

# **VILLE D'ESTÉREL**

## **RÈGLEMENT DE ZONAGE**

**RÈGLEMENT DE REMPLACEMENT NUMÉRO 2006-493**

**PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 21-07-2006**

**RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 16-02-2007**

**ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13-03-2007**

*Le présent règlement remplace le règlement 90-302 adopté et entrée en vigueur le 10 mai 1990 et les règlements de modification adoptés depuis. Le présent règlement n'a pas pour effet d'abroger l'ancien règlement. Le remplacement a pour but, non pas de faire disparaître l'ancien règlement mais de l'améliorer.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup>Me Louis-Philippe Pigeon, Rédaction et interprétation des lois, 1965, p. 52

## **PRÉAMBULE**

### **Ville Estérel Municipalité régionale de comté des Pays-d'En-Haut.**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**Attendu que** le conseil d'une municipalité peut, par règlement, adopter un règlement de remplacement en matière de zonage en vertu de l'article 110.10.1 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Attendu qu'un** tel règlement permet de régir adéquatement l'utilisation du sol et l'usage des terrains.

**Attendu que** le conseil de la Ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision du plan d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de remplacer le règlement de zonage 90-302 en vigueur depuis le 10 mai 1990 et, ses différentes modifications par le présent règlement.

**Attendu qu'un** tel règlement de remplacement sera soumis, avant son adoption, au processus de consultation publique prévu aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à un processus d'approbation référendaire s'adressant à l'ensemble de la population de la ville tel que prévu aux articles 110.3.1 et 136.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Attendu qu'un** avis de motion a été préalablement donné à une séance du conseil de la corporation municipale.

**En conséquence**, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement de remplacement portant le numéro 2006-493, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, la totalité ou les parties du territoire de la corporation municipale de Ville Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1</b>
1.1 Titre du règlement .....	1
1.2 Territoire assujéti .....	1
1.3 Personnes touchées .....	1
1.4 Remplacement des règlements .....	1
1.5 Annexe au présent règlement .....	1
1.6 Entrée en vigueur.....	1
1.7 Le règlement et les lois.....	1
1.8 Validité du règlement .....	2
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>3</b>
2.1 Interprétation du texte et des mots .....	3
2.2 Autres formes d'expression.....	3
2.3 Unités de mesure .....	3
2.4 Interprétation des limites de zone ou de secteur .....	4
2.5 Identification des zones .....	4
2.6 Terminologie.....	4
2.7 Usage demandé : preuve d'éligibilité.....	14
2.8 Incompatibilité dispositions particulières et dispositions générales .....	14
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : ZONES ET USAGES.</b>	<b>16</b>
3.1 Répartition du territoire municipal en zones .....	16
3.2 Constructions et usages autorisés.....	16
3.2.1 Zone résidentielle unifamiliale (R).....	16
3.2.2 Zone résidentielle unifamiliale (RJC).....	17
3.2.3 Zones commerciales (C) (CH) .....	17
3.2.3.1 Zone commerciale (C).....	17

3.2.3.2	Zone commerciale (CH) .....	17
3.2.4	Zone récréative (REC).....	17
3.2.5	Zone publique (P).....	17
3.2.6	Zone publique (PC).....	18
3.2.7	Zone publique (PRC).....	18
3.3	Constructions et usages prohibés dans toutes les zones.....	18

## **CHAPITRE 4 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX..... 20**

4.1	Dimensions et superficies des bâtiments principaux .....	20
4.1.1	Habitation unifamiliale isolée (R).....	20
4.1.2	Habitation unifamiliale jumelée ou contiguë (RJC) .....	20
4.1.3	Bâtiment commercial zone (C-1).....	20
4.1.4	Bâtiment commercial zones (C-2) (C-3)(CH): .....	20

## **CHAPITRE 5 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ..... 21**

5.1	Couverture du lot : coefficient d'emprise au sol.....	21
5.1.1	CES/Bâtiments .....	21
5.1.2	CES/Bâtiments, usages et constructions complémentaires .....	21

## **CHAPITRE 6 : BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET USAGES COMPLÉMENTAIRES..... 22**

6.1	Bâtiments accessoires et usages complémentaires : zones résidentielles .....	22
6.1.1	Normes générales .....	22
6.1.2	Bâtiments accessoires: dispositions particulières .....	22
6.1.2.1	Superficies et hauteurs des bâtiments accessoires .....	22
6.1.2.2	Usages des bâtiments accessoires .....	23
6.1.2.3	Implantation des constructions accessoires et usages complémentaires .....	23
6.1.3	Construction complémentaire : dispositions particulières .....	23
6.1.3.1	Piscine.....	23
6.1.3.2	Terrain de tennis.....	24
6.1.3.3	Antennes.....	24
6.1.3.4	Foyers extérieurs .....	25
6.1.3.5	Clôtures et haies .....	25
6.1.3.6	Piliers, colonnes, poteaux : chemin d'accès.....	26
6.1.3.7	Quai .....	27
6.2	Bâtiments et usages complémentaires: zone résidentielle (RJC).....	27
6.2.1	Habitations unifamiliales isolées .....	27
6.2.2	Habitations unifamiliales jumelées ou contiguës.....	27
6.3	Bâtiments accessoires et usages complémentaires: autres zones.....	28
6.3.1	Normes générales .....	28
6.3.2	Hauteur.....	28
6.3.3	Implantation .....	29

## **CHAPITRE 7 : MARGES DE REcul DU BÂTIMENT PRINCIPAL ..... 30**

<b>7.1</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>30</b>
<b>7.2</b>	<b>Dimensions des marges du bâtiment principal .....</b>	<b>30</b>
7.2.2	Constructions et usages permis dans la marge arrière .....	31
7.2.3	Constructions et usages permis dans les marges latérales .....	32
<b>7.3</b>	<b>Constructions et ouvrages dans la zone de protection des rives.....</b>	<b>33</b>
7.3.1	Constructions et ouvrages prohibés.....	33
7.3.2	Exceptions .....	33
7.3.2.1	Les constructions et ouvrages suivants: .....	33
7.3.2.2	Les ouvrages de stabilisation suivants:.....	34
7.3.2.3	Critères à respecter:.....	34
<b>7.4</b>	<b>Constructions et ouvrages dans la zone de protection du littoral .....</b>	<b>35</b>
<b>7.5</b>	<b>Constructions et ouvrages dans les milieux humides.....</b>	<b>35</b>
<b>7.6</b>	<b>Constructions et usages dans les zones de prise d'eau potable.....</b>	<b>36</b>
7.6.1	Protection immédiate.....	36
7.6.2	Protection rapprochée .....	36

## **CHAPITRE 8 : ARCHITECTURE ET FINIS EXTERIEURS..... 37**

<b>8.1</b>	<b>Principe général .....</b>	<b>37</b>
<b>8.2</b>	<b>Formes et genres de constructions prohibés.....</b>	<b>37</b>
<b>8.3</b>	<b>Matériaux de parements prohibés: murs extérieurs .....</b>	<b>37</b>
<b>8.4</b>	<b>Matériaux de parement autorisés: murs extérieurs .....</b>	<b>37</b>
<b>8.5</b>	<b>Matériaux de parement autorisés: toiture .....</b>	<b>38</b>
<b>8.6</b>	<b>Matériaux de parement au coin de la rue .....</b>	<b>38</b>
<b>8.7</b>	<b>Utilisation des matériaux .....</b>	<b>38</b>

## **CHAPITRE 9 : AMÉNAGEMENT PAYSAGER ..... 39**

<b>9.1</b>	<b>Aménagement des espaces libres.....</b>	<b>39</b>
------------	--	-----------

## **CHAPITRE 10 : STATIONNEMENT ET CHEMIN D'ACCÈS ..... 40**

<b>10.1</b>	<b>Champ d'application .....</b>	<b>40</b>
<b>10.2</b>	<b>Nombre minimal de cases de stationnement.....</b>	<b>40</b>
10.2.1	Localisation des cases de stationnement.....	40
10.2.3	Entretien des cases de stationnement et chemin d'accès .....	41

10.2.4	Permanence des cases de stationnement .....	41
10.3	Chemins d'accès .....	41
<b>CHAPITRE 11 : ABATTAGE D'ARBRES.....</b>		<b>42</b>
11.1	Coupes prohibées .....	42
11.2	Coupes autorisées .....	42
11.3	Coupe à blanc .....	42
11.4	Terrains boisés: non construits.....	43
11.5	Reboisement.....	43
11.6	Arbres prohibés.....	43
11.7	Dispositions particulières .....	43
<b>CHAPITRE 12 : ENSEIGNES.....</b>		<b>44</b>
12.1	Dispositions générales.....	44
12.2	Conditions normatives particulières.....	45
12.2.1	Implantation .....	45
12.2.2	Éclairage : .....	45
12.2.3	Retrait de l'enseigne.....	46
12.2.4	Nombre d'enseigne.....	46
12.2.5	Hauteur et superficie : .....	46
12.3	Enseignes communautaires.....	46
<b>CHAPITRE 13 : CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES .....</b>		<b>47</b>
13.1	Cessation d'un usage dérogatoire .....	47
13.2	Remplacement d'un usage dérogatoire .....	47
13.3	Remplacement d'une construction dérogatoire .....	47
13.4	Modification d'un usage dérogatoire.....	47
13.5	Extension d'un usage dérogatoire .....	47
13.6	Extension d'un usage dérogatoire situé dans un bâtiment .....	47
13.7	Modification d'un bâtiment dérogatoire.....	47
13.8	Extension d'un bâtiment dérogatoire .....	48

13.9	Modification d'une construction dérogatoire.....	48
13.10	Extension d'un usage ou d'une construction dérogatoire.....	48
13.10.1	Dans la bande riveraine.....	48
13.10.2	Dans une aire de protection d'une prise d'eau potable.....	48
13.12	Modification et remplacement d'un enseigne dérogatoire.....	48
13.13	Reconstruction ou réfection d'une construction dérogatoire.....	48
13.14	Normes d'implantation d'un usage et d'une construction.....	49
13.14.1	Sur un lot dérogatoire vacant.....	49
13.14.2	Sur un lot vacant situé en partie ou en totalité dans la bande de protection des rives des lacs et cours d'eau.....	49
13.15	Abattage d'arbres et droits acquis.....	49
<b>CHAPITRE 14 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....</b>		<b>50</b>
14.1	Infractions et pénalités.....	50
14.2	Requête auprès de la Cour supérieure.....	50
14.3	Abattage d'arbres.....	50
<b>CHAPITRE 15 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>		<b>52</b>



## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement de remplacement de zonage de la ville d'Estérel ».

### **1.2 Territoire assujéti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Ville d'Estérel.

### **1.3 Personnes touchées**

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique de droit public ou de droit privé.

### **1.4 Remplacement des règlements**

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 90-302. Sont aussi remplacées toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Cependant, tel remplacement n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement final et exécution. Tel remplacement n'affecte pas non plus les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

### **1.5 Annexe au présent règlement**

Le plan de zonage authentifié par la signature du maire et du secrétaire-trésorier de la corporation de la Ville d'Estérel et annexé aux présentes fait partie intégrante du présent règlement.

### **1.6 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

### **1.7 Le règlement et les lois**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

## **1.8 Validité du règlement**

Le conseil de la corporation municipale de Ville Estérel décrète que le présent règlement dans son ensemble et également, partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous paragraphe par sous paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou ne devait être un jour déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **2.1 Interprétation du texte et des mots**

Exception faite des mots définis ci-après et à l'article 2.6, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle, de plus :

1. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droits. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.
2. Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
3. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
4. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera » l'obligation est absolue, le mot « peut » conserve un sens facultatif.
5. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.
6. Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

### **2.2 Autres formes d'expression**

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenues dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

### **2.3 Unités de mesure**

Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en mesure du système international (système métrique). Une correspondance approximative en système anglais peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures en système anglais.

## 2.4 Interprétation des limites de zone ou de secteur

Sauf indication contraire, les limites de zone ou de secteur de zone sur le plan de zonage correspondent à :

1. L'axe central des rues ou le prolongement de cet axe;
2. les lignes de lot ou le prolongement de ces lignes;
3. les lignes de propriétés foncières ou le prolongement de ces lignes ;
4. l'axe central ou la ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau ou des lacs;
5. les limites de la corporation municipale

Lorsque la limite ne coïncide pas avec les repères ci-dessus énumérés et qu'il n'y a aucune mesure spécifique indiquée à la limite de la zone ou du secteur, les distances doivent être prises à l'échelle du plan.

