont aucunement menacées par la croissance urbaine. En revanche, le fait qu'elles voisinent la rivière Rouge les rend susceptibles d'affecter la qualité de son eau si leurs activités et leurs installations sont inadéquates et leur contrôle laxiste. Il est vital que l'agriculture s'exerce et se développe dans le respect de l'environnement.

Les activités forestières occupent une bande de terre qui longe la limite Ouest de la municipalité. On retrouve également quelques sites d'extraction dans la portion rurale du territoire. Plusieurs de ces sites ont été simplement abandonnés sans faire l'objet de travaux de réaménagement. Un site est aussi exploité en bordure de la rivière Rouge à des fins commerciales. La réglementation veillera à encadrer ces activités de façon à maintenir la qualité des paysages, notamment le long du corridor touristique et du sentier aérobique. Elle verra à limiter les nuisances pour les secteurs résidentiels ou de villégiature et assurera, d'une manière générale, l'isolement des usages incompatibles.

La villégiature est une activité présente en bordure du Lac-à-la-loutre et du lac Maillé. La rive nord du Lac-à-la-loutre est densément construite. Le lotissement y est serré et la qualité de son eau est une préoccupation d'autant plus importante qu'il s'agit du lac qui alimente le village en eau potable. Certains villégiateurs ont retiré le couvert végétal des rives pour aménager des accès à l'eau sur les terrains. Des normes de lotissement adéquates pour les nouvelles implantations, un contrôle rigoureux des installations septiques et le maintien de la végétation sur les rives sont les principales mesures par lesquelles la municipalité entend protéger ce milieu. En outre, un accès public à l'eau a été aménagé en bordure du Lac-à-la-loutre et les résidents seront sensibilisés à l'importance d'aménager adéquatement les rives.

La municipalité possède des réseaux récréatifs quatre-saisons généralement bien organisés, dont certains sont intégrés ou s'intégreront prochainement au réseau régional. La rivière Rouge s'inscrit ainsi dans un circuit de canot kayak offrant des vues splendides sur le paysage de la région. Une section du corridor aérobique traverse le sud du territoire. Elle sera prochainement reliée au parc aérobique « Le P'tit Train du Nord » ainsi qu'au Parc du Mont-Tremblant, et accueillera le sentier de motoneige Trans-Québec numéro 43. L'abattage d'arbres, l'affichage et les nouvelles implantations seront régis afin de préserver la qualité esthétique de ce corridor. La municipalité d'Huberdeau veillera de plus à limiter les nouvelles intersections du réseau cyclable municipal avec ce corridor. Elle entend également continuer à participer à l'élaboration d'un sentier régional réservé aux véhicules tout terrain (VTT).

Huberdeau compte un peu plus de trois cents habitations permanentes implantées principalement dans le village, mais aussi dans la partie rurale de son territoire. Dans le village, les secteurs résidentiels s'étendent de part et d'autre de la rue Principale et ne sont généralement pas densément occupés. Le tissu bâti du village est traditionnel et relativement âgé. Son expansion est en partie limitée par des contraintes topographiques et par la présence de la rivière Rouge.

Le village est desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau égout pluvial. Le traitement des eaux usées est assuré par des installations septiques individuelles. Toutes les propriétés du territoire sont donc assujetties au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., c.Q-2, r.8).

Près de la moitié des habitations d'Huberdeau ont été érigées il y a plus de quarante ans. La qualité et l'entretien de certaines propriétés laissent parfois à désirer, surtout dans la partie rurale du territoire, où l'entreposage de matériaux à l'extérieur peut être remarqué sur quelques terrains. De 4 à 5 nouveaux bâtiments sont construits chaque année et l'on compte un nombre croissant de duplex, triplez ou de bâtiments multifamiliaux parmi les nouvelles constructions. Ces nouvelles implantations ont certainement contribué à l'augmentation du nombre des ménages locataires établis à Huberdeau et au dynamisme du village.

Dans le village, seules les propriétés riveraines bénéficient d'un accès à la rivière Rouge. La municipalité estime cependant que tous les villageois devraient pouvoir y accéder et évalue la possibilité d'aménager des accès publics à l'extrémité est de la Pointe-des-Pères (fer à cheval), ou encore en bordure du chemin de la Rivière, à la jonction du ruisseau, dans la partie sud du village. Une aire de repos est projetée sur un terrain municipal situé à l'entrée du village, près du pont.

