

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
VILLE D'ESTÉREL

Règlement numéro 2009-540 sur les usages conditionnels

ATTENDU QUE le Conseil municipal a adopté un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) pour le secteur de l'hôtel et du golf Estérel afin de planifier le développement de ce secteur;

ATTENDU QUE ce P.P.U. prévoit l'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels pour permettre un établissement hôtelier comportant de 96 à 170 unités d'hébergement;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 septembre 2009;

ATTENDU QUE les formalités de dispense de lecture prévues à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) ont été respectées;

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil présents déclarent avoir lu ledit règlement;

ATTENDU QUE l'objet du règlement numéro 2009-540 a été mentionné à haute voix;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Michael Ray, appuyé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins et unanimement résolu :

QUE le présent règlement soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il est ordonné et statué ce qui suit :

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement sur les usages conditionnels ».

2. Territoire assujéti

Le règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville d'Estérel.

3. Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. Domaine d'application

L'érection, le déplacement, la transformation, l'agrandissement, l'ajout ou l'installation d'une construction ou d'une partie de construction, l'usage ou la modification de l'usage d'une construction ou d'une partie de construction, l'occupation ou la modification de l'occupation d'un terrain ou d'une partie de terrain, de même que l'exécution de travaux sur un terrain ou une construction doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

5. Tableau, graphiques, symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

6. Unités de mesure

Toute unité de mesure employée est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

7. Règles de préséance des dispositions

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

8. Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage

Les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé par le règlement de zonage en vigueur.

9. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

10. Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent règlement ou au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent règlement ou au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Les définitions incluses au présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. Application du règlement

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

12. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction, et d'au moins 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la cour municipale.

La saisie et la vente des biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19-1).

Toute personne qui fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés, en regard à l'une des dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable, commet une infraction.

La cour peut rendre toute décision qu'aurait pu prendre l'autorité compétente concernant l'exécution de travaux, conformément à la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c. C-47.1).

CHAPITRE 2 **TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL ET** **RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS**

SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

14. Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation du conseil municipal.

15. Transmission d'une demande et documents exigés

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

16. Renseignements et documents requis

Une demande d'autorisation pour un usage conditionnel doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone de tout propriétaire et occupant d'un immeuble concerné par la demande.
- 2° L'adresse et le numéro cadastral de tout terrain compris dans l'emplacement visé par la demande.
- 3° Une copie d'un plan officiel de cadastre de tout terrain compris dans l'emplacement visé par la demande.
- 4° Une copie d'un plan d'implantation montrant, le cas échéant pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations suivants :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain;
 - b) Toute construction existante et projetée sur le terrain visé et celui qui lui est adjacent;
 - c) La distance entre toute construction et une limite de l'emplacement;

- d) La localisation et le type des bâtiments et constructions accessoires;
- e) Tout espace paysager et ses dimensions;
- f) Toute servitude existante;
- g) La localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées de circulation, des allées d'accès et des entrées charretières de tout espace de stationnement extérieur. Dans le cas où des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées sont prévues, elles doivent être identifiées sur le plan;
- h) La localisation et les dimensions de toute aire de circulation ou de manœuvre destinée à être utilisée par des camions ou des véhicules lourds.

5° Un document décrivant, dans le détail, l'usage conditionnel demandé et permettant de juger de la rencontre des critères d'évaluation applicables à l'usage conditionnel demandé et énumérés au chapitre 3 du présent règlement. Ce document peut comprendre des écrits, des illustrations, des plans et des photographies. Il doit comprendre une description de l'utilisation et de l'aménagement de chacune des pièces du bâtiment dans lequel l'usage conditionnel serait exercé, ainsi que l'usage et l'aménagement de tout bâtiment accessoire. Il doit comprendre une proposition des normes de zonage qui devraient s'appliquer à l'usage conditionnel (marges de recul, hauteur et superficie du bâtiment, rapports, etc.).

17. Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

18. Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

19. Transmission au Conseil Municipal

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au Conseil.

20. Avis public

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément aux dispositions de la *Loi sur les cités et villes* et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

21. Examen par le Conseil

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande par le comité consultatif d'urbanisme au Conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le cas échéant, la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Le cas échéant, la résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

22. Transmission de la décision du Conseil

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

23. Permis et certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à la réglementation d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du Conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 3
USAGE CONDITIONNEL «ÉTABLISSEMENT HÔTELIER DE 96 À 170
UNITÉS D'HÉBERGEMENT»

SECTION 1 : USAGE CONDITIONNEL «ÉTABLISSEMENT HÔTELIER DE 96 À 170 UNITÉS D'HÉBERGEMENT»

24. Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent uniquement dans les zones C-1, C-2 et C-3, tel qu'illustré au plan de zonage joint au règlement de zonage numéro 2006-493 tel qu'amendé.

25. Interprétation

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

Établissement hôtelier de 96 à 170 unités d'hébergement : Établissement d'hébergement exclusivement pour une clientèle de passage pour de courts séjours où des chambres d'hôtel ou des suites hôtelières sont louées à la nuitée, comportant de 96 à 170 unités d'hébergement inclusivement.

