

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

Règlement numéro 2011-581 modifiant le Règlement numéro 2009-540 sur les usages conditionnels afin de modifier le nombre d'unités d'hébergement

ATTENDU QUE le règlement numéro 2009-540 sur les usages conditionnels est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire modifier le nombre d'unités d'hébergement;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du Conseil tenue le 15 avril 2011;

EN CONSÉQUENCE,

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

Article 1 Le chapitre 3 concernant le nombre d'unités d'hébergement est modifié par le remplacement du texte du chapitre entier par le suivant :

**SECTION 1 : USAGE CONDITIONNEL
«ÉTABLISSEMENT HÔTELIER DE 96 À 200 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 200 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 200 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 200 unités»

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel «Établissement hôtelier de 96 à 200 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 200 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.

Article 2 Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Jean-Pierre Nepveu
Maire

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

Procédure d'entrée en vigueur	
Avis de motion	15 avril 2011
Adoption du 1 ^{er} projet	20 mai 2011
Avis de consultation publique	26 avril 2011
Consultation publique	17 juin 2011
Adoption du 2 ^e projet	15 juillet 2011
Avis public demande d'approbation référendaire	28 juillet 2011
Adoption du règlement	19 août 2011
Date d'émission du certificat de conformité	13 septembre 2011
Avis public de promulgation	21 décembre 2011