La qualité exceptionnelle du site du calvaire d'Huberdeau, qui surplombe le village et offre une vue spectaculaire sur la vallée de la rivière Rouge, doit être protégée par une réglementation appropriée.

La municipalité d'Huberdeau a tout ce qu'il faut pour accommoder sa population actuelle en termes de services, d'activités, d'emplois et de qualité de vie. Elle peut cependant améliorer l'aspect de son secteur rural, favoriser la création d'un espace que les villageois pourront partager en bordure de la rivière Rouge et compléter l'intégration de son réseau récréatif au réseau régional. Le formidable potentiel du territoire pour la villégiature, l'agriculture et l'agrotourisme reste à développer dans le respect du milieu exceptionnel formé par la rivière Rouge et sa vallée.

B.2 Orientations d'aménagement

L'analyse du profil municipal et le diagnostic indiquent bien qu'Huberdeau a avantage à poursuivre les orientations d'aménagement suivantes, qui détermineront ensuite les autres propositions du plan d'urbanisme et les prescriptions de la réglementation.

1. Harmoniser les différentes utilisations du sol et améliorer la protection de l'environnement

1.1. Éviter la proximité d'usages incompatibles

- 1.1.1. Gérer adéquatement le développement de la villégiature;
- 1.1.2. Restreindre l'implantation de carrières et de gravières à des aires éloignées des secteurs de résidentiels ou de villégiature;
- 1.1.3. Veiller à ce que les activités sylvicoles, l'exploitation forestière et l'agriculture soient compatibles avec la villégiature et les secteurs résidentiels;

1.2. Préserver un milieu naturel de qualité

- 1.2.4. Régir les installations près des rives des lacs et des cours d'eau;
- 1.2.5. Maintenir une densité d'occupation du sol appropriée en bordure des lacs et des cours d'eau;
- 1.2.6. Maintenir une couverture forestière dans les bassins versants et dans les secteurs à pente forte;
- 1.2.7. Conserver un couvert végétal sur les bandes riveraines;
- 1.2.8. Protéger la zone agricole;
- 1.2.9. Protéger les milieux humides;
- 1.2.10. Réglementer l'utilisation du sol à proximité des aires de captage d'eau.

1.3. Protéger la qualité esthétique du milieu

- 1.3.1. Régir l'entretien des propriétés, l'entreposage extérieur et l'abattage d'arbres sur l'ensemble du territoire, plus particulièrement en bordure du corridor touristique, du corridor aérobique et au cœur du village;
- 1.3.2. Encourager un bon entretien des bâtiments et un aménagement adéquat des terrains;
- 1.3.3. Limiter "implantation de maisons mobiles à un secteur spécifique;
- 1.3.4. Protéger de manière particulière le périmètre entourant le calvaire d'Huberdeau et ses vues panoramiques.