## 2.5 Identification des zones

Aux fins d'identification et de référence, chaque zone est désignée par une lettre et un chiffre, s'il y a lieu, permettant de se référer aux dispositions pertinentes du présent règlement.

## 2.6 Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

**Abri d'auto** : construction formée d'un toit appuyé sur des pilotis, ouverte au minimum dans une proportion de cinquante pour cent (50%) sur chacun des côtés extérieurs, construit avec des matériaux de même catégorie et de même qualité que la construction principale et destinée à abriter des véhicules et il ne doit pas comporter de porte en fermant l'accès.

**Affiche** : l'affiche constitue « généralement » une feuille ou tout autre type de matériaux sur lequel un message que l'on désire porter à l'attention, à la connaissance du public est inscrit.

**Arbre** : tige de dix (10) centimètres et plus de diamètre mesuré à un (1) mètre du sol.

**Avant-toit** : partie inférieure d'un toit qui fait saillie au-delà de la face d'un mur.

**Balcon** : plate forme en saillie sur le mur d'un bâtiment, ordinairement entourée d'une balustrade et pouvant être protégée d'une toiture.

**Balcon ouvert** : balcon non recouvert d'une toiture.

**Bâtiment** : toute construction ayant un toit supporté par des colonnes ou des murs et utilisé pour loger des personnes ou pour abriter des animaux, des marchandises, des effets mobiliers ou tout autre objet.

**Bâtiment accessoire** : bâtiment secondaire détaché du bâtiment principal, situé sur le même terrain que ce dernier et servant à un usage complémentaire à l'usage principal.

**Bâtiment principal** : bâtiment servant à l'usage principal autorisé sur le terrain où il est érigé.

**Bâtiment temporaire** : bâtiment d'un caractère passager, destiné à des fins spéciales et pour une période de temps limitée.

**Cabanon** : bâtiment accessoire de faible gabarit servant au rangement d'articles d'utilité courante ou occasionnelle relié à l'usage principal.

**Case de stationnement** : espace nécessaire pour le stationnement d'un véhicule sans tenir compte des allées et voies d'accès.

**Coefficient d'emprise au sol** : rapport entre la superficie de terrain occupée par le bâtiment principal ou l'ensemble des bâtiments et usages existants et la superficie totale de ce lot ou terrain. Ce rapport englobe également les aires de stationnement, les aires de chargement et de déchargement, les aires d'entreposage extérieur, les serres permanentes, etc.

**Construction** : peut désigner un bâtiment principal, secondaire ou complémentaire ou l'action de construire. Dans son acceptation la plus large, il signifie un assemblage ordonné de matériaux liés au sol, ou déposés sur le sol, ou fixés à tout objet lié au sol, pouvant servir d'abri, de support ou d'appui, ou à d'autres fins similaires; sont aussi compris, de façon non limitative, les piscines, ainsi que les ouvrages ou travaux.

**Construction accessoire** : construction détachée de la construction principale, située sur le même terrain que cette dernière et servant à un usage complémentaire à l'usage principal (à titre d'exemple, il peut s'agir autant d'un bâtiment tel un cabanon ou une piscine, une clôture, un muret, un quai, etc.).

**Construction principale** : construction servant à l'usage principal autorisé sur le terrain où elle est érigée.

**Cour arrière**: cour comprise entre la ligne arrière de lot, les lignes latérales de lot et une ligne passant par le point le plus avancé du mur arrière du bâtiment principal.

**Cour avant** : cour comprise entre la ligne avant de lot, les lignes latérales de lot et une ligne passant par le point le plus avancé du mur avant du bâtiment principal.

**Cour latérale:** cour comprise entre la ligne latérale du lot et une ligne passant par le point le plus avancé du mur latéral du bâtiment principal et s'étendant entre la cour arrière et la cour avant.

**Coupe d'assainissement:** coupe consistant en l'abattage ou la récolte d'arbres déficients, tarés, dépérissants, endommagés ou morts.

**Coupe de nettoyage :** coupe ayant pour but d'améliorer le peuplement et à libérer la régénération naturelle ou artificielle afin de favoriser la croissance des essences.

**Cours d'eau:** Tous les cours d'eau, à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception:

1° d'un fossé de voie publique;

2° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du *Code civil*;

3° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes:

- utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé demeure un cours d'eau. Par ailleurs, en milieu forestier public, les catégories de cours d'eau sont celles définies par la réglementation sur les normes d'intervention édictée en vertu de la « *Loi sur les forêts.* »

**Couvert forestier :** superficie du sol recouvert par la projection verticale du périmètre des cimes des arbres ou de la végétation ligneuse et communément exprimée en pourcentage de la superficie totale du sol.

**Déblai :** travaux consistant à prélever de la terre ou le sol en place, soit pour niveler ou creuser, soit pour se procurer des sols à des fins de remblaiement. Les travaux de dynamitage sont considérés comme étant un déblai.

**Démolition :** détruire entièrement un bâtiment ou une construction. Dans le cas d'un bâtiment dérogatoire, mais protégé par un droit acquis sa démolition entraîne une perte du droit acquis.

**Dérogatoire :** ce terme fait référence à un usage, à une construction, à une enseigne, à un lot non conforme à la réglementation existante. Par ailleurs, chaque fois qu'on utilisera le terme « dérogatoire » dans le présent document, il faut comprendre « dérogatoire protégé par droits acquis ».

**Devenu dangereux (bâtiment) :** ce terme peut s'appliquer à un bâtiment qui constitue un danger ou qui pourrait éventuellement présenter un danger pour la sécurité des personnes. La notion de sécurité peut être liée à la perte de la résistance structurale du bâtiment (danger d'effondrement du toit ou des murs), au danger de propagation du feu, aux déficiences du

système électrique, à l'infiltration d'eau, etc. Un bâtiment peut devenir dangereux par suite d'un incendie ou par vétusté. On peut également considérer qu'un bâtiment est devenu dangereux lorsqu'il a atteint un niveau de dégradation physique qui lui fait perdre la moitié de sa valeur.

**Droits acquis** : ce terme désigne un droit reconnu par la jurisprudence à un usage dérogatoire, à une construction dérogatoire, à une enseigne ou à un lot dérogatoire existant avant l'entrée en vigueur d'un règlement qui, dorénavant, interdit ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

**Éclaircie systématique** : méthode d'abattage d'arbres qui consiste à laisser un espace constant entre les tiges résiduelles.

**Élévateur à bateau** : structure conçue de matériaux non polluants déposée sur la berge et dans une partie du lit d'un lac ou d'un cours d'eau et permettant de soulever un bateau hors de l'eau pour ancrage.

**Enseigne** : panneau ou espace portant un emblème, une inscription ou un objet symbolique destiné à porter quelque chose à la connaissance du public.

**Enseigne communautaire** : enseigne édiflée et entretenue par la municipalité et qui indique une direction à suivre pour atteindre une destination elle-même identifiée.

**Entretien** : moyen pouvant être pris et qui sont nécessaires pour le maintien d'une structure ou d'une construction en bon état. La construction d'une fondation sous un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est considérée comme de l'entretien ou du maintien en bon état.

**Espace libre aménagé** : espace occupé par les constructions accessoires (excluant bâtiments accessoires) et les usages complémentaires.

**Étage** : espace compris entre un plancher et un plafond et qui s'étend sur plus de vingt pour cent (20%) de la surface totale dudit plancher. Une cave, un grenier, un sous-sol ne sont pas considérés comme un étage.

**Étage (calcul du nombre d'...)** : lorsque les deux tiers (2/3) ou plus de la hauteur du sous-sol mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond est au-dessus du niveau du sol adjacent donnant sur la façade principale, un tel sous-sol est considéré comme un étage.

**Fonctionnaire désigné** : personne désignée pour l'administration et l'application du présent règlement.

**Garage privé** : bâtiment servant à l'usage personnel du propriétaire ou occupant du bâtiment principal situé sur le même lot ou terrain que le bâtiment principal pour l'entreposage de

véhicules automobiles et ne devant pas être utilisé pour la réparation et l'entretien mécanique à des fins commerciales ou publiques.

**Habitation** : bâtiment ou partie de bâtiment destiné à abriter des êtres humains.

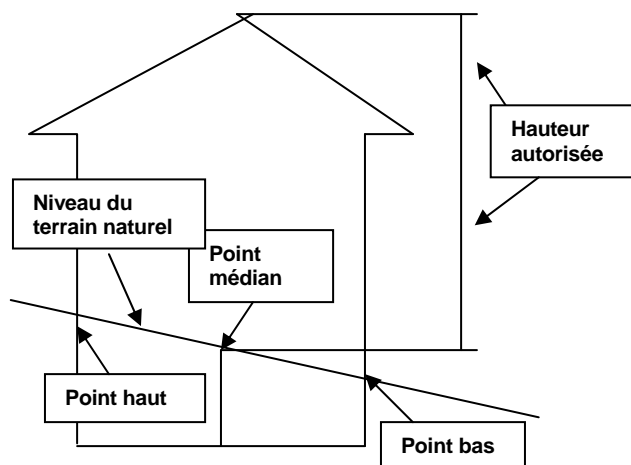
**Habitation unifamiliale contiguë** : bâtiment comportant trois (3) ou quatre (4) unités de logement juxtaposées sur un même terrain.

**Habitation unifamiliale isolée** : bâtiment comportant une (1) unité de logement.

**Habitation unifamiliale jumelée** : bâtiment comportant deux (2) unités de logement juxtaposées sur un même terrain.

**Hauteur d'un bâtiment ou d'une construction** : la hauteur d'un bâtiment est la distance verticale entre le sol et le point le plus élevé du bâtiment.

**Hauteur d'un bâtiment (calcul de la ...)** : la hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du sol avant travaux (déblai, remblai ou dynamitage) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres structures sont exclues). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en prenant le point médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du niveau du terrain naturel.



**Hauteur d'une enseigne** : la hauteur d'une enseigne est la distance verticale entre le sol et le point le plus élevé de l'enseigne, incluant le support.

**Hôtel** : Établissement d'hébergement où des unités d'une (1) chambre ou des suites sont louées à la nuitée. Un établissement offrant un hébergement dans des appartements, des



maisons ou des chalets meublés sous forme de temps partagé ou de condominium et doté d'un service de cuisine ou d'une cuisinette ne constitue pas un hôtel.

**Lac** : nappe d'eau douce entourée de terre généralement pourvue d'un exutoire ou un élargissement d'un cours d'eau.

**Lac artificiel** : étendue d'eau créée artificiellement et alimentée par un cours d'eau ou une source et ayant un émissaire.

**Ligne de lot** : ligne de division entre deux (2) lots.

**Ligne de lot arrière**: ligne séparative entre deux (2) lots et qui borne l'arrière du lot.

**Ligne de lot avant** : ligne séparative entre un lot et l'emprise d'une rue.

**Ligne de lot latérale** : ligne séparative entre deux (2) lots et qui borne les latérales du lot.

**Ligne des hautes eaux** : la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et des cours d'eau. Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques<sup>2</sup> à une prédominance de plantes terrestres, ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau;
- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, la ligne se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;
- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, la ligne correspond au haut de l'ouvrage.
- d) Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a.

**Lit** : partie d'un lac ou d'un cours d'eau que les eaux recouvrent habituellement.

**Littoral** : le littoral est la partie d'un lac ou d'un cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers le centre du plan d'eau jusqu'à une profondeur correspondant à la limite de croissance des plantes aquatiques.

**Logement** : unité d'habitation contenant des commodités d'hygiène, de chauffage et de cuisson et servant de résidence à une seule famille.

---

<sup>2</sup> Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

**Lot** : fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément l'article 3043 du Code civil du Québec.

**Lot dérogatoire** : lot non conforme en dimension et superficie en regard des prescriptions du règlement de lotissement.

