

VILLE D'ESTÉREL

PLAN D'URBANISME

Règlement 2006-492
Projet de règlement adopté le 21-07-2006
Règlement adopté le 16-02-2007
Entrée en vigueur le 13-03-2007

Nous tenons à souligner que le plan d'urbanisme a été réalisé avec la collaboration des membres du conseil municipal et du personnel de la Ville d'Estérel et de la MRC des Pays-d'en-Haut.

Membres du conseil municipal

Monsieur André Nadeau,	maire
Madame Joëlle Berdugo	conseillère
Monsieur Jean-Jacques Desjardins,	conseiller
Monsieur Ronald Kulisek,	conseiller
Monsieur Roger Martel	conseiller
Monsieur Lawrence Nadler	conseiller
Monsieur Jean-Pierre Nepveu	conseiller

Personnel Ville d'Estérel

Monsieur Frédéric Prescott	directeur général
Madame Gisèle Champagne	adjointe administrative
Madame Lyne Charron	commis à l'urbanisme
Monsieur Martin Léger	inspecteur municipal

Recherche et rédaction

Monsieur Roger P. Martel	Planification urbaine et régionale RPM inc. Tel.: 418-882-5896 Courriel : roger.Martel@globetrotter.net
--------------------------	--

Collaboration de la MRC des Pays-d'en-Haut

Monsieur André Boisvert,	aménagiste
Monsieur Martin Bélair,	cartographe

Les étapes du processus d'élaboration

**Adoption par résolution du projet
de plan d'urbanisme (LAU art. 109.1) ¹**

**Transmission à la MRC et aux
municipalités contiguës (LAU art. 109.1)**

**Avis de l'assemblée publique de consultation
affichage et publication journal (LAU art. 109.2, 109.3)
*(au plus tard le 15^e jour avant)***

**Assemblée publique de consultation
(LAU art. 109.4)**

**Avis de motion
(LCV art. 356)**

**Adoption du règlement révisant
le plan d'urbanisme (LAU art. 109.5)**

**Transmission à la MRC et aux
municipalités contiguës (LAU art. 109.6)**

**Approbation par la MRC
(LAU art. 109.7)**

**Entrée en vigueur du plan d'urbanisme
(LAU art. 110)**

**Publication avis d'entrée en vigueur
(LAU art. 110)**

**Publication d'un résumé
(LAU art. 110.3)**

¹ L'adoption du plan d'urbanisme et des règlements de zonage et de lotissement peut se faire simultanément.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
INFORMATIONS PRÉLIMINAIRES	2
LES POUVOIRS HABILITANT.....	2
LA NATURE DU PLAN D'URBANISME.....	4
LA STRUCTURE DE PRÉSENTATION DU PLAN D'URBANISME.....	6
CHAPITRE I : LE PORTRAIT MUNICIPAL.....	8
<i>Le milieu naturel.....</i>	<i>11</i>
<i>Le milieu forestier.....</i>	<i>15</i>
<i>La fonction résidentielle.....</i>	<i>16</i>
<i>Les terrains construits.....</i>	<i>17</i>
<i>Les périodes de construction des bâtiments.....</i>	<i>17</i>
<i>Les terrains vacants.....</i>	<i>19</i>
<i>Les propriétés de la municipalité.....</i>	<i>23</i>
<i>Les permis de construction 2002-2005.....</i>	<i>23</i>
<i>Les activités récréotouristiques.....</i>	<i>25</i>
<i>Les voies de circulation.....</i>	<i>25</i>
CHAPITRE 2 : LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	27
<i>Les objectifs généraux.....</i>	<i>27</i>
<i>Le concept d'organisation spatiale.....</i>	<i>28</i>
CHAPITRE 3 : LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....	29
VILLÉGIATURE.....	30
PROTECTION MILIEU NATUREL.....	30
MILIEU BÂTI.....	31
VOIES DE CIRCULATION.....	31
CHAPITRE 4 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION.....	32
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL RÉSIDENTIELLE.....	32
<i>Problématique.....</i>	<i>32</i>
<i>Potentiel de nouvelles constructions.....</i>	<i>33</i>
<i>Objectifs.....</i>	<i>34</i>
<i>Définition, caractéristiques et densité d'occupation.....</i>	<i>34</i>
<i>Usages, constructions et ouvrages compatibles.....</i>	<i>35</i>
<i>Critères d'aménagement particuliers.....</i>	<i>35</i>
GRANDE AFFECTATION DU SOL COMMERCIALE.....	35
<i>Problématique.....</i>	<i>36</i>
<i>Objectifs.....</i>	<i>36</i>
<i>Définition, caractéristiques.....</i>	<i>36</i>

<i>Critères d'aménagement particuliers</i>	37
GRANDE AFFECTATION PUBLIQUE ET CONSERVATION	37
<i>Problématique</i>	37
<i>Objectifs</i>	37
<i>Définition, caractéristiques</i>	38
<i>Usages et constructions compatibles</i>	38
GRANDE AFFECTATION DU SOL RÉCRÉATIVE.....	38
<i>Problématique</i>	38
<i>Objectifs</i>	38
<i>Définition, caractéristiques</i>	38
<i>Critères d'aménagement particuliers</i>	39
CHAPITRE 5 : LES ZONES À PROTÉGER ET LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT	41
TERRITOIRE D'INTÉRÊT HISTORIQUE	41
<i>Hôtel Estérel : problématique</i>	41
<i>Objectifs</i>	41
<i>Définition et caractéristiques</i>	41
<i>Critères d'aménagement particuliers</i>	42
TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	42
<i>Problématique</i>	42
<i>Objectifs</i>	42
<i>Définition, caractéristiques et localisation</i>	43
<i>Usages, constructions et ouvrages compatibles</i>	43
<i>Critères d'aménagement particuliers :</i>	43
CHAPITRE 6 : LES VOIES DE CIRCULATION.....	45
<i>Problématique</i>	45
<i>Objectifs</i>	45
<i>Nature des interventions retenues et localisation</i>	45
<i>Moyens de mise en oeuvre</i>	46
CHAPITRE 7 : LES AIRES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	47
<i>Problématique</i>	47
<i>Objectifs</i>	47
<i>Localisation</i>	47
<i>Critères d'aménagement particuliers</i>	47
<i>Mise en oeuvre</i>	48
CHAPITRE 8 : LA DESCRIPTION DES TRAVAUX PERTINENTS ET LEURS COÛTS APPROXIMATIFS.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
LES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS	49
<i>Acquisition de terrains</i>	49
<i>Travaux d'aménagement</i>	49
RÉFECTION DU PARC THOMAS LOUIS SIMARD	49
<i>Localisation et coûts des travaux :</i>	49
<i>Années de réalisation : 2006-2007</i>	50
LES VOIES DE CIRCULATION :	50
<i>Localisation et coûts des travaux :</i>	50

ANNEXE I : RUES PUBLIQUES.....	51
RESPONSABILITÉ DU MTQ.....	51
RESPONSABILITÉ DE L'AGGLOMÉRATION.....	51
ANNEXE II : MILIEUX HUMIDES, LAC GRENIER.....	52

INTRODUCTION

En décembre 1989, la Ville d'Estérel adoptait son tout premier plan d'urbanisme. Depuis la municipalité a procédé à quelques modifications. Il apparaissait donc nécessaire de procéder à une importante révision du plan d'urbanisme après plus de seize ans.