1.4 Éviter les îlots de chaleur

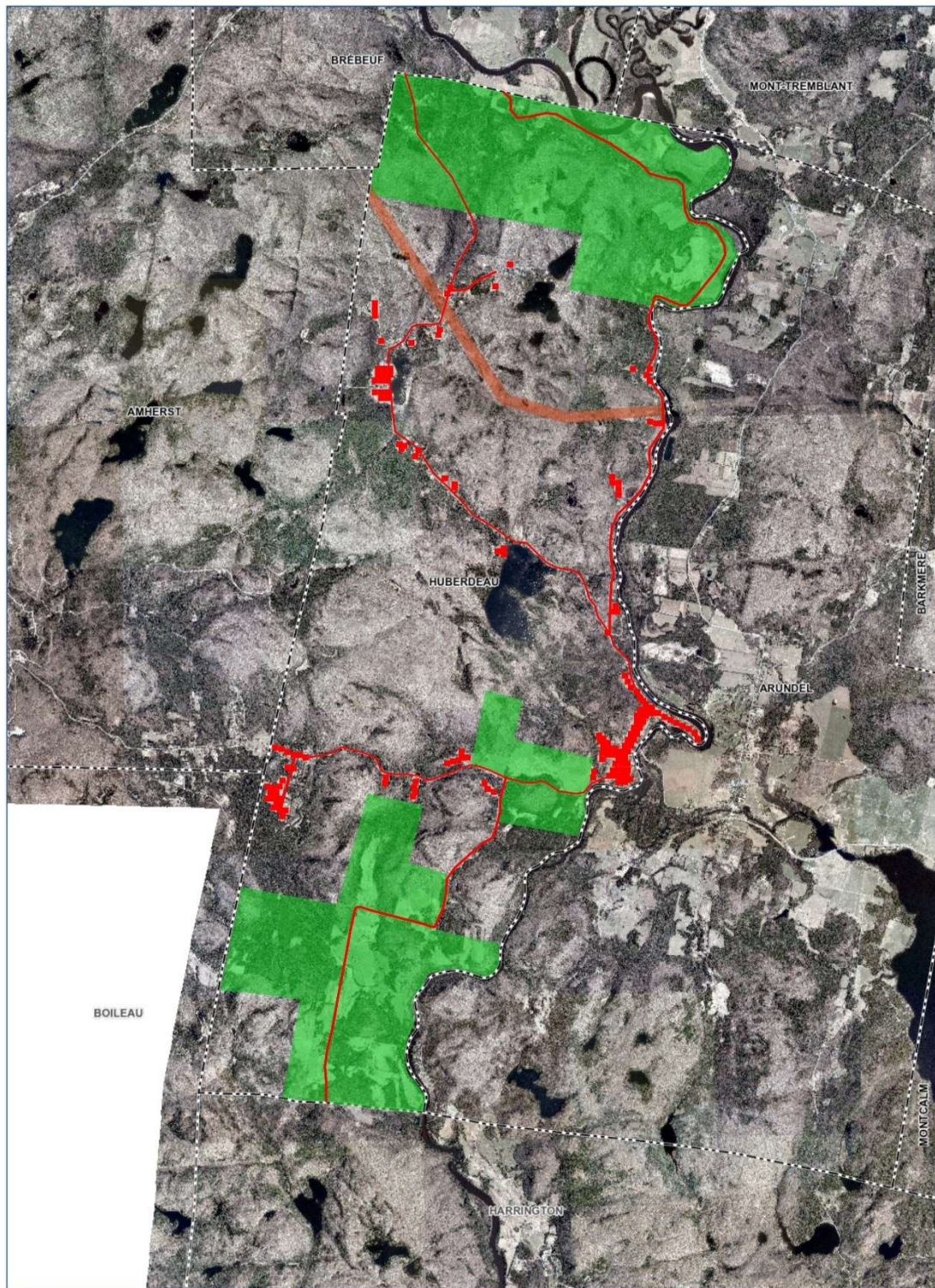
(Amendement : Règlement 368-24 le 19/04/2024).

- 1.4.1 Sur les axes routiers principaux, un entretien minimal de la végétation sera privilégié dans le but de conserver le plus possible de l'ombrage sur la chaussée. La plantation d'arbres en bordure de certaines portions de rue moins ombragées pourrait être envisagée afin de créer de l'ombrage sur la chaussée et les espaces de stationnement sur rue. Ces actions devront tenir compte évidemment de la sécurité des utilisateurs;
- 1.4.2 Pour ce qui est des terrains privés, ce sont principalement des terrains gazonnés et les aires de stationnement souvent en gravier hors périmètre urbain qui sont les plus susceptibles de générer des îlots de chaleur. La Municipalité poursuivra son programme de distribution annuelle d'arbres à la population. Continuer à appliquer la réglementation municipale en vigueur concernant l'abattage d'arbres;
- 1.4.3 Pour ce qui est des terrains municipaux, ce sont principalement les terrains affectés aux utilités publiques (garage municipal, écocentre) qui sont les plus susceptibles de générer des îlots de chaleur. La renaturalisation des aires inexploitées de ces sites pourra être explorée afin de limiter la superficie peu végétalisée;
- 1.4.4 Par l'identification des îlots de chaleur lesquels sont définies sur la carte # 3 « Identification des îlots de chaleur » faisant partie intégrante du présent règlement.

Carte 2 : Identification des îlots de chaleur

(Amendement : Règlement 368-24 le 19/04/2024)

Huberdeau



Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document n'est d'aucune valeur.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du gouvernement du Québec.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés. © Jean-Pierre Cadrin et Ass. Inc., tous droits réservés.