**Lot riverain** : lot adjacent à un lac ou un cours d'eau, en tout ou en partie.

**Maison mobile** : bâtiment fabriqué en usine et transportable, conçu pour être déplacé sur ses propres roues jusqu'à l'emplacement qui lui est destiné, pouvant être installé sur des vérins, des poteaux, des piliers ou sur une fondation permanente.

**Marge de recul** : dégagement exigé entre une construction et les limites d'un lot.

**Marge (calcul de la...)** : se fait entre les limites du terrain ou du lot et la partie la plus avancée de la fondation du bâtiment principal, à l'exception des galeries, perrons, portiques, avant-toits, patios, terrasses, fenêtres en baie, cheminées et rampes d'accès.

**Marge arrière** : dégagement exigé entre une construction et la ligne arrière d'un lot

**Marge avant** : dégagement exigé entre une construction et la ligne avant d'un lot et qui se calcule à partir de la limite de la voie publique.

**Marge latérale**: dégagement exigé entre une construction et la ligne latérale d'un lot

**Marquise** : espèce d'auvent pouvant être de bois ou d'un autre matériau (exemple : toile, verre, acier, etc.) rétractable ou fixe qu'on peut retrouver au-dessus de l'entrée d'un bâtiment (exemple : hôtel) et destinée à protéger des intempéries. Un abri d'auto ne peut être identifié à ce terme.

**Milieu humide**: ensemble des sites qui forment une zone de transition entre les écosystèmes franchement aquatiques et les écosystèmes purement terrestres. Plus précisément, c'est l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer, dans la mesure où il est présent, la végétation et le substrat.

**Modification d'un usage** : changement formel, mais mineur et non substantiel qui n'altère pas l'essence de l'usage concerné. Il peut s'agir d'un exercice qualitatif (amélioration ou meilleure utilisation d'un local ou d'un terrain). Une modification peut être à caractère spatial (agrandissement ou diminution de la superficie utilisée). Ce terme ne doit pas être interprété comme pouvant être le remplacement d'un usage ou la généralisation de l'usage à l'ensemble du terrain.

**Modification d'une construction** : changement formel, mais mineur et non substantiel que l'on peut apporter à une construction ou à un bâtiment. Une modification peut être à caractère

spatial (agrandissement ou diminution de la superficie utilisée) mais ne doit en aucun cas avoir pour effet de remplacer ladite construction, mais uniquement de modifier ce qui existe déjà (changer la localisation de l'entrée principale, ajouter des fenêtres, changer le type de revêtement extérieur, etc.).

**Ouvrage:** toute intervention modifiant l'état des lieux, y compris le couvert végétal ou forestier (abattage et récolte d'arbres), les déblais et remblais et tous travaux de construction.

**Pavillon :** construction légère élevée dans un jardin, un parc, etc. et destinée surtout à servir d'abri.

**Pente d'un terrain:** la pente d'un terrain est calculée selon le pourcentage de la hauteur du point le plus élevé (H : exemple 20 mètres) par rapport au point le moins élevé (B : exemple 10 mètres) sur la distance horizontale (L : exemple 60 mètres) entre ces deux points, soit  $(H - B / L) \times 100$  ( $20 - 10 / 60 = 16.6 \%$ ).<sup>3</sup> La mesure doit être prise le plus perpendiculairement possible aux courbes de niveau.

**Piscine :** bassin artificiel conçu pour être rempli d'eau et destiné à la natation et la baignade.

**Plaine inondable:** espace occupé par un lac ou un cours d'eau en période de crue. Elle correspond à l'étendue géographique des secteurs inondés dont les limites sont précisées par l'un des moyens suivants:

- une carte approuvée dans le cadre d'une convention conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada relativement à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation;
- une carte publiée par le gouvernement du Québec;
- une carte intégrée à un schéma d'aménagement et de développement, à un règlement de contrôle intérimaire ou à un règlement d'urbanisme d'une municipalité;
- les cotes d'inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, établies par le gouvernement du Québec;
- les cotes d'inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, auxquelles il est fait référence dans un schéma d'aménagement et de développement, un règlement de contrôle intérimaire ou un règlement d'urbanisme d'une municipalité.

S'il survient un conflit dans l'application de différents moyens, et qu'ils sont tous susceptibles de régir une situation donnée selon le droit applicable, la plus récente carte ou la plus récente cote d'inondation, selon le cas, dont la valeur est reconnue par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, devrait servir à délimiter l'étendue de la plaine inondable.

<sup>3</sup> A titre d'exemple une pente de 10 % = 6°, 16,6% = 9°, 25 % = 12°, 33.3 % = 18°, 50 % = 26° et 100 % = 45°.

**Plan de zonage** : plan sur lequel sont identifiés les différentes zones et secteurs de zone et qui permet d'identifier les usages et constructions permises dans les secteurs de zones.

**Réfection** : action de refaire, de réparer, de remettre à neuf en conformité avec les règlements en vigueur (exemple : remplacer le revêtement extérieur avec le même matériau et la même couleur). Refaire ne veut pas dire, faire tout autrement en apportant de profondes modifications qui changent la nature et les caractéristiques du bâtiment (exemple : changer le type de revêtement extérieur et la couleur du revêtement).

**Règlements en vigueur** : cette expression fait référence aux différents règlements ayant un impact sur la construction du bâtiment dont le règlement de zonage (implantation, hauteur, matériaux, etc.), de construction, et sur les conditions d'émission d'un permis de construction (art. 116) lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.

**Remblai**: travaux consistant à rapporter de la terre ou d'autres matériaux de surface pour faire une levée ou combler une cavité.

**Remplacement** : le terme remplacement fait essentiellement référence au changement d'un usage ou d'une construction par un autre usage (nouvel usage) ou une autre construction (nouvelle construction)

**Remplacement d'une construction dérogatoire** : le droit acquis lié à une construction se perd après la destruction volontaire ou accidentelle du bâtiment ou de la construction, ou lorsque l'on procède à une réfection entraînant des transformations telles qu'elles équivalent au remplacement d'une construction par une autre

**Rénovation** : le rétablissement ou la régénération, d'une ou des parties d'une construction, à l'exception des travaux de peinture ou de menus travaux d'entretien nécessaires au bon maintien d'un bâtiment ou d'une construction.

**Rive**: bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement :

- La rive a un minimum de dix (10) mètres lorsque la pente est inférieure à trente pour cent (30 %) (ou 27°), ou lorsque la pente est supérieure à trente pour cent (30 %) (ou 27°) et présente un talus de moins de cinq (5) mètres de hauteur;
- La rive a un minimum de quinze (15) mètres lorsque la pente est continue et supérieure à trente pour cent (30 %) (ou 27°), ou lorsque la pente est supérieure à trente pour cent (30 %) (ou 27°) et présente un talus de plus de cinq (5) mètres de hauteur.

**Roulotte** : véhicule, immobilisé ou non, sis sur un châssis ayant une largeur maximale de 2.4 mètres (8 pieds), fabriqué en l'usine ou en atelier, transportable, conçu pour s'auto déplacer ou

être déplacé sur ses propres roues par un véhicule automobile et destiné à abriter des personnes lors d'un court séjour en un lieu donné (camping, caravaning, etc.). Sont aussi considérées comme une roulotte, les autocaravanes et les tentes-roulottes.

**Rue privée** : voie publique de circulation dont un particulier, un groupe de particuliers, une société, corporation ou association a la propriété. Une entrée charretière donnant accès à un lot ou à un terrain ne peut être considérée comme une rue privée, de même qu'un droit de passage.

**Rue publique** : voie publique de circulation qui appartient à la municipalité ou à l'autorité provinciale, sur laquelle est autorisée la libre circulation des biens et des personnes.

**Secteur de zone** : désigne une partie de territoire délimitée et numérotée spécifiquement aux fins de zonage et dans laquelle sont autorisés certains usages et les constructions spécifiques et comprise dans le plan de zonage du présent règlement (exemple : secteur de zone R- 1).

**Serre domestique** : construction accessoire, permanente ou temporaire permettant d'exploiter le rayonnement solaire et recouverte en conséquence en tout ou en partie de matériaux transparents, destinée à la culture des végétaux, soit au sol ou de façon étagée, et de nature non commerciale. Lorsque construite de façon permanente, la serre domestique est considérée comme un bâtiment accessoire.

**Solarium** : construction permanente, attenante à une maison et employée en tant qu'espace de séjour.

**Spa** : bassin en matériaux divers, de formes variées, muni d'hydrojets pouvant être installés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un bâtiment et servant à la détente, ne pas confondre avec le terme piscine à remous ou bain-tourbillon.

**Superficie de plancher (calcul de la...)** : La superficie de plancher retrouvée au sous-sol d'un bâtiment n'est pas comptabilisée dans le calcul de la superficie de plancher totale du bâtiment lorsque ce sous-sol n'est pas considéré comme un étage.

**Superficie minimale au sol (calcul de la ...)** : la superficie minimale au sol est la surface construite correspondant à la dimension de la fondation totale du bâtiment principal incluant, s'il y a lieu la superficie couverte par un garage attenant, un solarium, une piscine couverte.

**Terrain** : fond de terre dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés ou formés de un ou plusieurs lots distincts.

**Terrain enclavé** : terrain entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires et qui n'a sur un chemin public ou privé (rue) aucune issue pour son utilisation.

**Usage** : fin principale à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un terrain ou une de leurs parties ou tout immeuble en général est utilisé ou occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

**Usage accessoire ou complémentaire** : usage généralement relié à l'usage principal et contribuant améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier.

**Usage secondaire** : usage tout autre que l'usage principal (exemple : atelier artisanal) pouvant s'exercer sur le même lot ou sur un lot distinct de celui où s'exerce l'usage principal, ou à l'intérieur d'un bâtiment principal ou accessoire.

**Usage principal** : usage dominant d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction.

**Usage ou construction communautaire** : terrain ou partie de terrain, bâtiment ou partie de bâtiment secondaire (potager, cabanon, serre, piscine, terrain de tennis, garage, atelier, etc.) mis en commun par les propriétaires de maisons unifamiliales jumelées ou contiguës.

**Véranda** : galerie ou balcon vitré non utilisé à titre de pièce habitable.

**Voie publique de circulation** : tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue, ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, un sentier de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

**Zone** : aux fins de réglementation des usages, le territoire municipal est divisé en zones de différents types en fonction d'une vocation dominante qui leur est donnée (exemple : R pour résidentiel, C pour conservation, etc.) et délimitées sur le plan de zonage accompagnant le présent règlement.

**Zone de faible courant** : zone correspondant à la partie de la plaine inondable, au delà de la limite de la zone de grand courant, qui peut-être inondée lors d'une crue de récurrence de cent ans.

**Zone de grand courant** : zone correspondant à la partie d'une plaine inondable qui peut être inondée lors d'une crue de récurrence de vingt ans.

## 2.7 Usage demandé : preuve d'éligibilité

Il appartient au requérant de faire la preuve que l'usage demandé satisfait aux conditions d'éligibilité de l'occupation visée.

## 2.8 Incompatibilité dispositions particulières et dispositions générales

En cas d'incompatibilité entre une disposition générale et une disposition particulière, la disposition particulière s'applique et prévaut sur la disposition générale.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : ZONES ET USAGES

### 3.1 Répartition du territoire municipal en zones

Aux fins du présent règlement, le territoire de la corporation municipale de Ville d'Estérel est divisé en zones et secteurs de zone, lesquelles sont délimitées sur un plan de zonage qui fait partie intégrante du présent règlement.

ZONES	SECTEURS	VOCATION
Résidentielle unifamiliale (R)	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	Résidentielle unifamiliale isolée
Résidentielle unifamiliale (RJC)	1	Résidentielle unifamiliale isolée jumelée deux (2) unités et contiguë (maximum quatre (4) unités)
Commerciale (C)	1-2-3	Hôtelière : commerce d'hébergement et de restauration, centre de congrès.
Commerciale (CH)	1	Commerce d'hébergement
Récréative (REC)	1	Terrain de golf
Publique (P)	1-2	Bâtiments, équipements et infrastructures publiques
Publique (PC)	1 à 46	Accès conservation
Publique (PRC)	1-2	Parc de récréation conservation

### 3.2 Constructions et usages autorisés

#### 3.2.1 Zone résidentielle unifamiliale (R)

1. Dans la zone résidentielle unifamiliale (R) seuls sont autorisés les constructions et usages suivants: les habitations unifamiliales isolées (usage principal);
2. les constructions accessoires et les usages complémentaires à l'usage principal.