Au cours des dernières décennies et plus particulièrement durant les années soixante-dix et quatre-vingt la municipalité a connu une vague de construction très importante, mais depuis le début des années quatre-vingt-dix le nombre de nouvelles constructions a considérablement diminué.

La vocation de la Ville d'Estérel est axée avant tout sur la villégiature de haut niveau. Ce qui a fait sa renommée. La poursuite de cette orientation demeure toujours la première préoccupation de la municipalité.

D'autres aspects complémentaires à cette orientation sont maintenant au cœur de la volonté de la population et des élus municipaux tels ceux relatifs à la notion de développement durable. Ce concept vise à favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels, du patrimoine bâti et des paysages en assurant l'équilibre des écosystèmes, la pérennité des ressources, ainsi que le respect des caractéristiques esthétiques des composantes du milieu. Il vise également à assurer les conditions de sécurité des personnes et des biens et de salubrité publique, le tout au bénéfice de la population actuelle et des générations futures.

INFORMATIONS PRÉLIMINAIRES

Avant d'aborder le contenu du plan d'urbanisme révisé, dans un premier temps, il apparaît opportun de connaître les fondements juridiques c'est-à-dire quels sont les pouvoirs habilitant que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme accorde aux municipalités en matière de planification et de réglementation et dans un deuxième temps de connaître la nature du plan d'urbanisme.

Cette information s'adresse autant aux élus qu'aux citoyens ou citoyennes curieux de connaître à quoi sert le plan d'urbanisme. Ces deux parties ne sont qu'à titre informatif et ne font pas partie du contenu légal du plan d'urbanisme.

Les pouvoirs habilitant

Les pouvoirs habilitant à la base du contenu du plan se trouvent dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.¹ Il y a un contenu obligatoire et un autre facultatif. Il est évident que pour une petite municipalité comme Ville d'Estérel, le plan d'urbanisme ne contiendra pas toutes les composantes de la loi compte tenu de la vocation unique de la municipalité axée sur la villégiature.

Le plan d'urbanisme **doit** comprendre :

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité lesquelles indiquent le rôle qu'entend jouer la municipalité en cette matière, son engagement et son niveau d'intervention (exemple : consolider la vocation de villégiature);
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation qui précisent la vocation à donner aux différentes parties du territoire (résidentielle, récréative, conservation) (la superficie des lots ou le nombre d'unités de logement à l'hectare);
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation (infrastructures routières, réseaux cyclables, sentiers pédestres).

Le plan d'urbanisme **peut** également inclure :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger, lesquelles permettent, par exemple, d'identifier et de localiser les bâtiments fortement détériorés que l'on désire recycler, les bâtiments anciens à mettre en valeur, les sites naturels ou bâtis reconnus pour leur valeur architecturale ou environnementale;

¹ LRQ, c. A.-19.1, articles 81 à 86 (composantes), articles 88 à 106 (élaboration et adoption du plan) et articles 109 à 110.10 (modification et révision du plan).

- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire (parcs, piscines, bibliothèques, équipements municipaux);
- les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
- la nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution (localisation des sources d'approvisionnement en eau potable);
- la délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- la délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble.
- Le plan d'urbanisme peut aussi comprendre un PPU pour une partie du territoire de la municipalité.

C'est à partir de ces diverses composantes, que certains éléments du contenu facultatif seront retenus. Le contenu facultatif dépend donc de la volonté des élus d'intervenir sur un ou plusieurs aspects intéressant plus particulièrement la population ou encore sur l'existence sur son territoire d'un ou de plusieurs de ces éléments.

Le plan d'urbanisme n'a pas d'effet juridique direct sur le citoyen et, de ce fait, les dispositions du plan ne peuvent à elles seules servir de justification pour refuser la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement.¹ Par ailleurs, les intentions qui y sont exprimées doivent être mises en application dans les règlements d'urbanisme.

Les politiques que le plan d'urbanisme vise à mettre en place engagent la municipalité pour les prochaines années et auront une incidence sur son développement. Par souci de légitimité et d'efficacité, les politiques d'urbanisme doivent s'appuyer sur une appréciation de l'état actuel de la situation en matière d'urbanisme, sur une implication de tous les intervenants concernés par le processus de développement de la municipalité et, enfin, sur la volonté municipale d'agir pour le bien commun de la population.

Enfin, soulignons que le plan d'urbanisme doit également respecter le contenu du schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut. La municipalité doit donc consulter la MRC au cours de sa modification ou de sa révision.

¹ Par contre une dérogation mineure ne peut être accordée si elle ne respecte pas les objectifs du plan d'urbanisme.

La nature du plan d'urbanisme¹

Le plan d'urbanisme est l'**outil de planification** qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire.

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de l'aménagement de son territoire. Il contient les politiques d'urbanisme arrêtées par le conseil municipal qui guideront sa prise de décision dans le futur.

C'est un **outil de gestion** qui permet au conseil municipal :

- d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels (habitation, commerce, transport, protection de l'environnement, loisirs, équipements municipaux) tout en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti ainsi que des préoccupations et des attentes formulées par la population;
- de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures (parcs et espaces verts, équipements de loisirs et culturels, infrastructures routières, réseaux cyclables, stationnements, approvisionnement en eau), tout en considérant les besoins et la situation financière de la Ville;
- de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux (exemple : travaux de voirie, séquences du développement domiciliaire, acquisition d'immeubles, gestion des déchets). Il en découle une programmation de première importance pour la préparation du programme triennal des immobilisations (PTI) et pour le budget annuel;
- de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement, publics ou privés, et de sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement;
- de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement et de développement régional;

¹ Caron, Alain et Martel, Roger P., Guide La prise de décision en urbanisme, Le plan d'urbanisme, Ministère des Affaires municipales et des régions, 2005.
http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_plan.asp

- de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer au sein des règlements d'urbanisme (exemple : zonage, lotissement, implantation et intégration architecturale, réglementation des usages dérogatoires, des nuisances, projets particuliers).

Le plan d'urbanisme est un **outil décisionnel** essentiel à une meilleure gestion du territoire municipal. C'est pourquoi il faut que le plan soit axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, qu'il prenne en considération la réalité financière et les moyens de gestion locale et qu'il soit accompagné de documents qui faciliteront son actualisation (fiche projet, monitoring).

Avec un tel **outil de prise** de décision, le conseil sait où il va. Il a en main un outil donnant une direction commune à de multiples décisions. En l'absence d'une telle planification d'ensemble, et à la suite de multiples pressions du milieu, des décisions rapides et improvisées peuvent engendrer des conséquences inattendues. Ainsi, les promoteurs connaissent la position du conseil. Le plan sécurise les investisseurs. Sans plan, le conseil ne dispose d'aucun document donnant une image adéquate des projets d'urbanisme souhaités. Si les intentions du conseil sont ambiguës, les agents de développement peuvent restreindre leurs interventions.