Date: 2023-10-11

1:67,710

0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 m

NOTRE TERRITOIRE
POLYSECTEUR
**MRC DES
LAURENTIDES**

AMHERST | ARUNDEL | BARKMERE | BREBEUF | HUBERDEAU | IRVING-LE-LAC | LABELLE
LA-CONCEPTION | LAC-SUPÉRIEUR | LAC-TREMBLANT-NORD | LA-MINERVE | LANIER
MONT-LAUC | MONTCALM | MONT-TREMBLANT | SAINTE-ADÈS-DES-MONTS
SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES | VAL-DAVID | VAL-DES-LACS | VAL-MORIN

2. Assurer la sécurité des citoyens et des villégiateurs

- 2.1 Restreindre les activités dans les secteurs qui représentent des contraintes pour l'établissement humain (zones à risque de glissement de terrain ou d'inondations, telles que définies par la carte 2 et la grille des cotes d'élévation à l'orientation d'aménagement A.4);
(Amendement : Règlement 227-06 le 03/10/2007).
- 2.2 Limiter les nouvelles intersections avec le corridor aérobique;

3. Consolider le noyau villageois

- 3.1 Concentrer les nouvelles implantations de commerces et de services dans le noyau villageois;
- 3.2 Considérer la possibilité d'aménager des accès publics à l'eau à l'intérieur du village;

4. Développer le potentiel touristique et récréatif

- 4.1 Favoriser le maintien des réseaux récréatifs locaux;
- 4.2 Mettre en valeur le potentiel du territoire pour l'agrotourisme;
- 4.3 Favoriser l'intégration d'Huberdeau aux réseaux récréatifs régionaux.

Ces orientations d'aménagement visent la valorisation des potentiels du milieu et l'atténuation de ses contraintes. Elles guident les propositions du plan d'urbanisme relatives aux affectations du sol et aux densités d'occupation, ainsi que les autres propositions d'aménagement que retiendra éventuellement la municipalité.

PARTIE C

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

C.1 Affectations du sol et densités d'occupation

La carte du plan d'urbanisme, en annexe, présente le découpage du territoire municipal selon un ensemble « d'aires d'affectation ». Pour chacune de ces aires, la carte indique les affectations les plus souhaitables et la densité d'occupation maximale à atteindre. Les règlements d'urbanisme respecteront ces indications générales afin de prescrire avec précision tous les usages autorisés dans chacune de ces zones.

Cette répartition des affectations tient compte des orientations d'aménagement énoncées précédemment, des potentiels et des contraintes du territoire, ainsi que des grandes affectations déterminées par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides.

C.1.1 Les grandes affectations régionales du schéma d'aménagement

Le schéma révisé prévoit sept catégories de grandes affectations régionales pour le territoire de Huberdeau. Il s'agit de :

- L'affectation « urbaine », qui s'applique au secteur du village;
- L'affectation « mixte », qui s'applique à un secteur situé au nord du village de part et d'autre du chemin du Lac-à-la-loutre;
- L'affectation « rurale », qui forme un grand bloc au nord-ouest du Lac-à-la-loutre et s'applique au secteur du lac Maillé;
- L'affectation « résidentielle et de récréation », qui englobe le Lac-à-la-loutre, le lac Miré et le lac des Ours et couvre une superficie importante en direction ouest à partir de la rivière Rouge;
- L'affectation « agricole », qui s'applique aux parties nord et sud de la municipalité, ainsi qu'à un bloc de terres au Sud-Ouest du village;
- L'affectation « forestière et de conservation » qui couvre une bande longeant la limite ouest de la municipalité;
- L'affectation « agroforestière », qui désigne essentiellement des terres situées à l'extrême nord-ouest de la municipalité.

Le schéma révisé permet aux municipalités d'autoriser un éventail limité d'usages à l'intérieur de chacune des grandes affectations. Les affectations municipales prévues par le plan d'urbanisme doivent donc être sélectionnées parmi l'éventail offert par les « grandes » affectations régionales indiquées au schéma.

C.1.2 Les affectations villageoises

La carte 2 de 2 du plan d'urbanisme couvre le secteur villageois de la municipalité. Le schéma d'aménagement y prévoit une affectation régionale dite « urbaine ». Cette dernière est ici découpée en quelques aires à vocation résidentielle et une aire institutionnelle, qui entourent le secteur traversé par la rue Principale, appelée aire de « mixité villageoise ».

Ainsi, dans l'affectation « résidentielle » l'habitation de faible et moyenne densité doit continuer à être l'usage très largement dominant, afin de protéger la quiétude des résidents qui ont choisi de vivre dans ces secteurs.

Toutefois, le long de la rue Principale, il importe de maintenir une plus grande variété d'usages, de manière à favoriser un niveau satisfaisant de fréquentation des lieux centraux et de renforcer l'économie locale. L'objectif est évidemment de consolider la vocation du village en tant que pôle de services locaux, fondé sur la concentration des services et des commerces à desserte locale qui sont compatibles avec un milieu de vie de qualité.