### **3.2.2 Zone résidentielle unifamiliale (RJC)**

Dans la zone résidentielle unifamiliale (RJC) seuls sont autorisés les constructions et usages suivants:

1. les habitations unifamiliales isolées, jumelées (deux unités), contiguës (maximum quatre unités): (usage principal);
2. les constructions accessoires et usages complémentaires à l'usage principal.

### **3.2.3 Zones commerciales (C) (CH)**

#### 3.2.3.1 Zone commerciale (C)

Seuls sont autorisés les constructions et usages suivants :

1. commerce d'hébergement et de restauration (établissement hôtelier) dont la principale activité est l'hébergement d'une clientèle de passage et de court séjour. Centre de congrès: (usage principal);
2. les constructions et usages de type récréatif accessoire et complémentaire à l'usage principal;
3. les constructions accessoires à l'usage principal autorisé dans la zone REC.

#### 3.2.3.2 Zone commerciale (CH)

Seuls sont autorisés les constructions et usages suivants:

1. Commerce d'hébergement (usage principal);
2. les constructions accessoires et usages complémentaires à l'usage principal. Les commerces de détail ou de services, accessoires ou complémentaires à l'usage principal sont prohibés.

### **3.2.4 Zone récréative (REC)**

Dans la zone récréative (REC) seuls sont autorisés les constructions et usages suivants :

1. Terrains de golf (usage principal);
2. constructions accessoires et usages complémentaires à l'usage principal.

### **3.2.5 Zone publique (P)**

Dans la zone publique (P) seuls sont autorisés les constructions et usages suivants :

1. Constructions et usages de l'administration municipale (usage principal) tel hôtel de Ville, garages municipaux, parc, bibliothèque, terrain de tennis, etc.;

2. Constructions accessoires et usages complémentaires à l'usage principal.

### **3.2.6 Zone publique (PC)**

Dans la zone publique (PC) seuls sont autorisés les constructions et usages suivants:

1. Milieu naturel non aménagé, voué à la protection de l'environnement;
2. Sentier et plage non aménagés, accès pour canot et baignade.

### **3.2.7 Zone publique (PRC)**

Dans la zone publique (PRC) seuls sont autorisés les constructions et usages suivants:

1. Parc de récréation ou de conservation visant la protection du milieu naturel (milieu humide, îles) ou sa mise en valeur à des fins récréatives (usage principal);
2. Constructions accessoires et usages complémentaires à l'usage principal.

## **3.3 Constructions et usages prohibés dans toutes les zones**

1. Les carrières, sablières, gravières et l'extraction de minerai;
2. L'exploitation forestière à des fins commerciales ou industrielles;
3. les maisons mobiles, roulottes, terrain de camping;
4. les réservoirs d'huile à chauffage et les bonbonnes de gaz visibles de l'extérieur;
5. les bateaux, remorques et autres équipements placés ou stationnés sur un terrain et visibles d'une rue;
6. les cordes à linge;
7. l'entreposage extérieur de bois de chauffage;
8. le remisage extérieur d'un véhicule récréatif;
9. le stationnement de véhicule lourd;
10. les cimetières d'autos;
11. les dépotoirs (sont autorisés les dépotoirs de matériaux secs sur terrains municipaux, zone P2);
12. les fermes, les écuries et les chenils;
13. les clubs de tir et les champs d'exercices de tir;
14. les industries;
15. les commerces de location d'embarcation nautique motorisée à l'exception faite des bateaux propulsés par un moteur électrique alimenté par une batterie ou d'espaces pour amarrer de telles embarcations (ces dispositions ne s'appliquent dans le secteur de zone C-1);
16. l'exploitation de sentier par des bicycles à moteur, « dune buggy », ou autres véhicules similaires (excluant motoneige) pour fins ou non de profit;
17. les commerces de location de motocyclettes, « dune buggy » ou autres véhicules similaires (sauf motoneige, moto marine, ponton, VTT, chevaux et chiens de traîneaux dans le secteur de zone C-1);

18. les parcs aquatiques;
19. les marchés aux puces;
20. les ventes de garage;
21. les éoliennes.

## CHAPITRE 4 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

### 4.1 Dimensions et superficies des bâtiments principaux

Dans toutes les zones, le bâtiment principal doit respecter, par catégorie de construction, les dimensions et superficies suivantes:

#### 4.1.1 Habitation unifamiliale isolée (R)

Superficie minimale au sol :	250 m <sup>2</sup> (2 691 pi <sup>2</sup> )
Façade, largeur minimale :	15 mètres (49 pieds)
Nombre d'étage maximal	2 étages
Hauteur maximale <sup>4</sup>	10 mètres (33 pieds)

#### 4.1.2 Habitation unifamiliale jumelée ou contiguë (RJC)

Superficie minimale au sol	70 m <sup>2</sup> (753 pi <sup>2</sup> )
Façade, largeur minimale	8 mètres (26 pieds.)
Nombre d'étage maximal	2
Hauteur maximale	10 mètres (33 pieds)

#### 4.1.3 Bâtiment commercial zone (C-1)

Nombre d'étage maximal	5
Hauteur maximale	19.9 mètres (65 pieds)

#### 4.1.4 Bâtiment commercial zones (C-2) (C-3) (CH):

Nombre d'étage maximal	3
Hauteur maximale	15 mètres (49 pieds)

---

<sup>4</sup> Pour les terrains en pente, voir la terminologie « hauteur d'un bâtiment (calcul de la) ».

## CHAPITRE 5 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

### 5.1 Couverture du lot : coefficient d'emprise au sol

#### 5.1.1 CES/Bâtiments

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est le rapport entre la superficie occupée par les bâtiments (principal et accessoire) et celle du terrain entier. Il exprime l'emprise au sol sous la forme d'un pourcentage. L'emprise au sol maximal de tous les bâtiments sur un terrain est fixée à quinze pour cent (15 %) de la superficie dudit terrain.

En zone commerciale (C)(CH) et publique (P1) ce pourcentage est fixé à trente-cinq pour cent (35 %).

#### 5.1.2 CES/Bâtiments, usages et constructions complémentaires

Le coefficient d'emprise au sol total est le rapport entre la superficie occupée par les bâtiments (principal et accessoire), les espaces libres aménagés (exemple : terrain de tennis, aire de stationnement, allée automobile, trottoir, sentier, etc.) et celle du terrain entier. Pour les terrains de moins de quatre mille mètres carrés (4 000 m<sup>2</sup>), l'emprise au sol maximal de tous les bâtiments et espaces libres aménagés est fixée à cinquante pour cent (50 %) de la superficie du terrain.

Pour les terrains de plus de quatre mille mètres carrés (4 000 m<sup>2</sup>), l'emprise au sol maximal de tous les bâtiments et espaces libres aménagés est fixée à quarante pour cent (40 %).

Le coefficient d'emprise au sol total ne s'applique pas en zone commerciale (C) (CH) publique (P) et récréative (REC).

## CHAPITRE 6 : BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET USAGES COMPLÉMENTAIRES

### 6.1 Bâtiments accessoires et usages complémentaires : zones résidentielles unifamiliales (R)

#### 6.1.1 Normes générales

Dans tous les cas, il doit y avoir un bâtiment principal ou un usage principal sur le terrain pour pouvoir y implanter un bâtiment accessoire (garage, serre, cabanon, etc.) ou des usages ou constructions complémentaires (piscine, tennis, pergola, jardin d'eau, tonnelle, quai, etc.).

Les seuls bâtiments accessoires autorisés sont : garage, serre, cabanon, pavillon, kiosque. Les garages sont autorisés uniquement lorsque ceux-ci n'existent pas dans le bâtiment principal.

Les abris d'hiver pour véhicules sont prohibés.

Il ne peut y avoir plus de trois (3) bâtiments accessoires par bâtiment ou usage principal dont plus d'un (1) d'une même catégorie d'usage.

#### 6.1.2 Bâtiments accessoires: dispositions particulières

##### 6.1.2.1 Superficies et hauteurs des bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent respecter les normes suivantes:

	Superficie maximale au sol	Hauteur maximale
Garage et serre isolée	Maximum 65 m <sup>2</sup> (700 pi <sup>2</sup> ) maximum trois portes de garage, si garage attenant ces dispositions ne s'appliquent pas.	Ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal et au maximum six mètres (20 pieds). Si garage attenant avec chambre ou salle de séjour à l'étage, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment principal.
Cabanon, pergola, pavillon, kiosque	Maximum 12 m <sup>2</sup> (129 pi <sup>2</sup> ), si non attenant.	Maximum 3 mètres (9.8 pieds)

### 6.1.2.2 Usages des bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires ne doivent être utilisés qu'aux fins qui leur sont normalement destinées. Ils ne peuvent servir de logement, de pavillon de visiteurs (guest house) ou de pièce pouvant servir à l'habitation. Aucun bâtiment accessoire ne peut être doté d'installations sanitaires, seul un évier raccordé à la fosse septique est permis.

### 6.1.2.3 Implantation des constructions accessoires et usages complémentaires

#### Lot non riverain

Toute construction accessoire (incluant les bâtiments) et usage complémentaire doit y être implanté dans les cours latérales ou arrière du bâtiment principal en respectant les marges suivantes :

1. trois (3) mètres (9.8 pieds) de toute partie du bâtiment principal et deux (2) mètres (6.6 pieds) de tout bâtiment accessoire ou usage complémentaire;
2. six (6) mètres (20 pieds) de toute ligne latérale ou arrière de lot.

#### Lot riverain

Toute construction accessoire (incluant les bâtiments) et usage complémentaire doit y être implanté dans les cours arrière ou latérales du bâtiment principal en respectant les marges suivantes:

1. trois (3) mètres (9.8 pi.) de toute partie du bâtiment principal et deux (2) mètres (6.6 pi.) de tout bâtiment accessoire ou usage complémentaire;
2. six (6) m (20 pi.) de toute ligne latérale de lot;
3. quinze (15) m (49 pi.) de toute ligne arrière de lot.

## **6.1.3 Construction complémentaire : dispositions particulières**

### 6.1.3.1 Piscine

Seule une piscine entièrement creusée dans le sol est autorisée. Toutes les autres sortes de piscine sont prohibées. Aucune piscine n'est permise dans la cour avant. Les marges applicables sont, celles prescrites l'article 6.1.2.3 en les adaptant.

Une clôture d'une hauteur maximale d'un mètre et vingt centièmes (1,20 m.) est autorisée à l'intérieur des limites d'une propriété afin d'assurer un périmètre de sécurité autour d'un tel usage complémentaire tout en respectant les dispositions prévues à l'article 6.1.3.5.

Les spas sont permis à titre de construction accessoire sur les patios (aucune marge n'est exigée par rapport aux autres constructions) ou sur le sol (marge exigée article 6.1.2.3).

#### 6.1.3.2 Terrain de tennis

Un terrain de tennis est permis dans la cour avant de tout lot riverain ou non riverain. Toutefois, il ne peut être implanté dans la cour arrière de tout lot riverain à un lac. Les marges applicables sont celles prescrites l'article 6.1.2.3 en les adaptant.

Un terrain de tennis est autorisé à titre d'usage principal dans le secteur de zone P-1. L'implantation du terrain doit alors respecter les normes suivantes :

##### Lot non riverain

1. six (6) m (20 pi.) de toute ligne latérale de lot;
2. quinze (15) m (49 pi.) de toute ligne arrière de lot;
3. vingt (20) m (66 pi.) de toute ligne avant de lot;
4. deux (2) m (6.6 pi.) de tout bâtiment accessoire.

##### Lot riverain

1. six (6) m (20 pi.) de toute ligne latérale de lot;
2. quinze (15) m (49 pi.) de toute ligne avant de lot;
3. vingt-deux (22) m (72 pi.) de toute ligne arrière de lot;
4. deux (2) m (6.6 pi.) de tout bâtiment accessoire.

Une clôture d'une hauteur maximum de quatre mètres (4 m) (13 pi.) peut être autorisée autour du terrain de tennis. Celle-ci doit être fabriquée d'un métal antirouille et recouverte de vinyle ou autre produit semblable. Le terrain peut être muni d'un système d'éclairage, mais évitant la diffusion de lumière sur les propriétés voisines.