Arrimé à la gestion financière, le plan permet de s'ajuster rapidement si un projet ne peut se réaliser ou si de nouvelles priorités surgissent.

Le plan permet de mieux comprendre la logique derrière les moyens réglementaires, les interventions et les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées pour faciliter sa mise en œuvre.

Enfin, il faut souligner que le plan d'urbanisme est également un **outil de connaissances**, facilement accessible par les élus et les citoyens et citoyennes, qui informe sur les problèmes particuliers et les principales caractéristiques socioéconomiques, physiques et organisationnelles de la municipalité.

La structure de présentation du plan d'urbanisme

Le présent document se structure à partir des éléments pertinents des diverses composantes du plan d'urbanisme. Le premier chapitre présente un portrait général de la municipalité. Il décrit les caractéristiques suivantes :

- le milieu naturel ;
- la population ;
- le milieu forestier ;
- la fonction résidentielle;
- les terrains construits
- les terrains vacants ;
- les périodes de construction ;
- les grandes propriétés ;
- les propriétés municipales ;
- les permis de construction émis ;
- les équipements récréotouristiques ;
- les voies de circulation.

Le second chapitre identifie les objectifs généraux que s'est donnés le conseil municipal et livre un concept d'organisation spatiale. Ce concept est en lien avec les grandes orientations de l'aménagement du territoire. Le concept d'organisation spatiale, qui ne fait pas partie du contenu légal du plan d'urbanisme, représente sommairement les axes d'aménagement et de développement que désire poursuivre la Ville d'Estérel avec son plan d'urbanisme.

Le troisième chapitre établit les grandes orientations de l'aménagement du territoire qu'entend poursuivre la municipalité dans le futur. Ces grandes orientations se définissent comme les lignes directrices de l'aménagement anticipé par les élus municipaux et représentent à cet effet des décisions majeures quant au développement futur de la municipalité.

Le quatrième chapitre traite des grandes affectations du sol et les densités d'occupation prévues dans le plan d'urbanisme. Ces grandes affectations du sol se définissent comme les vocations que le conseil municipal désire attribuer aux différentes parties du territoire de la municipalité. Pour chacune des vocations données, il est déterminé des groupes de constructions et usages compatibles et, s'il y a lieu, de leur densité d'occupation.

Les chapitres cinq à huit portent, quant à eux, sur les autres composantes du plan d'urbanisme applicables à la Ville d'Estérel et sont les suivants:

- Les zones à protéger ;
- les territoires d'intérêt historique et d'intérêt écologique ;
- les voies de circulation ;

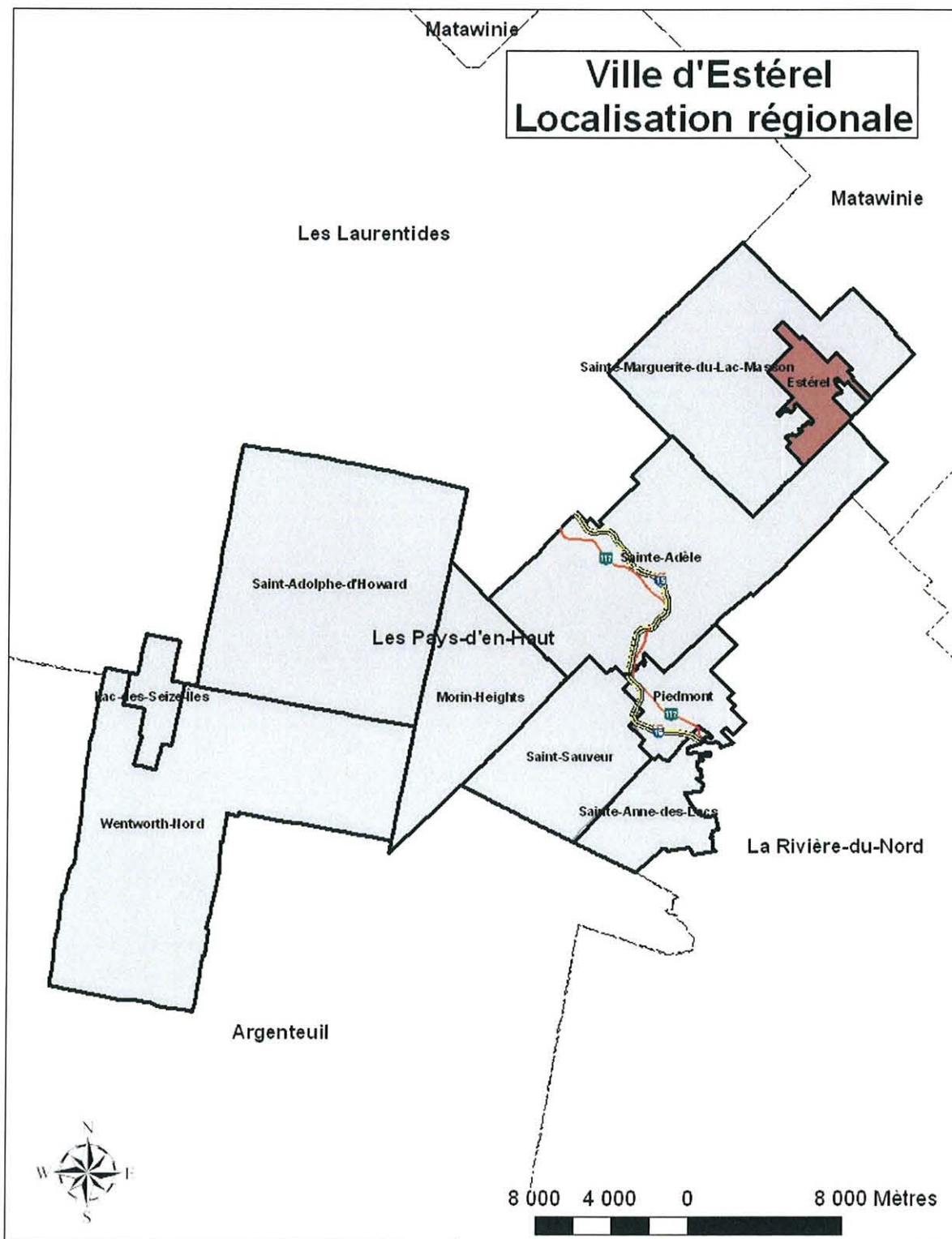
- La délimitation, à l'intérieur du territoire, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble ;
- La description des travaux pertinents et leurs coûts approximatifs.

CHAPITRE I : LE PORTRAIT MUNICIPAL

La démarche d'élaboration du plan d'urbanisme doit se faire à partir d'un **portrait** portant sur divers aspects tels l'état et l'évolution de la municipalité, la démographie, le type de développement, l'environnement, l'habitat, les voies de circulation, les équipements et les services sur le territoire de la municipalité ainsi que les milieux naturels et le patrimoine bâti.

La municipalité de Ville d'Estérel est l'une des dix municipalités membres de la MRC des Pays-d'en-Haut (voir carte : localisation régionale).

