

# **VILLE D'ESTÉREL**

## **RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-500**  
**PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 21-07-2006**  
**RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 16-02-2007**  
**ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13-03-2007**

## **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 sur les plans d'aménagement d'ensemble en vertu de l'article 145.9 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**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 se doter d'un tel outil de planification dans les secteurs de zones non encore aménagés.

**Attendu qu'un** tel règlement permet de régir adéquatement l'aménagement des parties de territoire n'ayant fait l'objet d'aucune planification particulière précisant la localisation des voies de circulation, la nature des constructions et des usages ainsi, que la préservation des espaces naturels identifiés au plan d'urbanisme.

**Attendu qu'un** tel règlement permet au conseil d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble de cette zone.

**Attendu qu'un** tel règlement 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

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

**En conséquence**, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement portant sur les plans d'aménagement d'ensemble et portant le numéro 2006-500, soit et est adopté et qu'il est statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, 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: LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 PERSONNES TOUCHÉES.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 LES SECTEURS DE ZONE ASSUJETTIS.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 LES USAGES PERMIS ET DENSITÉ D'OCCUPATION.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 LES ÉLÉMENTS DU PLAN.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 LES DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE.....</b>	<b>5</b>
<b>3.4 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE.....</b>	<b>6</b>
<b>3.5 L'ÉTUDE DU PAE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....</b>	<b>6</b>
<b>3.6 LA DÉCISION DU CONSEIL.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 4 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1: LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	

### 1.1 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ».

### 1.2 Territoire assujetti

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 physique ou morale de droit public ou de droit privé.

### 1.4 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-après, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle

**Conseil** : conseil municipal de ville d'Estérel.

**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.

**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 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>1</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.

**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.

**Lot originaire** : lot figurant sur le plan original des cantons du territoire de la municipalité.

**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.

**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.

**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 chacun des secteurs de zone.

**Pente d'un terrain** : la pente d'un terrain est calculée selon le pourcentage de la hauteur du point le plus élevé (H) par rapport au point le moins élevé (B) sur la distance horizontale (L) entre ces deux points, soit  $(H - B / L) \times 100$ .

**Rue privée** : voie publique de circulation dont un particulier, un groupe de particuliers, une société, corporation ou association à 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.

---

<sup>1</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.

**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 délimité et numéroté spécifiquement aux fins de zonage et dans lequel sont autorisés certains usages et constructions et comprise dans le plan de zonage adopté par la ville d'Estérel (exemple : secteur de zone R-1).

**Site** : on entend par site, selon le cas, l'assiette de l'immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement ou le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale.

**Terrain** : fonds de terre dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés ou formés d'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.

**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.

## **CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

### **2.1 Les secteurs de zone assujettis**

La production d'un PAE est requise avant toute modification demandée aux règlements d'urbanisme dans les zones R-4 à R-9, tel qu'identifié au plan de zonage.

### **2.2 Les usages permis et densité d'occupation**

Le PAE doit prévoir que la vocation de l'espace à aménager est à des fins résidentielles, publiques, récréatives ou de conservation.

## CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Lors d'une demande de modification aux règlements de zonage et de lotissement, le plan d'aménagement d'ensemble et les documents d'accompagnement doivent être transmis à l'inspecteur en bâtiments en deux copies.

### 3.1 Les éléments du plan

Le promoteur doit fournir à l'inspecteur en bâtiments un plan à l'échelle 1: 2 500e. Ce plan doit comprendre les éléments suivants :

- Les limites de la zone faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble ainsi que le territoire contigu à la zone visée;
- la topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau permanent et intermittent);
- la cartographie des pentes (de 0 % à 5 %, de 5 % à 15 %, de 15 % à 30 % et 30 % et plus);
- les bassins de drainage des eaux de surface;
- le tracé et l'emprise des rues existantes et projetées;
- l'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs périphériques;
- les densités d'occupation résidentielle si elles sont autres que celles permises par le règlement de zonage en vigueur;
- l'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
- l'identification et la délimitation des différents usages projetés;
- l'emplacement approximatif des sentiers piétonniers projetés;
- l'emplacement approximatif des principales voies de circulation;
- l'emplacement approximatif de zone tampon entre les voies de circulation et les usages projetés;
- l'emplacement approximatif les dimensions et la superficie des terrains devant être cédés à la municipalité pour des fins de parc ou pour la création d'espace naturel;
- l'emplacement approximatif des services publics existants et projetés (électricité, téléphone, etc.);
- les données sur la superficie totale des terrains, les dimensions et la superficie des lots éventuellement compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacun des usages projetés;
- les informations concernant le nombre de lots compris dans le plan d'aménagement d'ensemble;
- les informations sur la longueur totale des rues et des autres voies de circulation;
- les coûts estimés des différentes phases du projet incluant les rues et la valeur totale estimée des constructions pour chacune d'entre elles;
- le tracé approximatif et l'emprise des servitudes ou droits de passage existant sur les terrains;
- s'il y a lieu des informations sur le style ou les styles architecturaux privilégiés
- la date, le titre, le nord, et l'échelle graphique des plans déposés.