#### 6.1.3.3 Antennes

##### Antennes paraboliques

Une antenne parabolique est autorisée. La dimension maximale de l'antenne est de 65 centimètres de diamètre ou de 0,33 mètre carré de surface.

Les emplacements permis :

1. sur un mur latéral dans la moitié arrière du mur;
2. sur un toit plat à une distance d'au moins deux mètres des murs jusqu'à la moitié arrière des murs latéraux;



3. sur un toit en pente sur la partie arrière du toit pourvu qu'elle soit fixée sur le toit ou à un mur latéral d'un bâtiment principal.

L'antenne parabolique doit être implantée de façon à être le plus possible dissimulée de toute voie de circulation et de tout lac.

#### 6.1.3.4 Foyers extérieurs

Un foyer extérieur en pierre ou en brique pour la cuisson des aliments est autorisé. Il ne peut excéder un mètre (3.3 pi.) de profondeur et de hauteur et deux cent quarante centimètres (240 cm) (7.9 pi.) de largeur. La cheminée ne peut excéder deux cent quarante centimètres (240 cm) (7.9 pi.) de hauteur.

L'implantation du foyer doit respecter les distances suivantes :

Lot non riverain :

1. Interdit dans la cour avant;
2. onze mètres (11 m) (36 pi.) de toute ligne latérale ou arrière de lot;
3. trois mètres (3 m) (9.8 pi.) de toute partie du bâtiment principal et deux mètres (2 m) (6.6 pi.) de tout bâtiment accessoire ou usage complémentaire.

Lot riverain :

1. Interdit dans la ligne avant;
2. quinze mètres (15 m) (49 pi.) de toute ligne arrière de lot;
3. onze mètres (11 m) (36 pi.) de toute ligne latérale et avant de lot;
4. trois mètres (3 m) (9.8 pi.) de toute partie du bâtiment principal et deux mètres (2) (6.6 pi.) de tout bâtiment accessoire ou usage complémentaire.

#### 6.1.3.5 Clôtures et haies

Seuls sont autorisés les haies vives, les barrières en fer forgé, les murets de pierre et les clôtures de perches de cèdre, de bois plané aux conditions suivantes:

Haies:

1. aucune haie ne peut empiéter dans l'emprise d'une voie publique;
2. dans le cas d'un lot de coin, la haie ne doit pas avoir une hauteur supérieure quatre-vingt-dix centimètres (90 cm) (3 pi.) le long de l'emprise d'une voie publique.

Clôtures :

1. ornementales et ajourées d'au moins dix centimètres (10 cm) (4 po) entre chaque planche. Chaque planche ne peut excéder quatorze (14) centimètres (5.5 po.) de largeur;

2. le bois doit être teint, toute peinture est interdite;
3. aucune clôture ne peut empiéter dans l'emprise d'une voie publique.
4. dans le cas d'un lot de coin et des murets hors sol, ils ne peuvent avoir une hauteur supérieure à quatre-vingt-dix centimètres (90 cm)(3 pi.) le long de l'emprise d'une voie publique.
5. Dans le cas des lots riverains à un lac ou un cours d'eau, elle peut être implantée uniquement le long des lignes latérales, dans les autres cas elle peut être implantée également le long de la ligne arrière;
6. ne doit pas excéder cent cinquante centimètres (150 cm) (4.9 pi.) de haut;
7. les clôtures doivent être entretenues.

Les clôtures à neige et les clôtures pour clore un potager sont autorisées et non assujetties aux prescriptions précédentes. Cependant, elles doivent être temporaires (installées pour la saison concernée), ornementales et ne pas excéder cent cinquante centimètres (150 cm) (4.9 pi.) de hauteur.

#### 6.1.3.6 Piliers, colonnes, poteaux : chemin d'accès

Les piliers, colonnes, poteaux et autres constructions similaires implantés de chaque côté du ou des chemins d'accès d'une propriété sont autorisés aux conditions suivantes:

1. ne pas empiéter dans l'emprise de rue;
2. ne pas excéder cent cinquante centimètres (150 cm) (4.9 pi.) de hauteur et soixante-quinze centimètres (75 cm) (2.5 pi.) de largeur et de profondeur;
3. être ornementaux;
4. être teint s'ils sont construits de bois, toute peinture est prohibée;
5. être peint si construit de métal.

Il ne pourra être installé :

- le long d'une voie publique que deux lumières à l'entrée (sur pilier, colonne, poteau ou autres constructions similaires) :

Il pourra être installé ailleurs sur chaque pilier, colonne, poteau ou autres constructions similaires :

- un appareil d'éclairage ornemental n'excédant pas trente-huit centimètres (38 cm) (1.2 pi.) de hauteur, dont la source lumineuse est entièrement recouverte afin de procurer un éclairage indirect et discret;
- l'intensité de lumière de l'appareil d'éclairage ne peut excéder 100 watts pour les ampoules à incandescence ou de 29 watts pour les fluorescents compacts;
- une barrière pour fermer l'entrée du chemin d'accès. Toutefois si en cas d'incendie cette barrière interdit l'accès à la propriété, la municipalité et son service d'incendie ne pourront être tenus responsables pour toute forme de dommage à la propriété.

### 6.1.3.7 Quai

Un bâtiment principal doit être existant sur le lot en front duquel le quai doit être érigé, les normes de construction sont les suivantes :

1. Dans toutes les zones sont autorisés les quais n'excédant pas 10 % de la largeur du lot riverain, mais avec un maximum de 6 mètres de largeur (20 pi.), et 13 mètres de longueur (42.7 pi.) et une superficie maximale de 37,2 mètres carrés (400 pi.<sup>2</sup>).
2. Dans toutes les zones, les quais doivent être fabriqués de plates-formes flottantes de façon à ne pas entraver la libre circulation des eaux. Tout quai, radeau, plate-forme non rattachée à la rive est prohibé.
3. Dans la zone commerciale (CH) est également autorisé un quai n'excédant pas trois (3) mètres (9.8 pi.) de largeur et dix-huit (18) mètres (59 pi.) de longueur.
4. Dans la zone commerciale (C) sont autorisés les quais n'excédant pas trois (3) mètres (9.8 pi.) de largeur et dix-huit (18) mètres (59 pi.) de longueur (maximum de quatre (4) quais) et ceux n'excédant pas trois (3) mètres (9.8 pi.) de largeur et trente et un (31) mètres (102 pi.) de longueur (maximum de deux quais).

## 6.2 **Bâtiments et usages complémentaires: zone résidentielle (RJC)**

### 6.2.1 **Habitations unifamiliales isolées**

Les normes applicables aux bâtiments accessoires et usages complémentaires aux habitations unifamiliales isolées sont celles applicables à l'article 6.1.

### 6.2.2 **Habitations unifamiliales jumelées ou contiguës**

Les normes applicables aux bâtiments accessoires et usages complémentaires aux habitations unifamiliales jumelées ou contiguës sont celles applicables à l'article 6.1, sauf les exceptions suivantes:

Les seuls bâtiments accessoires autorisés sont les garages, cabanon, pavillon, kiosque et serre de type communautaire. Doivent être également de type communautaire les usages complémentaires suivants: piscines, terrains de tennis, de volley-ball, de badminton, pétanque ou jeux similaires.

Habitation unifamiliale jumelée: (deux (2) unités de logement)

Un bâtiment accessoire d'une même catégorie d'usage par deux (2) unités de logement. Maximum trois (3) bâtiments accessoires. Un usage complémentaire de type communautaire d'une même catégorie d'usage par deux (2) unités de logement.

Habitation unifamiliale contiguë : (trois (3) unités de logement)

Un bâtiment accessoire d'une même catégorie d'usage par trois (3) unités de logement. Maximum trois (3) bâtiments accessoires. Un usage complémentaire de type communautaire d'une même catégorie d'usage par trois (3) unités de logement.

Habitation unifamiliale contiguë : (quatre (4) unités de logement)

Un bâtiment accessoire d'une même catégorie d'usage par quatre (4) unités de logement. Maximum trois (3) bâtiments accessoires. Un usage complémentaire de type communautaire d'une même catégorie d'usage par quatre (4) unités de logement.

Les bâtiments accessoires à usage communautaire doivent respecter les normes suivantes:

	Superficie	Hauteur
Garage, serre	Maximum 120 m <sup>2</sup> (1 292 pi <sup>2</sup> )	Ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal et au maximum 6 mètres (19.6 pieds)
Cabanon, pergola, pavillon, kiosque	Maximum 24 m <sup>2</sup> (258 pi <sup>2</sup> )	Maximum 5 mètres (16 pieds)

Les normes applicables pour les foyers extérieurs sont celles prescrites l'article 6.1.3.4, sauf lorsque leur implantation s'effectue sur un lot constituant une partie exclusive d'un ensemble en copropriété. Dans ce cas, la marge de toute ligne latérale ou arrière de lot est de 2 mètres (6.6 pi).

### **6.3 Bâtiments accessoires et usages complémentaires: autres zones**

#### **6.3.1 Normes générales**

Le nombre, la superficie et la catégorie des bâtiments accessoires et usages complémentaires sont non limitatifs dans toutes les zones autres que celle de type résidentiel. Cependant, il doit y avoir un bâtiment ou un usage principal pour implanter un bâtiment accessoire, ou un usage complémentaire, ceux-ci devant être situés sur le terrain où sera situé le bâtiment accessoire ou l'usage complémentaire.

#### **6.3.2 Hauteur**

La hauteur des bâtiments accessoires ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal et au maximum douze mètres (12 m) (39 pi.). Cette hauteur est portée à quinze (15) mètres (49 pi.), maximum de trois (3) étages pour les bâtiments de type chalet de golf « club house ».

### **6.3.3 Implantation**

Les marges de recul applicables à l'implantation des bâtiments accessoires et des usages complémentaires sont assujetties aux prescriptions relatives aux bâtiments et usages principaux. (articles 7.1 et 7.2).

## CHAPITRE 7 : MARGES DE REcul DU BÂTIMENT PRINCIPAL

### 7.1 Dispositions générales

Les marges sont calculées à partir des limites du lot. Pour les terrains riverains à un lac ou un cours d'eau, la marge arrière est calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

Dans le cas d'un terrain de coin ou d'un terrain qui est borné par plus d'une rue, toute marge adjacente à une rue doit être considérée comme une marge avant.

### 7.2 Dimensions des marges du bâtiment principal

Les dimensions minimales des marges sont de:

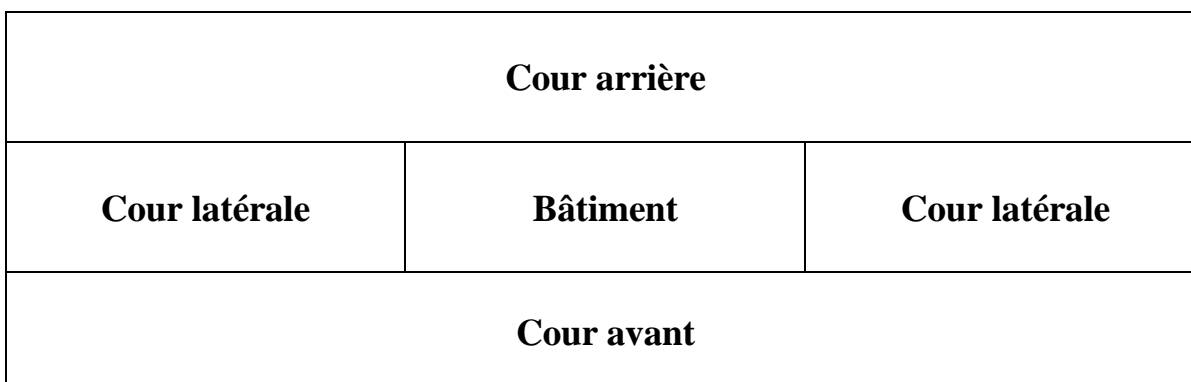
	Zones R-1, R-2, R-3, R-10	Autres zones (R-4 à R-9, RJC, C, CH, REC et P)
Marge avant	15 mètres (49 pieds)	15 mètres
Marge arrière	15 mètres (49 pieds)	15 mètres (49 pieds)
Marges latérales	8 mètres (26 pieds)	11 mètres (36 pieds)

Dans la zone résidentielle unifamiliale (RJC), lorsqu'il s'agit d'habitation unifamiliale jumelée ou contiguë, la marge de recul avant à compter des chemins d'Estérel et de Fridolin Simard est fixée à quarante mètres (40 m) (131 pi.).