Conséquemment, dans cette affectation de « mixité villageoise », les commerces de vente au détail et de service, notamment ceux à vocation touristique, seront évidemment autorisés. Les commerces de type para-industriel, les petites industries sans nuisance, certains services communautaires et administratifs à caractère local et de petit gabarit seront autorisés sous certaines conditions, dont celle de ne pas nécessiter la construction d'un nouveau bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 500 mètres carrés.

Pour sa part, l'affectation institutionnelle préserve et circonscrit la vocation actuelle du secteur formé par les usages institutionnels existants.

C.1.3 L'affectation « mixte : habitation et commerce »

La carte 1 de 2 du plan d'urbanisme couvre le secteur rural de la municipalité. On y voit, au nord du village, deux aires d'affectation « mixte : habitation et commerce ». Leur codification « M » porte également le suffixe « R » ou « M » selon qu'elles correspondent à l'affectation régionale « rurale » ou « mixte » indiquée au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides. Ces aires MR et MM, si elles conjuguent toutes les deux l'habitation et le commerce, se différencient toutefois par leur vocation et les usages qui y seront respectivement autorisés.

Ainsi, l'affectation MR est destinée, entre autres, à accueillir certains établissements de petites dimensions, comme des commerces de proximité et certains services communautaires et administratifs à desserte de voisinage, afin de faciliter leur accessibilité pour les citoyens du milieu rural qui vivent dans des secteurs où prédomine l'habitation.

Quant à l'affectation MM, elle peut accueillir des activités économiques qui s'harmonisent moins bien avec les secteurs résidentiels du milieu villageois ou du paysage champêtre. Par exemple, il pourrait s'agir de commerces reliés à l'automobile, de commerces de plus grandes dimensions, de commerces para-industriels ou d'activités extractives. Les services administratifs et communautaires ne seront pas autorisés dans l'aire MM, puisqu'il est davantage souhaitable qu'elles soient rassemblées en affectation villageoise et, dans une moindre mesure, en affectation MR.

Outre les usages mentionnés précédemment, les principaux usages qui sont souhaitables dans ces aires sont donc l'habitation à très faible densité, la foresterie, la récréation intensive ou extensive, ainsi que les petites fermes

C.1.4 L'affectation « villégiature »

Une grande aire d'affectation « villégiature » apparaît, sur la carte 1 de 2, au nord-ouest du village. Il y en a une deuxième, plus petite, au sud-ouest. Elles correspondent à l'affectation régionale « résidentielle et récréation » du schéma d'aménagement.

Les principaux usages pouvant être autorisés sont : les habitations à très faible densité, certains commerces touristiques, la foresterie, la récréation intensive ou extensive. À certaines conditions, pourront parfois être autorisés les commerces de vente au détail et les petites fermes.

C.1.5 L'affectation « agriculture »

(Amendement : Règlement 282-13 le 20/09/13).

(Amendement : Règlement 292-14 le 18/07/14).

Il existe trois aires « agricoles », au nord, au centre et au sud de la municipalité. Les terres de ces aires sont sous juridiction de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.

Cette affectation est destinée à accueillir des usages agricoles et, dans une moindre mesure, certains usages d'utilité publique et résidentiels.

L'établissement résidentiel y est autorisé dans les ilots déstructurés identifiés au règlement de zonage sous certaines conditions.

Ces ilots déstructurés sont le fruit d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec délivrée en vertu de l'article 59 de la *Loi*.

L'établissement résidentiel résultant de l'application de droits et privilèges reconnus par la *Loi sur la Protection du territoire agricole et des activités agricoles du Québec* y est aussi autorisé.

L'établissement résidentiel résultant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou d'un tribunal compétent en révision d'une telle décision y est aussi autorisé.

La densité d'occupation prévue est très faible.

C.1.6 L'affectation « forestière »

L'affectation « forestière » occupe presque tout l'ouest du territoire. Les principaux usages pouvant y être autorisés dans l'affectation « forestière » sont la foresterie, la récréation extensive, l'extraction et l'agriculture. Les habitations à très faible densité ainsi que les industries peuvent également être autorisées. Ces dernières devront toutefois être complémentaires à la foresterie.

C.1.7 L'affectation « agroforestière »

(Amendement : Règlement 292-14 le 18/07/2014).

Une aire d'affectation « agroforestière » est située au nord-ouest du territoire. Les terres de ces aires sont sous juridiction de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.

Cette affectation est destinée à accueillir des usages agricoles et forestiers et, dans une moindre mesure, certains usages d'utilité publique, résidentiels et certains usages industriels compatibles avec la vocation agricole et forestière.