D'une superficie de 12,06 kilomètres carrés, la municipalité se localise au nord-est de la MRC. Du point de vue spatial, la Ville est bornée à l'ouest et à l'est, par la municipalité de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et au sud par la municipalité de Sainte-Adèle. Les lacs occupent environ 25 % de la superficie totale de la municipalité.



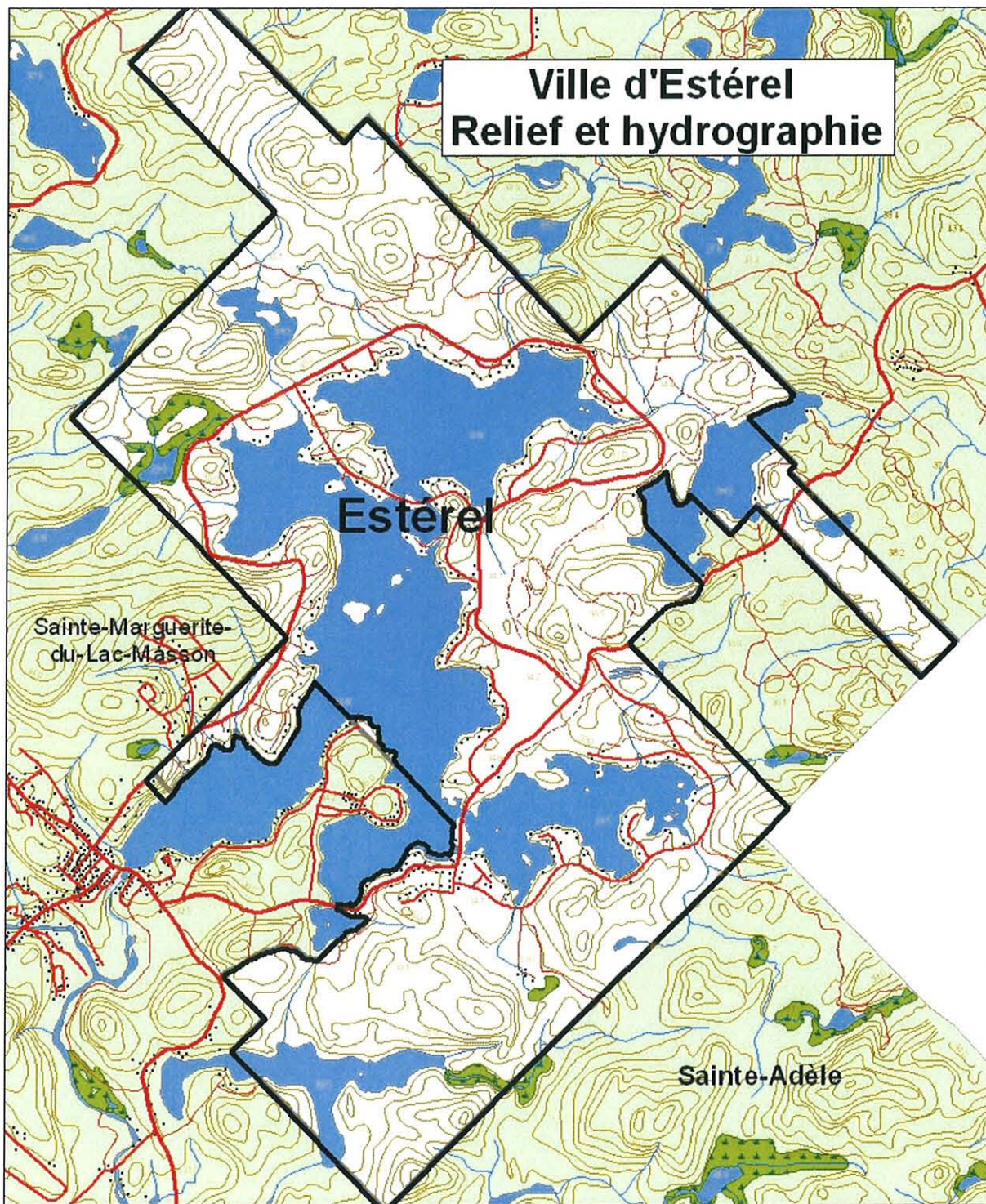
Le milieu naturel

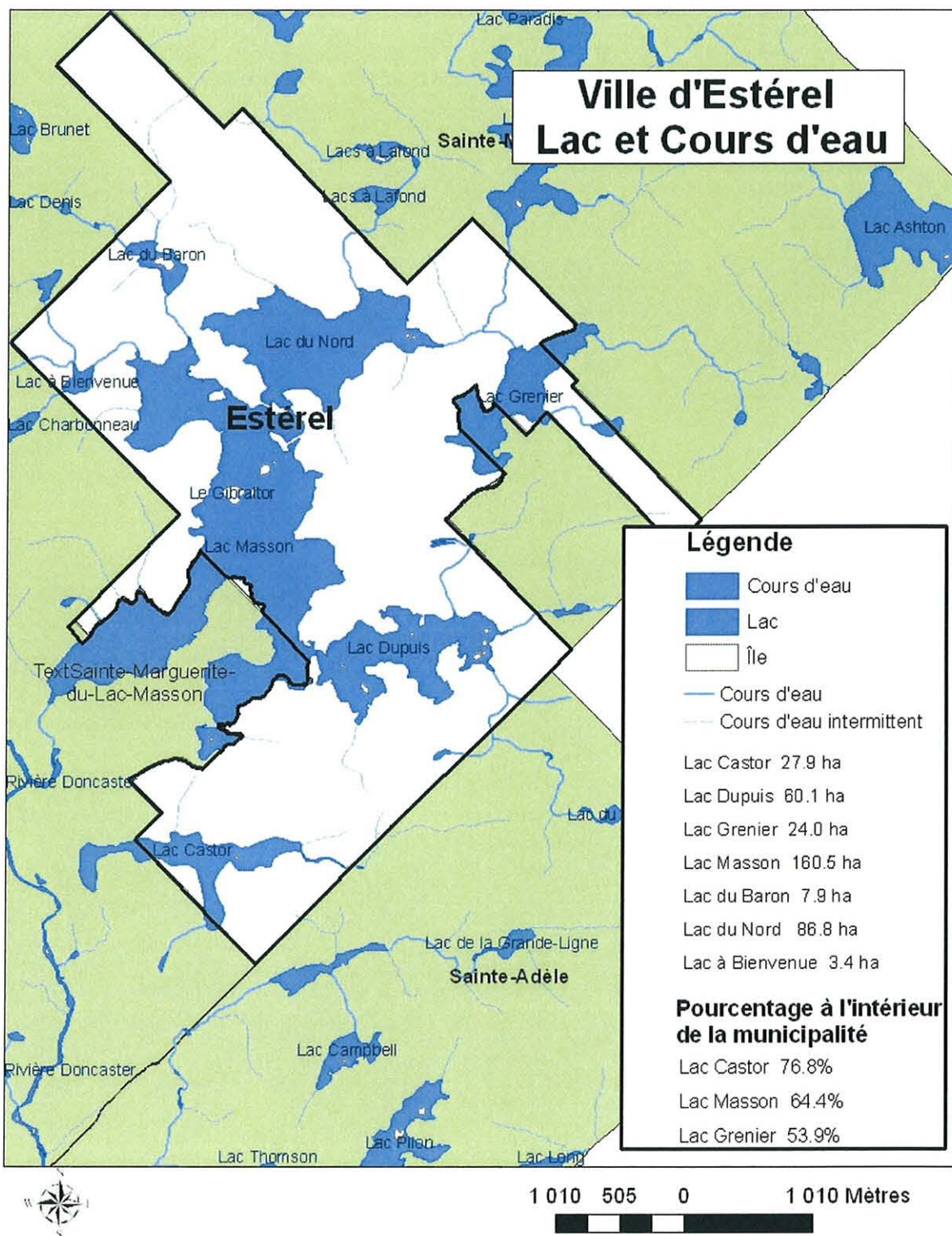
Partie intégrante du Bouclier canadien, le territoire de la municipalité fait partie de la sous région des Basses-Laurentides. Ce territoire est émaillé de reliefs montagneux. Les montagnes ayant des altitudes variables culminent dans la municipalité à environ 380 mètres au dessus du niveau de la mer.