### 3.2 Les documents d'accompagnement

- Le ou les titres de propriété des terrains appartenant au promoteur;
- une procuration signée par le conseil d'administration s'il s'agit d'une compagnie signifiant le nom du requérant chargé de l'exécution du mandat.

### 3.3 Le traitement de la demande

Après avoir vérifié le contenu de la demande, l'inspecteur en bâtiments transmet les documents au comité consultatif d'urbanisme aux fins d'étude et de recommandation au



conseil municipal.

### 3.4 Les critères d'évaluation de la demande

Les critères suivants doivent être respectés pour la présentation du plan d'aménagement d'ensemble, à savoir :

- La préservation de l'intégrité du milieu naturel (topographie, drainage de surface, réseau hydrographique, végétation, etc.) afin de minimiser les problèmes d'érosion, et l'instabilité des sols et des talus. Toute action de développement devra chercher à limiter les atteintes au milieu;
- le respect des caractéristiques des paysages naturels;
- l'insertion du projet au milieu naturel et cela peut également passer par la forme des constructions, leur couleur permettant de s'harmoniser avec l'environnement naturel en toute saison, le choix du tracé des rues et l'aménagement des terrains.
- la protection intégrale du couvert forestier existant dans la bande riveraine de 15 mètres;
- l'orientation des rues devra respecter la topographie naturelle du terrain de manière à suivre longitudinalement les pentes;
- Le tracé des rues doit éviter les terrains marécageux, instables ou exposés à des affaissements et tenir compte des pentes;
- de manière générale, les rues ne devront pas avoir de pente excédant 12 %<sup>2</sup>;
- l'orientation des lots doit tirer avantage de l'exposition au sud et des perspectives visuelles intéressantes (levée et couché de soleil, paysage montagne ou lacustre);
- les pentes de plus de 33 % (18°) devront être libres de toutes constructions résidentielles et maintenues boisées;
- la conformité du PAE aux objectifs du plan d'urbanisme;
- prévoir des zones tampons boisées et suffisamment larges, entre les usages résidentiels et les autres usages (motoneige, véhicule tout terrain) qui peuvent être conflictuels;
- l'interconnexion des réseaux de rues projetées avec le réseau existant doit être favorisée;
- prévoir au moins deux routes d'accès différents au projet pour des raisons de sécurité;
- l'interconnexion avec les rues principales et locales doit être choisi de manière à assurer une visibilité maximale et avoir une pente minimale de part et d'autre de l'intersection;
- prévoir un réseau piétonnier permettant de relier les unités d'habitation au milieu environnant ainsi qu'aux secteurs d'activités offerts et aux éléments du milieu naturel (milieu humide, lac, etc.);
- prévoir un réseau piétonnier polyvalent (marche, ski de randonnée, bicyclette);
- prévoir un drainage respectant les patrons naturels de drainage;
- prévoir l'aménagement de bordure dans les rues ayant une pente de plus de 6 %;
- les rues de moindre pente devraient être privilégiées comme collectrices;
- la limitation du déboisement de part et d'autre des rues afin de protéger le caractère naturel du milieu;
- l'autorisation de coupe sélective seulement pour réaliser des percées visuelles.

### 3.5 L'étude du PAE par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme doit fournir ses recommandations au conseil municipal dans les 60 jours de la réception des documents par l'inspecteur en bâtiments à la condition que tous les documents fournis soient complets et à la satisfaction des membres du comité

---

2. A titre d'exemple une pente de 10 % = 6°, 16,6% = 9°, 25 % = 12°, 33,3 % = 18°, 50 % = 26° et 100 % = 45°.

consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander, s'il le juge nécessaire des renseignements supplémentaires dans le but de clarifier certains aspects.

Le comité consultatif d'urbanisme peut également visiter la propriété faisant l'objet du PAE.

L'analyse du projet de même que les recommandations au conseil sont réalisées en fonction des critères définis à l'article 3.3.

Les recommandations fournies au conseil doivent comprendre les grandes lignes du projet de modification aux règlements d'urbanisme.

### **3.6 La décision du conseil**

Après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil rend sa décision par résolution dont une copie est transmise au requérant et au comité consultatif d'urbanisme au plus tard dans les 60 jours suivant la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

L'acceptation par le conseil du projet ne le lie en rien concernant l'éventuelle modification aux règlements d'urbanisme (zonage, lotissement), ceux-ci étant, selon le cas soumis au processus d'approbation des citoyens tel que prévu aux articles 127 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**CHAPITRE 4 : L'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 de mars 2007

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Secrétaire-trésorier