L'établissement résidentiel y est autorisé sous certaines conditions de superficie des lots.

Ces superficies d'accueil sont le fruit d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec délivrée en vertu de l'article 59 de la *Loi*.

L'établissement résidentiel résultant de l'application de droits et privilèges reconnus par la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles du Québec* y est aussi autorisé.

L'établissement résidentiel résultant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou d'un tribunal compétent en révision d'une telle décision y est aussi autorisé.

La densité d'occupation prévue est très faible.

C.1.8 Parc régional»

(Amendement : Règlement 282-13 le 20/09/13).

Le feuillet de la partie 1/2 accompagnant le Plan d'urbanisme illustre l'Affectation Parc Régional – Corridor Aérobique sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée du Canadien National.

Cette affectation est destinée à accueillir des usages récréatifs du type de la randonnée à bicyclette, la randonnée pédestre, la marche, le ski de randonnée, la raquette et la motoneige. Les conduites souterraines privées de même que certaines infrastructures d'utilités publiques tels réseaux de gaz, d'aqueduc et d'égout, d'électricité ou de télécommunication et certains usages utilitaires ou de services connexes à la vocation de parc peuvent également être autorisés.

Selon la demande et l'achalandage, et selon la configuration des lieux, mais devant être établie en surlargeur de l'emprise de la voie ferrée du Canadien National, la municipalité pourra créer une zone destinée à accueillir des usages connexes ou complémentaires à l'activité de randonnée dans la mesure où ils contribuent en sa mise en valeur. Les usages admissibles sont parmi les suivants :

- commerce de vente au détail tels une boutique de vente de réparation de vélos ou un dépanneur ;
- commerce routier et touristique tels une crèmerie, un café-resto, un chalet refuge ;

- services communautaires tels un bureau d'information touristique, un bâtiment communautaire offrant activités ou services en lien avec la vocation récréotouristique du parc régional, un marché public, une petite salle d'exposition, un musée ;
- usages d'utilité publique tels les conduites, pluviales, d'aqueduc ou d'égout, lignes électriques, réseaux de gaz.

De manière à soutenir la pérennité et la sécurité de la piste, l'aménagement de nouveaux croisements véhiculaires à niveau sera contrôlé.

C.2 Principales voies de circulation

Les cartes du plan d'urbanisme montrent le réseau de routes et de rues sur le territoire municipal. La municipalité n'a pas de projet de prolongement du réseau. Toutefois, elle souhaiterait éventuellement réaliser certains bouclages ponctuels qu'elle associerait à la réfection éventuelle de l'aqueduc.

D'autre part, la municipalité considère qu'il est extrêmement important que le ministère de Transports procède le plus rapidement possible à la réfection du chemin de Rockway Valley.

C.3 Projets spéciaux

La municipalité d'Huberdeau souhaite continuer à soutenir financièrement le Comité des loisirs et lui fournir un certain nombre d'infrastructures. Ce comité accomplit un excellent travail visant le maintien et le développement des activités récréatives.

Huberdeau souhaite également obtenir l'aide financière gouvernementale qui lui permettrait de procéder, d'ici à 2006, à la réfection de son système d'aqueduc.

Soucieuse de la qualité de l'environnement naturel, la municipalité envisage aussi de procéder bientôt à l'étude de la performance des installations septiques situées à proximité des cours d'eau.

Conclusion

Le plan d'urbanisme d'Huberdeau traduit la volonté d'offrir un milieu de vie agréable à la population et de mettre en valeur ses attraits tout en assurant la préservation de son milieu naturel.

Le principal rôle d'un plan d'urbanisme est d'énoncer les principes fondamentaux qui encadreront le travail d'élaboration des règlements d'urbanisme. Cette réglementation régira l'émission des permis et certificats, prescrira les usages autorisés et les normes d'implantation qui s'appliqueront dans chacune des zones de la municipalité, contribuera à la protection de l'environnement visuel et biophysique. Cette réglementation sera conforme aux principes énoncés dans le présent texte.

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 St-Georges, directrice générale/secrétaire-trésorière.

AMENDEMENT PAR RÈGLEMENT :

227-06 le 03/10/2007

282-13 le 20/09/2013

292-14 le 18/07/2014

368-24 le 19/04/2024

ANNEXE : Amendement : règlement 282-13 le 20/09/13 Amendement : règlement 292-14 le 18/07/14

Cartes du plan d'urbanisme; secteur rural feuillet 1 de 3 et 2 de 3