Cette topographie a été façonnée par les glaciers, ce qui explique les dépôts glaciaires de blocs rocheux. L'ensemble du territoire de la Ville d'Estérel est recouvert de dépôts de tills glaciaires d'épaisseur variable, de sable et de gravier dans plusieurs parties du territoire.

La municipalité présente également un réseau hydrographique important avec de nombreux lacs et cours d'eau. Les lacs situés dans la municipalité occupent environ 25 % de la superficie totale de la municipalité. Le lac Masson est le plus important avec une superficie totale 160,5 hectares dont 103,4 hectares compris sur le territoire de la Ville d'Estérel, suivi du lac du Nord avec 86.8 hectares et du lac Dupuis avec 60,1 hectares. Le lac Castor pour sa part a une superficie de 27,9 hectares et le lac Grenier 24 hectares.

Selon les renseignements obtenus du ministère des Ressources naturelles et de la Faune, la profondeur des lacs où des données bathymétriques ont été colligées, la profondeur maximale du lac Masson serait de 45,7 mètres (150 pi.) dans sa partie sud-ouest, de 30,5 mètres (100 pi) dans sa partie centrale et également de 30,5 mètres (100 pi) dans sa partie la plus au nord alors que le secteur le moins profond se situe au sud des îles. Pour sa part, le lac du Nord a une profondeur maximale de 18,3 mètres (60 pi.) dans sa partie est et de 15 mètres (49 pi.) dans sa partie ouest. Le lac Dupuis est très peu profond avec une profondeur maximale de 6 mètres (20 pi.). Quant au lac Grenier, sa profondeur maximale est de 16,4 mètres (53.8 pi.).





Les milieux humides

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut a identifié deux zones humides importantes : une première le ruisseau du lac Perdu située à l'est du lac à Bienvenue et une deuxième zone située à l'est du lac Castor. La première zone humide déborde du côté est du chemin d'Estérel et englobe presque en totalité le lot B-146 et l'aire de conservation PC-13, identifiée au plan de zonage.

Une autre recherche effectuée dans le cadre d'une étude sur l'état de santé du lac Grenier a permis d'identifier plusieurs autres milieux humides situés à l'intérieur du territoire de la municipalité. Le plus important, situé à l'ouest du lac Grenier est un marécage mixte composé de thuya, d'épinettes et d'aulnes, en fait il s'agit vraisemblablement d'une ancienne cédrière qui a laissé place à des arbustes à la suite d'inondations. On y retrouve également une prairie humide formée de vastes platières ainsi que deux petits marécages arborescents où croissent le thuya, l'épinette et le frêne noir (voir annexe II).¹

¹ HÉMISPHERES consultants Inc., L'état de santé du lac Grenier, pour l'Association des amis du lac Grenier, mars 2004, 30 p.

La population

La population permanente de Ville d'Estérel s'élevait en 2005 à 151 personnes. Comparativement à 1996 (108), la population permanente de la municipalité a augmenté de 39 %. Cette augmentation est imputable à une tendance générale de l'ensemble de la population du Québec où nombre de retraités transforment leur résidence secondaire en résidence permanente ou encore à l'augmentation du nombre de travailleurs autonomes.

Ville d'Estérel : Population et nombre de logements

Année	Population permanente	Nombre de ménage	Taille des ménages
1986	56		
1991	119	49	2.42
1996	108	56	1.92
2001	131	90	1.46
2005	151	91 ¹	1.66

Source : Statistique Canada, Recensement 1986, 1991 et 1996 et Répertoire des municipalités du ministère des Affaires et des Régions, Portrait municipal, 2001 et 2005.

D'après les données tirées du rôle d'évaluation, il y aurait 357 unités de logement résidentiel dans l'ensemble de la municipalité. Selon l'information obtenue du ministère des Affaires municipales et des Régions « Portrait municipal », il y aurait, en 2005, une population non résidente estimée à 729 personnes.

Le milieu forestier

Les parties nord et est du territoire de la municipalité de Ville d'Estérel sont en grande partie forestières. Une forêt mixte où les feuillus dominent (bouleau jaune et blanc, érable), mais accompagnés de nombreux conifères (pins, sapins, épinettes). Actuellement, le milieu forestier permet la pratique de diverses activités récréatives tels la motoneige, le ski de randonnée, la marche en forêt.

¹ Selon les données tirées du sommaire du rôle d'évaluation (en identifiant l'adresse postale du propriétaire), il y aurait, 91 logements où les propriétaires résident de manière permanente.

La fonction résidentielle

La fonction résidentielle se répartit principalement au pourtour des lacs Masson, du Nord, Grenier et Dupuis. Pour l'essentiel, on y retrouve des résidences unifamiliales isolées qui sont pour une très forte majorité des résidences secondaires. Celles-ci ont surtout été construites au cours des trois dernières décennies et se localisent pour la majorité sur des petites rues en forme de cul-de-sac assurant ainsi une plus grande quiétude aux résidents. Cette fonction résidentielle est de très faible densité puisque les terrains bâtis ont une superficie moyenne d'environ 4 000 m² (43 057 pi²).

Selon les données tirées du sommaire du rôle d'évaluation de 2006, il y aurait un total de 786 unités d'évaluation pour l'ensemble de la Ville. De ce nombre, 709 unités sont des immeubles imposables ayant une valeur totale de 171 205 200 \$, alors que les immeubles non imposables sont au nombre de 77 unités et ont une valeur totale de 4 975 600 \$.