### Marge de recul



## Cours



**RUE**

### 7.2.1 Constructions et usages permis dans la marge avant

La marge avant d'un lot doit rester libre de tout usage ou construction, sauf les exceptions ci-après:

1. les balcons ouverts pourvu que l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas une distance maximale de 3 mètres (9.8 pi.);
2. les avant-toits pourvu que l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas une distance maximale de un mètre cinquante (1.5 m) (4.9 pi.);
3. les trottoirs, marches, murs, murets, allées, plantations et autre aménagement paysager;
4. les appareils d'éclairage, lampadaires, piliers, colonnes, poteaux, tel que prévus aux articles les régissant;
5. les terrains de tennis, de volley-ball, de badminton, criquets, ou autres constructions semblables, tel que prévu aux articles les régissant;
6. les installations septiques et les puits;
7. les cheminées, les fenêtres en baie et les auvents pourvu que l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas un mètre (3.3 pi);
8. les enseignes, tel que prévu aux articles les régissant;
9. les chemins d'accès et aires de stationnement, tel que prévu aux articles les régissant;
10. les clôtures et les haies, tel que prévu à l'article les régissant.

### 7.2.2 Constructions et usages permis dans la marge arrière

La marge arrière d'un lot doit rester libre de tout usage ou construction, sauf les exceptions suivantes :

1. les balcons ouverts pourvu qu'ils soient situés à une distance minimale de 6 mètres (20 pi.) de toute ligne de lot;

2. les avants toits pourvu que l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas une distance maximale de un mètre cinquante (4.9 pi.);
3. les trottoirs, marches, murets, allées, plantations et autres aménagements paysagers;
4. les appareils d'éclairage et les lampadaires, tel que prévu aux articles les régissant;
5. les piscines, spa, pergola, foyers extérieurs, ou autre construction semblable, tel que prévu aux articles les régissant;
6. les garages, serres, cabanons, pavillons, kiosques tel que prévu aux articles les régissant;
7. les installations septiques et les puits;
8. les cheminées, les fenêtres en baie et les auvents pourvu que l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas un mètre (3.3 pi.);
9. les clôtures et les haies telles que prévu à l'article les régissant;
10. pour les lots riverains, les constructions et ouvrages autorisés dans la bande de protection riveraine, tel que prévu à l'article les régissant;
11. les chemins d'accès.

### **7.2.3 Constructions et usages permis dans les marges latérales**

Les marges latérales d'un lot doivent rester libres de tout usage ou construction, sauf les exceptions ci-après:

1. les balcons ouverts pourvu qu'ils soient situés à une distance minimale de six (6) mètres (20 pi.) de toute ligne de lot;
2. les avants toits pourvu que l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas une distance maximale d'un mètre cinquante (4.9 pi.);
3. les trottoirs, marches, murets, allées, plantations et autres aménagements paysagers;
4. les appareils d'éclairage et lampadaires, tel que prévu aux articles les régissant;
5. les piscines, spa, pergola, tennis, foyers extérieurs, ou autre construction semblable, tel que prévu aux articles les régissant;
6. les garages, serres, cabanons ou autre construction semblable tel que prévu aux articles les régissant;
7. les installations septiques et les puits;
8. les cheminées, les fenêtres en baie et les auvents pourvu que l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas un mètre (3.3 pi.);
9. les clôtures et les haies telles que prévu à l'article les régissant;
10. les chemins d'accès et aires de stationnement, tel que prévu aux articles les régissant.



## 7.3 Constructions et ouvrages dans la zone de protection des rives

### 7.3.1 Constructions et ouvrages prohibés

Tout abattage d'arbres, arbustes et toute construction, ouvrage, fosse ou installation septique est interdit sur une bande de 15 mètres (49.2 pi.) mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau.

### 7.3.2 Exceptions

Ne sont pas soumis aux prescriptions des paragraphes 7.3.1

#### 7.3.2.1 Les constructions et ouvrages suivants:

1. L'entretien, la réparation, la démolition ou le remplacement des constructions et ouvrages existants;
2. Les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;  
Les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
3. la récolte d'arbres de 30 % des tiges de 10 centimètres et plus de diamètre, à la condition de préserver un couvert forestier d'au moins 50 % dans les boisés privés utilisés à des fins d'exploitation forestière;
4. la coupe d'assainissement;
5. les puits individuels;
6. la coupe nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé dans la présente section;
7. la coupe nécessaire à l'aménagement d'une ouverture de 5 mètres (16.4 pi) de largeur donnant accès au plan d'eau, lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 % (ou 27°);
8. l'élagage et l'émondage nécessaires à l'aménagement d'une fenêtre de 5 mètres (16.4 pi.) de largeur, lorsque la pente de la rive est supérieure à 30 % (ou 27°), ainsi qu'un sentier ou un escalier qui donne accès au plan d'eau;
9. les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes et les travaux visant à rétablir un couvert végétal permanent et durable;
10. une ou des voies d'accès au cours d'eau ou au lac n'excédant pas, pour l'ensemble, 5 mètres (16.4 pi.) pourvu qu'elle(s) soit (ent) faite(s) de façon à prévenir l'érosion;
11. un escalier permettant l'accès, mais construit de façon à ne pas créer d'érosion;
12. l'enlèvement des arbres morts ou endommagés par le feu, les insectes, les champignons ou autres agents destructeurs;

13. les prises d'eau et les travaux relatifs à l'installation d'un câble sous-marin ou d'une conduite d'amenée pour une prise d'eau dans le cours d'eau ou le lac;
14. l'implantation ou la réalisation d'exutoires de réseaux de drainage souterrain ou de surface et les stations de pompage;
15. les rues publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau;
16. l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ainsi que les chemins y donnant accès;
17. les travaux municipaux d'aménagement des berges (aménagement, nettoyage, etc.).
18. les travaux municipaux de nettoyage et d'entretien, sans déblaiement, à réaliser dans les cours d'eau.

#### 7.3.2.2 Les ouvrages de stabilisation suivants:

1. Lorsque la pente, la nature du sol et les conditions le permettent, les rives décapées ou dégradées doivent être stabilisées exclusivement par des plantes pionnières et des plantes typiques des rives des lacs et cours d'eau de façon à stopper l'érosion et rétablir le caractère naturel;
2. lorsque la pente, la nature du sol et les conditions ne permettent pas la stabilisation par des plantes pionnières et des plantes typiques des rives des lacs et cours d'eau, les rives décapées ou dégradées peuvent être stabilisées partiellement ou totalement par des perrés ou des murs de soutènement (gabion, mur de bois, mur de béton);
3. le choix de la protection doit se faire en considérant d'abord l'ouvrage le moins artificiel qui permettra de rétablir le caractère naturel de la rive. Le degré d'artificialisation croît de l'utilisation du perré avec végétation à celui du mur de soutènement.

#### 7.3.2.3 Critères à respecter:

1. Assurer efficacement la stabilisation de la rive en tenant compte des caractéristiques du terrain, soit : la nature du sol, la végétation existante et l'espace disponible;
2. ne provoquer aucun empiètement sur le littoral;
3. respecter les caractéristiques particulières de chaque ouvrage;
4. perré avec végétation: la pente maximale doit être de 1: 2 (50 %) et aménagée à l'extérieur du littoral;
5. perré : la pente maximale doit être de 1 : 1.5 (66 %) et aménagée à l'extérieur du littoral;
6. lorsque l'espace est disponible, des plantes pionnières et des plantes typiques des rives doivent être implantées au dessus et à la base de tous les ouvrages mentionnés ci haut.

#### **7.4 Constructions et ouvrages dans la zone de protection du littoral**

Toute occupation du littoral des lacs et cours d'eau (dont le déblai et le remblai à l'aide de quelques matériaux que ce soit) qui aurait pour effet de modifier l'état naturel des lieux est prohibé totalement.

Sont également autorisés les travaux municipaux d'aménagement (aménagement, nettoyage, etc.) du littoral et ceux prévus à l'article 7.3.3 lorsque ceux-ci impliquent une occupation du littoral ainsi que les quais conformément au présent règlement (art. 6.1.4.7), l'entretien, la réparation, la démolition des constructions et ouvrages existants.

Sur le littoral, sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux, à l'exception des constructions, des ouvrages et des travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection recommandées:

1. les quais, abris ou débarcadères sur pilotis, sur pieux ou fabriqués de plates-formes flottantes;
2. l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et aux ponts;
3. les prises d'eau;
4. l'empiètement sur le littoral nécessaire à la réalisation des travaux autorisés dans la rive;
5. les travaux de nettoyage et d'entretien dans les cours d'eau, sans déblaiement, effectués par une autorité municipale conformément aux pouvoirs et devoirs qui lui sont conférés par la loi;
6. les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, industrielles, commerciales, publiques ou pour fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*, de la *Loi sur le régime des eaux* et de toute autre loi.

#### **7.5 Constructions et ouvrages dans les milieux humides**

Toutes constructions, ouvrages, fosse et installation septique sont interdits dans un milieu humide sur une bande périphérique de 15 mètres (49.2 pi) mesurée à partir de la limite externe dudit marais ou marécage (ligne naturelle des hautes eaux). Seuls sont autorisés des sentiers, postes d'observation ainsi que des panneaux servant à l'interprétation de la faune ou de la flore de ces milieux.

Les mesures d'exception prévues à l'article 7.3.3 s'appliquent en les adaptant. Toutefois, l'entretien, la réparation, la démolition ou le remplacement des constructions et ouvrages existants ne sont pas permis.

## **7.6 Constructions et usages dans les zones de prise d'eau potable**

Toute construction, usage, ouvrage, fosse ou installation septique est interdit à l'intérieur d'un périmètre de protection de 30 mètres (98.4 pi.) de rayon autour d'un point de captage d'eau souterraine située sur la terre ferme.

### **7.6.1 Protection immédiate**

Une clôture sécuritaire d'une hauteur minimale de 1,8 mètre (5.9 pi.) doit être installée aux limites de l'aire de protection immédiate d'un lieu de captage dont le débit moyen est supérieur à 75 m<sup>3</sup> par jour. Une affiche doit également y être apposée indiquant la présence d'une source d'eau souterraine destinée à des fins de consommation humaine.

À l'intérieur de l'aire de protection immédiate, sont interdits les activités, les installations ou les dépôts de matières ou d'objets qui risquent de contaminer l'eau souterraine, à l'exception, lorsqu'aménagé de façon sécuritaire, de l'équipement nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage de captage. La finition du sol, à l'intérieur de cette aire, doit être réalisée de façon à prévenir le ruissellement d'eau.

### **7.6.2 Protection rapprochée**

Dans les cas de lieu de captage exploité à des fins d'eau potable dont le débit moyen est inférieur à 75 m<sup>3</sup> par jour et alimentant plus de 20 personnes, l'aire de protection bactériologique est fixée dans un rayon de 100 mètres (328 pi.) du lieu de captage et l'aire de protection virologique est fixée dans un rayon de 200 mètres.

À l'intérieur de l'aire de protection immédiate, sont interdits les activités, les installations ou les dépôts de matières ou d'objets qui risquent de contaminer l'eau souterraine, à l'exception, lorsqu'aménagé de façon sécuritaire, de l'équipement nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage de captage. La finition du sol, à l'intérieur de cette aire, doit être réalisée de façon à prévenir le ruissellement d'eau.

## CHAPITRE 8 : ARCHITECTURE ET FINIS EXTERIEURS

### 8.1 Principe général

Sur l'ensemble du territoire, toute nouvelle construction ou tout agrandissement, réparation ou transformation d'une construction existante doit se faire en harmonie de volume, de forme, de contenu et de qualité de matériau avec les constructions avoisinantes.

L'architecture et les matériaux de parement de tout bâtiment sur un même terrain doivent s'agencer de façon esthétique.