Chambre d'hôtel : Dans un établissement hôtelier, unité d'hébergement ayant une ou deux chambres à coucher ouvertes ou cloisonnées avec une ou deux salles d'eau et cabinets d'aisance séparés ou non de la salle d'eau. La chambre d'hôtel n'est équipée ni d'une laveuse ni d'une sècheuse. Elle ne comprend pas de cuisine, bien que l'on puisse y retrouver un petit réfrigérateur ou un minibar et un évier de bar. Chaque chambre d'hôtel est reliée, par téléphone, au système téléphonique central de l'hôtel. Les chambres à coucher d'une chambre d'hôtel peuvent être séparées par une porte verrouillée, à âme pleine et offrant une résistance au feu, afin d'être louées séparément l'une de l'autre.

Suite hôtelière: Dans un établissement hôtelier, unité d'hébergement constituée d'un ensemble de pièces. L'ensemble des pièces peut être constitué de chambres à coucher, d'un vestibule, d'un salon, d'un coin repas ou d'une table de réunion, d'une ou plusieurs salles d'eau et cabinets d'aisance séparés ou non des salles d'eau. La suite hôtelière peut comprendre un espace où sont regroupés les appareils électroménagers pour le service de repas. La suite hôtelière est reliée, par téléphone, au système téléphonique central de l'hôtel. Les chambres à coucher d'une suite hôtelière peuvent être des chambres d'hôtel qui peuvent être séparées par une porte verrouillée, à âme pleine et offrant une résistance au feu, afin d'être louées séparément de la suite.

Unité d'hébergement : Chambre d'hôtel ou suite hôtelière comprise dans un établissement hôtelier.

Unité de location : Unité d'hébergement ou partie d'une unité d'hébergement pouvant être louée indépendamment d'une autre partie de la même unité d'hébergement.

26.

Critères d'évaluation applicables à un usage conditionnel «établissement hôtelier de 96 à 170 unités»

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel «Établissement hôtelier de 96 à 170 unités d'hébergement» est faite selon les critères suivants :

- 1° Le projet déposé intègre l'ensemble des terrains et bâtiments existants dans les zones C-1, C-3 et C-2 quant au stationnement;
- 2° Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant, c'est-à-dire en termes d'impacts quant :
 - aux caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie et gabarit des bâtiments, couleurs, matériaux, pentes de toit, etc.);
 - à l'aménagement du terrain;
 - à la circulation de transit dans le milieu;
- 3° La construction, l'agrandissement, les modifications, les rénovations ou les transformations du bâtiment principal et des bâtiments accessoires sont dans un style architectural s'intégrant à la fois au style actuel du bâtiment principal si celui-ci dispose d'une valeur intrinsèque et à l'environnement immédiat ou s'inspirent du style architectural privilégié au niveau local;
- 4° Le terrain destiné à l'usage a une superficie minimale de 25 000 mètres carrés;
- 5° Il peut y avoir plus de 1 bâtiment avec un usage de cette nature à l'intérieur des zones C-1 et C-3;
- 6° L'ensemble de l'établissement hôtelier doit comporter un maximum de 170 unités d'hébergement et un maximum de 200 unités de location;
 - 6 a) L'ensemble de l'établissement hôtelier doit comporter un maximum de 210 chambres cloisonnées;
- 7° Le bâtiment principal est desservi par les services municipaux d'égout et d'aqueduc;
- 8° Le rapport espace bâti/terrain maximal est de 35%;
- 9° La hauteur maximale d'un bâtiment principal, ou d'une partie d'un bâtiment principal, à l'intérieur des zones C-2 et C-3 est de 2 étages;
- 10° Le site comporte suffisamment de cases de stationnement pour les visiteurs et employés et les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers;

- 11° Les cases de stationnement requises pour répondre aux besoins des unités d'hébergement, selon les normes minimales prescrites au règlement de zonage, peuvent être aménagées à l'intérieur des zones C-1, C-2 et C-3;
- 12° L'aménagement de cases de stationnement souterraines ou intérieures peut être autorisé pour réduire l'impact visuel d'aires de stationnement extérieures, de façon à préserver des espaces naturels ou pour aménager des espaces paysagers, le tout en autant que les infrastructures nécessaires pour de telles cases de stationnement s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au voisinage;
- 13° Les espaces de jeux extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines et bains tourbillons sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
- 14° L'endroit où seront localisés les contenants pour les ordures et les matières recyclables ainsi que la localisation de la cuisine et de ses appareils de ventilation limitera les impacts pour le voisinage immédiat;
- 15° Le déboisement requis pour la construction du bâtiment et pour les aménagements est limité au minimum requis.

CHAPITRE 4 **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

27. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Jean-Pierre Nepveu
Maire

Luc Lafontaine, B.A.A., g.m.a.
Greffier

Dates importantes à retenir	
Avis de motion	21 septembre 2009
Adoption du 1 ^{er} projet	21 septembre 2009
Avis de consultation publique	29 octobre 2009
Consultation publique	20 novembre 2009
Adoption du 2 ^e projet	16 avril 2010
Avis public demande d'approbation référendaire	22 avril 2010
Adoption du règlement	21 mai 2010
Date d'émission du certificat de conformité	
Avis public de promulgation	