Tableau : Valeur des immeubles imposables (\$)

Catégories d'utilisation	Nbre	Terrain (T)	Valeur moyenne	Bâtiment (B)	Valeur moyenne (\$)	Valeur totale (T+B)	Valeur moyenne (T+B)
Résidentielle (1000)	357	43 122 400	120 791	112 138 700	314 114	155 261 100	434 905
Transport et communication (4000)	2	65 200	32 600	5 300	5 300	70 500	35 250
Commerciale (5000)							
Entreposage	1	32 100	32 100	65 800	65 800	97 900	97 900
Hôtel	1	722 500	722 500	2 327 500	2 327 500	3 050 000	3 050 000
Récréative (golf, tennis, parc)	3	660 700	220 733	5	215 000	875 700 ¹	145 950
Immeubles non							

¹ Le terrain de golf représente 66% de la valeur de cette catégorie.

exploités :							
Terrains	330	10 826 300	32 806			10 826 300	32 806
vacants	12	1 023 600	85 300			1 023 600	85 300
Autres (forêt)							
TOTAL	709	56 452 900	79 623	114 752 300	314 390	171 205 200	241 474

La valeur des terrains et des bâtiments

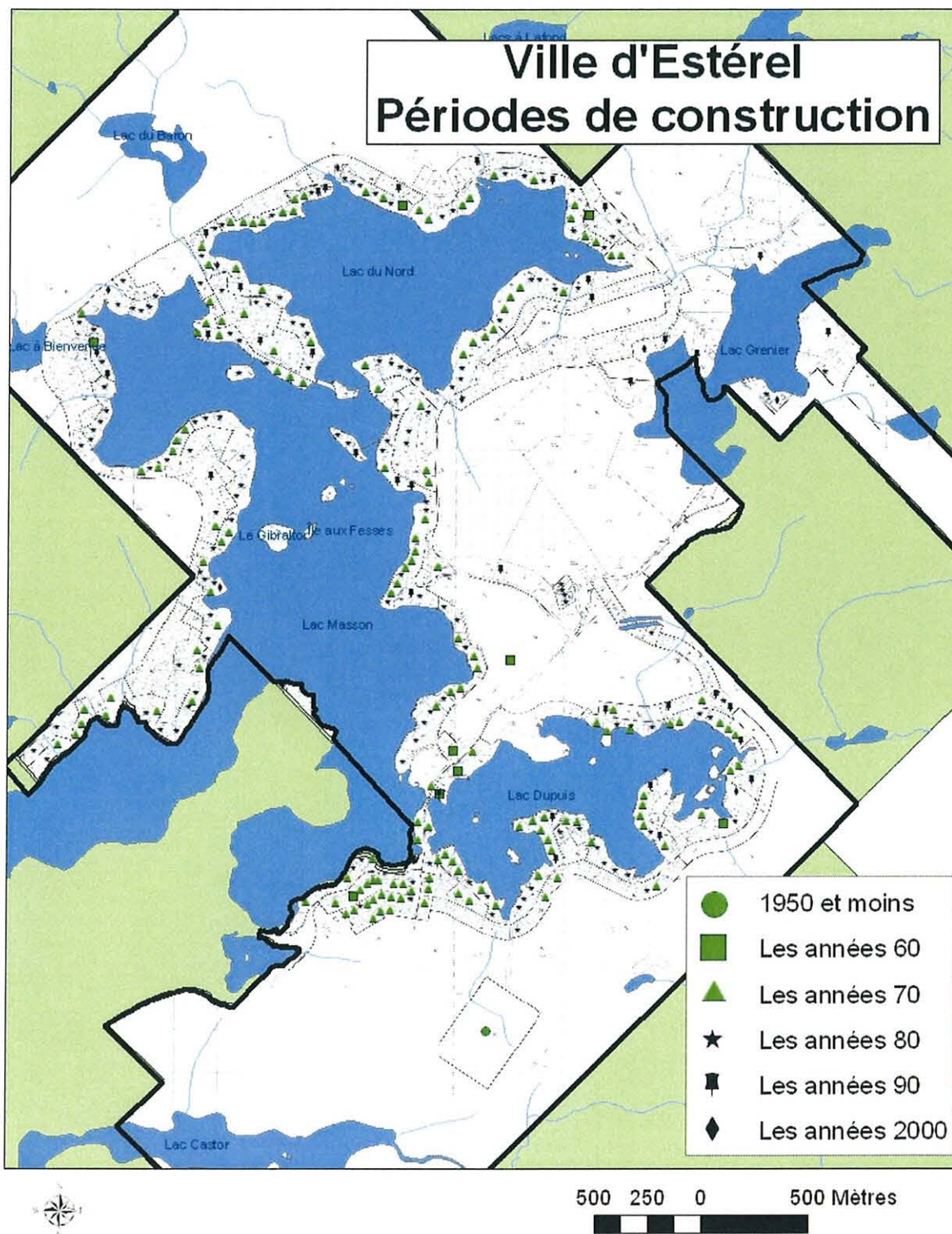
On dénombre 357 résidences et, l'analyse des données permet d'identifier que la valeur moyenne des terrains résidentiels où il y a un bâtiment est de 120 791 \$ alors que la valeur moyenne des résidences est 314 144 \$ ce qui représente une valeur moyenne totale pour les immeubles résidentiels de 434 905 \$.

Les périodes de construction des bâtiments

Le développement de la municipalité à des fins de villégiature a débuté dans les années soixante. Les décennies soixante-dix et quatre-vingt ont vraiment marqué l'essor de la municipalité. C'est au cours de cette période que le plus grand nombre de constructions ont été érigées. Par la suite, les nouvelles constructions ont fortement diminué au cours des deux dernières décennies.

Périodes de construction	Nombre de construction
Les années 60	9
Les années 70	155
Les années 80	150
Les années 90	40
Les années 2000	20

Source : Rôle d'évaluation, Ville D'Estérel 2006



Les terrains vacants

Il y aurait sur l'ensemble du territoire de la Ville, toute superficie confondue, 345 terrains vacants ayant une valeur moyenne de 31 700 \$. Soulignons que parmi ceux-ci, 295 terrains ou lots ne sont pas conformes aux dispositions du règlement de lotissement puisque leur superficie est inférieure à la norme de 4 000 m² exigée par le règlement de lotissement. Tous ces terrains vacants ne sont pas tous aptes à recevoir une nouvelle construction.