### 8.2 Formes et genres de constructions prohibés

Sont prohibés sur tout le territoire:

1. L'emploi de wagon de chemin de fer, d'autobus, bateau, avion, hélicoptère ou autres véhicules de même nature, comme bâtiment principal ou accessoire;
2. tout bâtiment principal ou accessoire ayant la forme ou tendant par sa forme à symboliser un être humain, un animal, un fruit, un légume ou autre de même nature;
3. tout bâtiment principal ou accessoire à toit de forme semi-circulaire (arches, dômes ou autres) préfabriqué ou non;
4. tout bâtiment principal ou accessoire construit avec de fausses façades ou autres parties fausses.

### 8.3 Matériaux de parements prohibés: murs extérieurs

Sont prohibés sur tout le territoire les matériaux de parement extérieur suivants:

1. Le bardeau d'asphalte et les papiers et cartons goudronnés ou minéralisés ou les papiers similaires;
2. les matériaux tendant à imiter la pierre, la brique, ou autres matériaux naturels;
3. les peintures et enduits imitant ou tendant à imiter les matériaux naturels;
4. la tôle;
5. le béton et les blocs de béton non architectural ou non recouvert d'un matériau de finition;
6. les panneaux de particules et les panneaux de contre-plaqué;
7. les déclins de vinyle, d'acier, d'aluminium ou de particules de bois agglomérées.

### 8.4 Matériaux de parement autorisés: murs extérieurs

Sont autorisés sur tout le territoire les matériaux de parement extérieur suivants :

Les matériaux prédominants doivent être la pierre naturelle, les blocs de béton architecturaux, les déclins de bois peint, vernis, teint, ou recouvert d'une autre protection similaire, le bardeau

de bois. Les matériaux de parement extérieur doivent être entretenus de façon à conserver leur qualité originale.

Les matériaux suivants ne sont pas permis pour un usage prédominant dans la construction : le stuc, la brique d'argile. Ces matériaux pourront cependant être utilisés à titre décoratif et accessoire dans la construction jusqu'à concurrence de vingt pour cent (20 %) maximum de tous les murs extérieurs du bâtiment.

#### **8.5 Matériaux de parement autorisés: toiture**

Sont autorisés sur tout le territoire les matériaux de parement extérieurs pour la toiture suivants :

1. le bardeau d'asphalte et de cèdre, les tuiles, le métal recouvert de peinture cuite et pour les toits plats les papiers goudron, le goudron et les graviers;
2. les matériaux doivent être entretenus de façon à conserver une qualité originale.

#### **8.6 Matériaux de parement au coin de la rue**

Dans le cas de tout bâtiment érigé au croisement de deux voies publiques de circulation, les parements extérieurs de tous murs doivent être identiques.

#### **8.7 Utilisation des matériaux**

À titre de matériau prédominant, un seul matériau de maçonnerie (pierre ou béton architectural) de qualité uniforme ou un seul matériau de déclin (bois ou bardeau) est permis pour les murs extérieurs. Le stuc ou la brique d'argile peut aussi accompagner les déclins et la maçonnerie.

## **CHAPITRE 9 : AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

### **9.1 Aménagement des espaces libres**

Tous les espaces libres autour d'un bâtiment doivent être aménagés et finis dans les 8 mois suivant le parachèvement de la construction du bâtiment principal.

Les espaces libres doivent être gazonnés, plantés d'arbres, d'arbustes ou de fleurs ou autrement paysagés. Le sol ne peut rester à nu.

Un écran visuel doit cacher les équipements extérieurs (équipement chauffage ou de climatisation, lieu d'entreposage d'ordures, réservoir à gaz, etc.).

L'emprise de la rue publique peut également être gazonnée ou empierrée. Toutefois, aucun équipement (arrosoir automatique, clôture, arbres ou arbustes, etc.) implanté de façon permanente pouvant entraver l'entretien (déneigement) de la rue ne peut y être installé.

## CHAPITRE 10 : STATIONNEMENT ET CHEMIN D'ACCÈS

### 10.1 Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout projet de construction d'un bâtiment principal.

### 10.2 Nombre minimal de cases de stationnement

Le nombre minimal de cases de stationnement selon les constructions et les usages est établi comme suit:

#### 1. Résidentiel :

Deux (2) espaces de stationnement par unité de logement; les espaces de stationnement ne doivent pas occuper plus de 5 % de la superficie totale du terrain ou un maximum de 180 m<sup>2</sup> (1 938 pi<sup>2</sup>);

#### 2 Commerciale :

- Une (1) case de stationnement par 100 mètres carrés (1 076 pi<sup>2</sup>) de superficie de plancher.
- deux cases de stationnement localisées à proximité de l'entrée principale devront être réservées aux personnes handicapées.

#### 10.2.1 Localisation des cases de stationnement

Les cases de stationnement doivent être situées sur le même terrain que l'usage desservi ou sur un terrain adjacent. Elles doivent être accessibles en tout temps.

Elles doivent être situées à une distance d'au moins six mètres (6 m) (20 pi.) des lignes latérales et de la ligne de rue.

Les cases de stationnement sont permises dans la cour arrière et avant des lots non riverain et prohibés dans la cour arrière des lots riverains.

Elles ne peuvent être aménagées sur la glace d'un lac.

#### 10.2.2 Dimensions des cases de stationnement

Toute case de stationnement doit avoir une longueur minimale de six (6) mètres (20 pi.) et une largeur minimale de trois (3) mètres (9.8 pi.). Dans les zones commerciale, un espace additionnel de dix pour cent (10 %) de la superficie des cases de stationnement doit être aménagé aux fins de manœuvres.



### **10.2.3 Entretien des cases de stationnement et chemin d'accès**

Toutes les cases de stationnement et chemin d'accès doivent être pavés (asphalte, béton, gravier, brique) au plus tard huit (8) mois après le parachèvement des travaux du bâtiment principal ou de l'usage principal.

### **10.2.4 Permanence des cases de stationnement**

Les exigences de stationnement établies par ce chapitre ont un caractère obligatoire, continu et prévalent tant et aussi longtemps que le bâtiment ou l'usage qu'elles desservent demeure et que l'emploi qu'on en fait requiert des cases de stationnement.

## **10.3 Chemins d'accès**

En zone résidentielle chaque case de stationnement doit communiquer avec la voie publique de circulation à l'aide d'un chemin d'accès d'une largeur minimale de 3 mètres (9.8 pi.) et elles peuvent être aménagées à même le chemin d'accès.

En zone commerciale la largeur minimale est portée à 4 mètres (13 pi.) pour un accès simple et de 7 mètres (23 pi.) pour un accès double (entrée et sortie des véhicules).

Au niveau du fossé, le chemin d'accès doit être traversé par un tuyau rond en acier de 45.7 centimètres (18 po.) de diamètre égal à la largeur du chemin projeté.

En zone résidentielle, il ne peut y avoir plus de 2 accès par terrain. La largeur maximale, pour un accès, est de 7 mètres (23 pi.).

S'il y a 2 accès sur un terrain, ceux-ci doivent être séparés par au moins 5 mètres (16.4 pi.) de distance.

L'accès doit être situé à au moins 12 mètres (39.3 pi.) de distance de l'intersection de 2 lignes de rues.

Les aires de stationnement pour 5 véhicules et plus doivent être organisées de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et en sortir en marche avant. De plus, elles doivent être en tout temps accessibles et ne pas nécessiter le déplacement d'un autre véhicule pour y accéder ou en sortir.

Les marges applicables sont, celles prescrites l'article 6.1.2.3 en les adaptant.

## **CHAPITRE 11 : ABATTAGE D'ARBRES**

### **11.1 Coupes prohibées**

Sont prohibés sur tout le territoire, les travaux d'abattage d'arbres visant une exploitation commerciale ou industrielle de la matière ligneuse.

### **11.2 Coupes autorisées**

Les travaux d'abattage d'arbres sont limités à ceux nécessaires pour l'implantation des constructions et usages autorisés par le présent règlement. Cependant, il est interdit de déboiser plus de quarante pour cent (40 %) de la superficie d'un terrain lorsque celui-ci a une superficie de quatre mille (4 000) mètres carrés (43 057 pi.<sup>2</sup>) et plus et de déboiser plus de cinquante pour cent (50 %) de la superficie d'un terrain lorsque celui-ci a moins de quatre mille (4 000) mètres carrés (43 057 pi.<sup>2</sup>).

Il est également interdit dans la zone résidentielle unifamiliale (RJC) lorsqu'il s'agit d'habitation unifamiliale jumelée ou contiguë, de procéder à des travaux d'abattage d'arbres dans une lisière de 25 mètres (82 pi.) mesurée à partir de l'emprise des chemins d'Estérel et Fridolin Simard.

L'abattage d'arbres est également prohibé, dans toutes les zones, dans une lisière de 3 mètres (9.8 pi.) mesurée à partir des lignes latérales de lots.

Les espaces non déboisés doivent rester à l'état naturel. À cet égard, les prescriptions de l'article 11.4 s'y appliquent en les adaptant.

Nonobstant ce qui précède, les coupes de nettoyage dans le but d'améliorer le peuplement sont autorisées lorsque celles-ci portent sur moins de cinquante pour cent (50 %) des arbres de 10 centimètres (3.9 po.) et plus de diamètre mesuré, à un mètre (3.3 pi.) du sol. La récolte doit être pratiquée par éclaircie systématique, c'est-à-dire qu'un espace constant doit être laissé libre entre les arbres résiduels. La coupe ne peut être effectuée plus d'une fois par période de dix ans.

Sont également autorisés les travaux d'abattage d'arbres visant l'assainissement ou la récupération d'un peuplement dont les arbres sont sur le déclin ou ont été tués ou affaiblis par la maladie, les insectes, le vent, le feu ou autres agents destructeurs. La coupe est également autorisée dans le cas d'arbres pouvant nuire à la configuration et la qualité des autres arbres.

### **11.3 Coupe à blanc**

Toute coupe d'arbres visant la coupe à blanc ou tous autres usages non autorisés par l'article 11.2 sont strictement prohibés.

#### **11.4 Terrains boisés: non construits**

Les terrains non construits (vacants) doivent rester boisés et à l'état naturel, sont autorisés les travaux prévus au dernier alinéa de l'article 11.2. Le propriétaire peut y faire abattre tout arbre mort ou brisé par cas fortuit ou autres causes, de façon à favoriser la croissance et l'épanouissement des essences naturelles.

Il est prohibé de changer ou modifier la configuration naturelle de tout terrain non construit par l'addition de terre ou autres matériaux ou par dynamitage. Il est également prohibé de poser de la tourbe ou de la terre et autres matériaux dans le but d'ensemencer du gazon ou autres fins.

#### **11.5 Reboisement**

Lorsqu'un pourcentage de déboisement supérieur au pourcentage maximum prescrit est atteint volontairement ou accidentellement, le propriétaire doit alors procéder dans un délai de six (6) mois au reboisement du terrain afin de répondre aux exigences du présent règlement. Le reboisement s'effectue avec des essences naturelles locales, au moyen d'arbres et d'arbrisseaux d'au moins 2 mètres (6.6 pi.) de hauteur. La zone doit être reboisée de façon systématique, soit un arbre à tous les 3 mètres (9.8 pi.) au maximum, de façon à recouvrir la totalité de l'espace à reboiser.

#### **11.6 Arbres prohibés**

La plantation de peuplier, de saule et d'érable argenté est défendue en deçà de 10 mètres (33 pi.) de tout trottoir, chaussée, tuyau souterrain ou installation septique.

#### **11.7 Dispositions particulières**

1. Nonobstant les dispositions précédentes, sont autorisés les travaux d'abattage d'arbres nécessaires : pour le dégagement des lignes de transport ou distribution d'électricité, les conduites, gaz ou d'eau ou d'autres raisons similaires;
2. pour la construction de routes et l'aménagement de sentiers de randonnée.