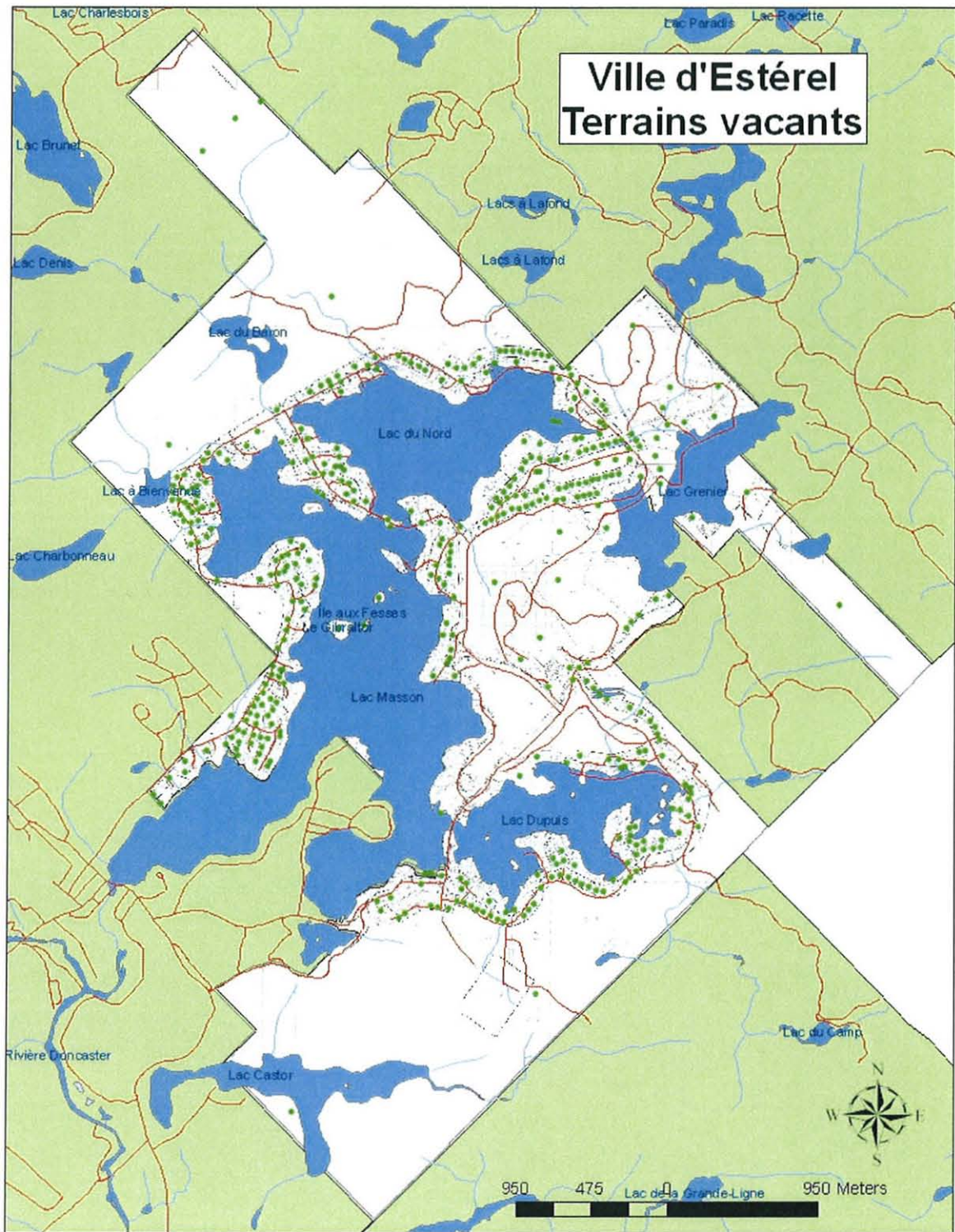
Par contre, pour plusieurs d'entre eux, en raison de leur statut de lot distinct protégé par un droit acquis, et bien que leur superficie soit inférieure à la norme une très large part serait apte à recevoir une nouvelle construction.

La carte localisant les terrains vacants permet de constater que peu de terrains ou lots vacants sont riverains aux lacs. La majorité d'entre eux sont situés le long du chemin d'Estérel et évidemment ces terrains ne présentent pas le même intérêt pour la construction que les immeubles riverains.

Tableau : Lots ou terrains vacants non conformes

Superficie mètres carrés	Nombre
1-250	1
251-500	4
501-1000	4
1001-1500	4
1501-2000	9
2001-2500	52
2501-3000	150
3001-3500	53
3501-4000	18

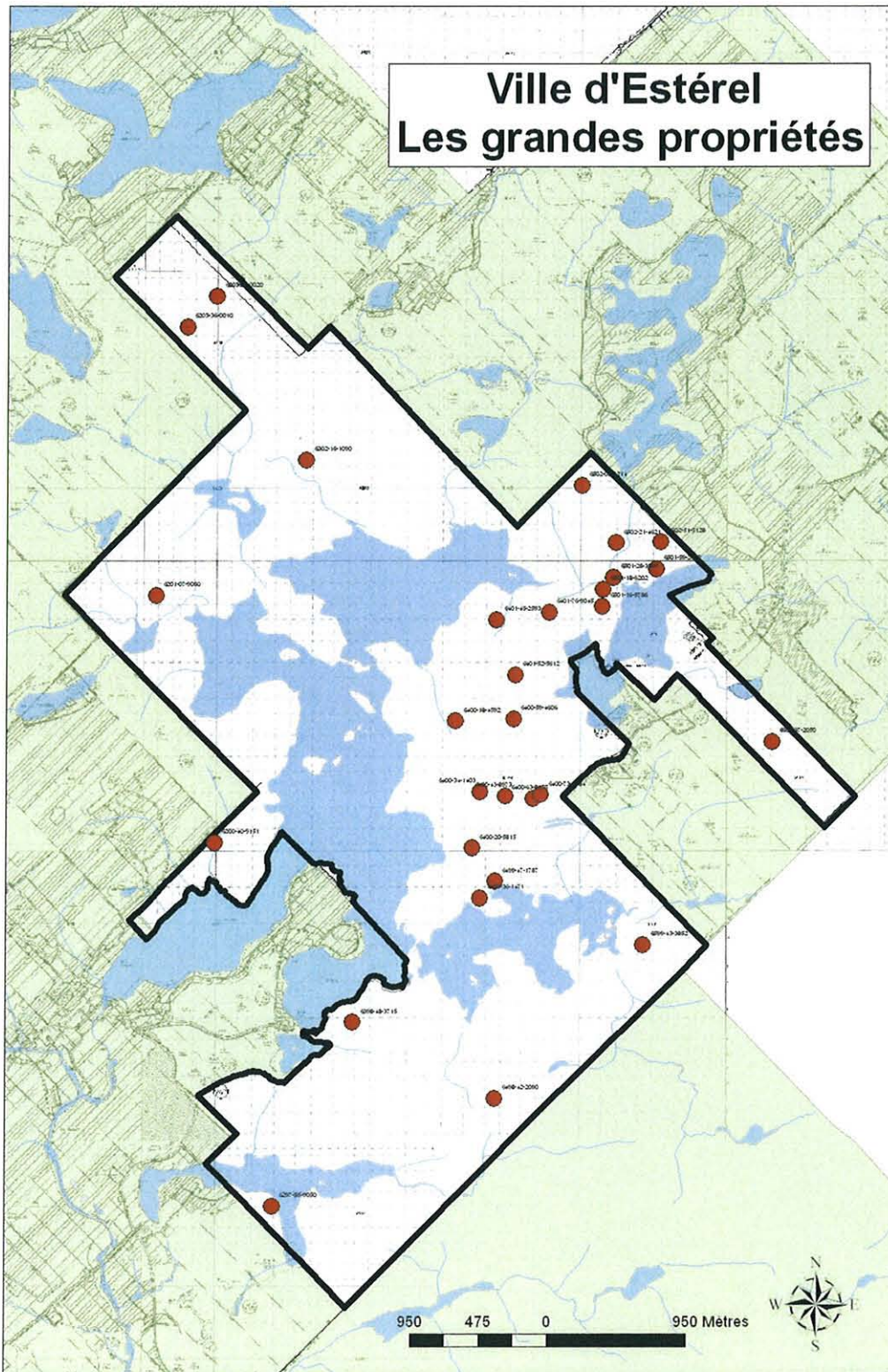
Rapport d'analyse, firme d'évaluation Evimbec, 2005-2006