## CHAPITRE 12 : ENSEIGNES

### 12.1 Dispositions générales

Les enseignes ci-après mentionnées :

1. Sont autorisées dans toutes les zones, les enseignes sous la forme d'une inscription historique ou d'une plaque communautaire;
2. sont autorisées dans toutes les zones, les enseignes émanant de l'autorité publique soit municipale, provinciale, fédérale ou scolaire, elles ne peuvent excéder 20 centimètres carrés (2.2 pi<sup>2</sup>) chacune et faire saillie ou avoir une épaisseur d'au plus 10 centimètres (4 po.);
3. sont autorisées dans toutes les zones, les enseignes posées à plat sur les bâtiments ou sur un poteau érigé à cette fin, qui n'indiquent que le nom et l'adresse de l'occupant et limitées à une par résidence, ne peuvent excéder 20 centimètres carrés (2.2 pi<sup>2</sup>) chacune et faire saillie ou avoir une épaisseur d'au plus 10 centimètres (4 po.). La hauteur maximale de la partie supérieure de toute enseigne détachée du bâtiment ne doit pas excéder 152 centimètres (5 pi.);
4. sont autorisées dans toutes les zones, les enseignes annonçant la mise en vente de résidences, de terrains, ne concernant que les propriétés où elles sont placées et limitées à une enseigne par terrain ou bâtiment et ne peuvent excéder 60 centimètres carrés (6.5 pi<sup>2</sup>);
5. sont autorisées dans toutes les zones, les enseignes placées sur les chantiers de construction pendant la durée des travaux et annonçant les responsables de leur réalisation et limitées à une enseigne par terrain ou bâtiment et ne peuvent excéder 60 centimètres carrés (6.5 pi<sup>2</sup>);
6. toute enseigne doit être localisée sur le bâtiment principal ou sur le terrain où est située la résidence. Toute enseigne et ses parties doivent être fixées, immobiles et non portatives;
7. toute enseigne est interdite sur les toits, les clôtures, les rampes, les balcons, les escaliers, les constructions et bâtiments accessoires, sur un poteau non érigé à cette fin ou sur les arbres. Aucune enseigne ne doit surplomber ou empiéter sur la voie publique;
8. sont prohibées dans toutes les zones, les enseignes annonçant un évènement spécial et temporaire.

9. sont prohibés dans toutes les zones les enseignes annonçant la location de logis, de chambres, les ventes de garage, marché aux puces, etc.
10. sont prohibées dans toutes les zones les enseignes placées sur la propriété privée pour indiquer par où passer afin de livrer de la marchandise, pour indiquer l'entrée, la sortie, pour défendre de passer, de stationner ou autre indication similaire.

## **12.2 Conditions normatives particulières**

Dans les zones commerciales (C) (CH) et publiques (P) les dispositions suivantes s'appliquent.

### **12.2.1 Implantation**

1. Toute enseigne doit être localisée sur le bâtiment principal ou sur le terrain où est située la raison sociale. Toute enseigne et ses parties doivent être fixées, immobiles et non portatives.
2. Toute enseigne est interdite sur les toits, les clôtures, les rampes, les balcons, les escaliers, les constructions et bâtiments accessoires, sur un poteau non érigé à cette fin ou sur les arbres. Aucune enseigne ne doit surplomber ou empiéter sur la voie publique.
3. Toutes enseignes pouvant être confondues avec un signal de circulation ou imitant les dispositifs lumineux employés par les véhicules d'urgence et toutes enseignes animées d'une façon permanente ou intermittente sont interdites.
4. Il est interdit de peindre sur les clôtures, les murs ou sur le toit de tout bâtiment un emblème, une inscription ou un objet symbolique destiné à porter quelque chose à la connaissance du public.
5. Toute enseigne localisée sur un bâtiment principal doit être posée à plat sur un mur ou rattachée à un mur de façon à former un angle perpendiculaire.

### **12.2.2 Éclairage :**

À l'exception des enseignes de type auvent posées à plat sur un bâtiment, toute enseigne faite de matériaux translucides ou illuminée de l'intérieur est interdite. Seul l'éclairage par réflexion est autorisé;

La source lumineuse doit être disposée de façon à n'éblouir personne sur une propriété voisine ou sur la voie publique.

### **12.2.3 Retrait de l'enseigne**

Toute enseigne qui annonce une raison sociale, un lieu, une activité, un service ou un produit qui n'existe plus, doit être enlevée dans les trente (30) jours de la date de fermeture de l'établissement ou de l'abandon des affaires à cet endroit. Doit être également enlevé, le support, le poteau ou l'attache retenant l'enseigne.

### **12.2.4 Nombre d'enseigne**

Les enseignes suspendues (liées ou non au bâtiment), excluant les enseignes posées à plat sur un bâtiment, sont limitées à une seule par terrain.

### **12.2.5 Hauteur et superficie :**

1. La hauteur maximale de la partie supérieure de toute enseigne détachée d'un bâtiment ne doit pas excéder 2 mètres (6,6 pi.);
2. La hauteur maximale de la partie supérieure de toute enseigne posée à plat sur un mur d'un bâtiment ne doit pas excéder la hauteur du mur ;
3. La hauteur maximale de la partie supérieure de toute enseigne rattachée à un mur de façon à former un angle perpendiculaire ne doit pas excéder 6 mètres (20 pi.);
4. La superficie de toute enseigne ne doit pas excéder 0,75 mètre carré (8 pi<sup>2</sup>). Dans le cas d'enseignes de type auvent, le calcul de la superficie ne concerne que l'espace occupé par l'emblème, l'inscription ou l'objet symbolique destiné à porter quelque chose à la connaissance du public.

## **12.3 Enseignes communautaires**

Dans toutes les zones et nonobstant les dispositions de tout autre article du présent chapitre, les enseignes pour l'orientation et la commodité du public annonçant une direction à suivre pour atteindre une destination elle-même identifiée (sites d'intérêt touristique, sites de loisirs, et autres de nature similaire), sont autorisées ailleurs que sur le terrain où est située la destination annoncée lorsque celles-ci sont entretenues et édifiées par la municipalité ou l'autorité provinciale. Ces enseignes devront se conformer aux dispositions suivantes:

1. La superficie maximale applicable pour l'enseigne est 56 centimètres carrés (6 pi<sup>2</sup>);
2. la hauteur de l'enseigne ne peut excéder 2 mètres (6,6 pi.).

## **CHAPITRE 13 : CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES**

### **13.1 Cessation d'un usage dérogatoire**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis doit cesser s'il a été interrompu, abandonné ou s'il a cessé pendant une période d'au minimum 12 mois consécutifs.

### **13.2 Remplacement d'un usage dérogatoire**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire. Ainsi, tout remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis doit se faire en conformité avec le présent règlement.

### **13.3 Remplacement d'une construction dérogatoire**

Aucune construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée par une autre construction dérogatoire. Ainsi, tout remplacement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis doit se faire en conformité avec le présent règlement. Sauf exception permise à l'article 7.3.3.1 paragraphe 1 et permettant l'entretien, la réparation, la démolition ou le remplacement des constructions et ouvrages existants dans la zone de protection des rives.

### **13.4 Modification d'un usage dérogatoire**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être modifié si ce n'est pour le rendre conforme à la présente réglementation.

### **13.5 Extension d'un usage dérogatoire**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être extensionné.

### **13.6 Extension d'un usage dérogatoire situé dans un bâtiment**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis situé dans un bâtiment ne peut être agrandi.

### **13.7 Modification d'un bâtiment dérogatoire**

Un bâtiment dérogatoire peut être modifié, mais sans qu'aucun changement formel ne lui soit apporté (à titre d'exemple, il est possible de changer la localisation de l'entrée principale, d'ajouter des fenêtres, de changer le revêtement extérieur, etc.), mais en conformité avec la réglementation.

### **13.8 Extension d'un bâtiment dérogatoire**

Un bâtiment dérogatoire (principal ou accessoire) peut être agrandi de manière à correspondre au coefficient d'emprise au sol maximum permis dans la zone où il est situé mais en respectant les normes de superficie, d'implantation et autres du présent règlement.

### **13.9 Modification d'une construction dérogatoire**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis autre qu'un bâtiment (clôture, muret, enseigne, etc.) ne peut être modifiée sauf si ce n'est pour se conformer à la présente réglementation.

### **13.10 Extension d'un usage ou d'une construction dérogatoire**

#### **13.10.1 Dans la bande riveraine**

Un usage ou une construction dérogatoire situé dans une bande de protection du milieu riverain ne peut être extensionné.

#### **13.10.2 Dans une aire de protection d'une prise d'eau potable**

Un usage ou une construction dérogatoire et situé dans une aire de protection d'une prise d'eau de consommation ne peut être extensionné.

### **13.12 Modification et remplacement d'un enseigne dérogatoire**

Une enseigne dérogatoire ne peut être modifiée ou remplacée, sauf pour se conformer à la réglementation. L'entretien pour le maintien en bon état n'est pas considéré comme une modification. Toute modification à une enseigne dérogatoire doit être faite conformément au présent règlement.

### **13.13 Reconstruction ou réfection d'une construction dérogatoire.**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis si elle est détruite suite à un incendie ou à quelque autre cause ou devenue dangereuse ou ayant perdue au moins la moitié de sa valeur devra être reconstruite en conformité avec la réglementation en vigueur (zonage, construction et conditions d'émission d'un permis de construction « art. 116 LAU »).

Nonobstant l'alinéa précédent, dans le cas où un bâtiment résidentiel érigé avant l'entrée en vigueur du présent règlement et ayant une superficie minimale au sol inférieure à la norme de 250 m<sup>2</sup> (2 691 pi<sup>2</sup>) celui-ci pourra avoir la même superficie minimale au sol que celle existante avant incendie tout en respectant les autres normes (implantation, hauteur, etc.) du présent règlement.



## **13.14 Normes d'implantation d'un usage et d'une construction**

### **13.14.1 Sur un lot dérogatoire vacant**

Sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement, s'il y a impossibilité de respecter les marges prescrites par le présent règlement, les conditions particulières d'implantation pourront être moindres de 25 % de toute règle générale ou particulière prescrite par la réglementation. Toutefois, la marge de recul avant devra être celle prescrite par le présent règlement.

### **13.14.2 Sur un lot vacant situé en partie ou en totalité dans la bande de protection des rives des lacs et cours d'eau**

Les normes d'implantation sur les lots dérogatoires vacants devront respecter la réglementation en vigueur.

## **13.15 Abattage d'arbres et droits acquis**

En matière d'abattage, il n'existe aucun droit acquis, même si une personne a obtenu un certificat d'autorisation. À partir du moment où ce genre de travaux est prohibé par la réglementation toute coupe doit immédiatement cesser.

## **CHAPITRE 14      CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux et aviser par écrit le constructeur ou l'occupant de l'ordre donné. Cet avis peut être remis de main à main par le fonctionnaire désigné en présence d'un témoin, ou par un huissier, ou être transmis par poste recommandée. S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné dans les deux (2) jours suivants, l'officier désigné pourra émettre un constat d'infraction et la Ville pourra entamer des procédures conformément à la Loi.

### **14.1    Infractions et pénalités**

Toute personne qui enfreint l'une quelconque des dispositions de ce règlement est coupable d'offense et passible d'une amende fixe dont le montant est établi à mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. En cas de récidive le montant fixe prescrit est de deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne morale. Dans tous les cas, le montant des frais s'ajoute à l'amende.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende et de la pénalité ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Le fonctionnaire désigné doit dresser tous les jours un nouveau constat d'infraction si on veut que celle-ci soit une infraction séparée et distincte.

### **14.2    Requête auprès de la Cour supérieure**

La Cour supérieure, sur requête de la Ville d'Estérel, peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la loi et au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

### **14.3    Abattage d'arbres**

Toute personne qui enfreint l'une quelconque des dispositions de ce règlement concernant l'abattage d'arbres (chapitre 11) est coupable d'offense et passible d'une amende minimale de 500 \$ auquel s'ajoute :

1. dans le cas d'un abattage d'une superficie inférieure à un hectare, un montant de 200\$ par arbre abattu illégalement jusqu'à concurrence de 5 000 \$ ;

2. dans le cas d'un abattage d'arbres sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant de 15 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisé, un montant déterminé conformément au paragraphe 1.

Ces montants seront doublés en cas de récidive.

**CHAPITRE 15 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19. 1)

Signé à Ville d'Estérel,

Ce quatorzième jour du mois mars 2007

\_\_\_\_\_

Maire

\_\_\_\_\_

Secrétaire-trésorier

<b>RÈGLEMENT DE MODIFICATION</b>	<b>ADOPTÉ LE</b>	<b>EN VIGUEUR LE</b>