Les grandes propriétés (+1,6 hectare (10 000 m²) (±4 acres))

Superficie (acres) (entre)	Nombre	Superficie totale (hectares)	Superficie m ²	Superficie totale (acres)	Superficie pi ²
1-4	6	4.67	46 740	11.55	503 118
5-10	11	25.5	255 145	63.05	2 746 458
11-20	5	26.7	267 286	66.05	2 877 138
21-50	3	37.7	377 802	93.36	4 066 762
51-75	3	75.9	759 044	187.57	8 170 549
76-100	3	114.5	1 145 223	283	12 327 480
101 et +	3	513.8	5 138 125	1269.7	55 308 132
Total	34	799.5	7 995 962	1 975.91	86 070 639

Source : Sommaire du rôle d'évaluation 2006, Ville d'Estérel



Les propriétés de la municipalité

La Ville d'Estérel est propriétaire de 74 parcelles de terrain de superficie très variable. La plupart d'entre elles correspondent à des parcs et plusieurs sont situés sur des îles. Mentionnons que la municipalité possède deux grandes propriétés, une première de 284.5 hectares (703 acres) située à l'extrême sud des limites municipales et une seconde de 13.3 hectares (33 acres) située au sud-ouest du lac Grenier.

Les permis de construction 2002-2005

Au cours des quatre dernières années, il y aurait eu 15 nouvelles constructions érigées sur le territoire de la Ville. L'année 2005 a connu le plus grand nombre de construction avec 8. La valeur moyenne des nouvelles constructions durant cette période est de 356 875 \$.

Année	Nouvelle construction	Valeur totale (\$)	Valeur moyenne (\$)
2002	2	545 000	272 500
2003	2	650 000	325 000
2004	3	630 000	210 000
2005	8	2 855 000	356 875
Total	15	4 680 000	312 000

Rapport inspection, Ville de Sainte-Marguerite/Estérel, 2002-2005

Les activités récréotouristiques

Sur le territoire de la municipalité, la plus grande concentration d'activités récréotouristiques se retrouve aux abords du lac Dupuis. Le secteur formé de la marina, de la plage publique et du golf constitue le principal pôle récréotouristique de la municipalité.

Le territoire municipal est occupé par de nombreuses résidences secondaires évidemment axées sur la villégiature lacustre et concentrées pour l'essentiel au pourtour des lacs Masson, du Nord, Grenier et Dupuis.

Les voies de circulation

Le réseau routier de Ville d'Estérel comprend deux axes principaux, soit les chemins Estérel et Fridolin-Simard. Le chemin d'Estérel joue le rôle d'artère collectrice de circulation pour la majorité du territoire de la municipalité, en fait il ceinture la presque totalité du territoire occupé. Pour sa part, le chemin Fridolin- Simard sert de route intermunicipale. Il existe également deux autres routes importantes, le chemin des Deux Lacs et le chemin Dupuis.

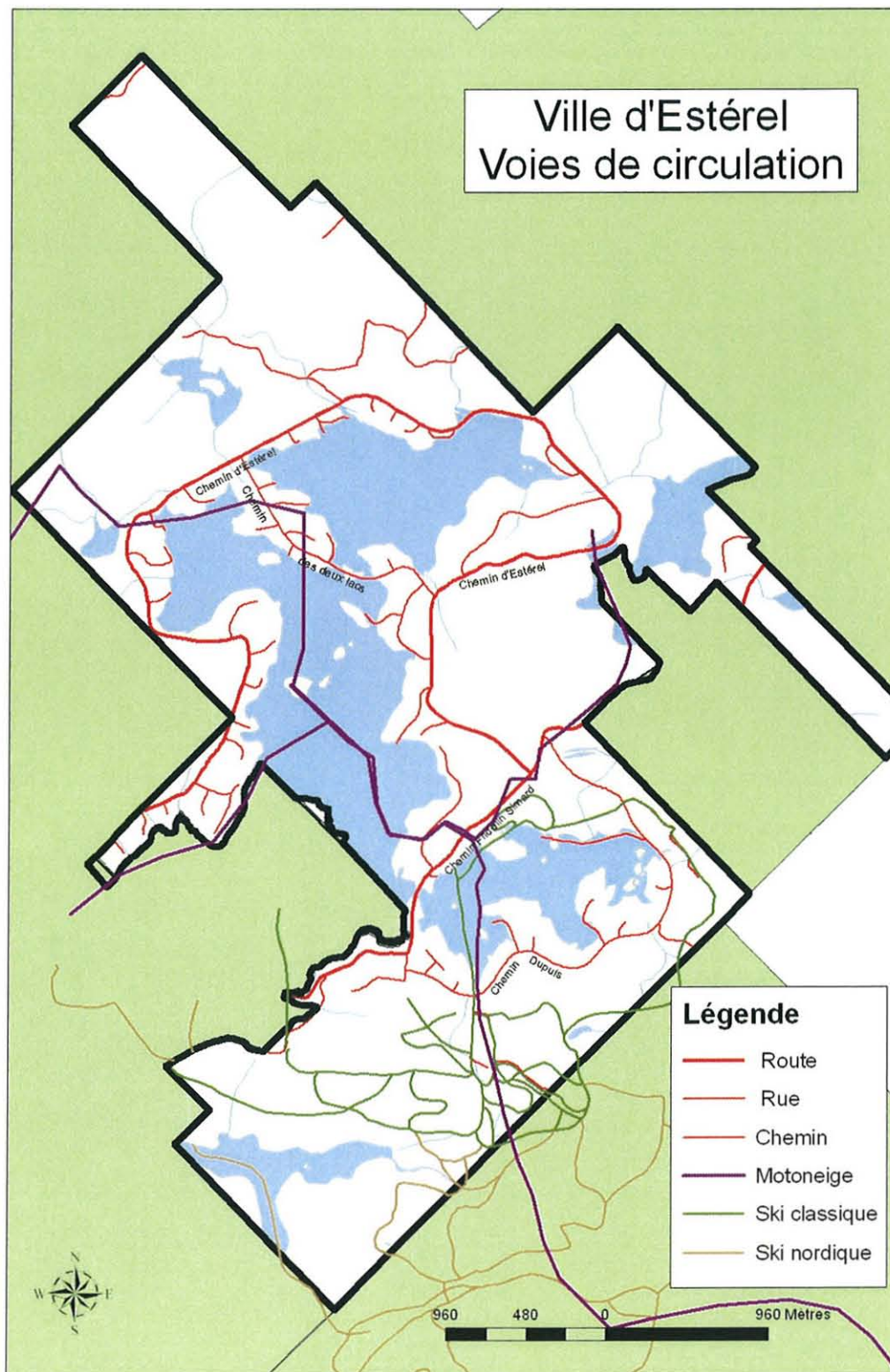
Longueur du réseau routier principal :

- Chemin Estérel 9.54 km
- Chemin Fridolin-Simard 3.4 km
- Deux Lacs 1.6 km
- Chemin Dupuis 3.3 km

Le réseau routier principal possède donc une longueur totale de 17.84 kilomètres. Sur l'ensemble du territoire de la Ville, on dénombre 52 rues secondaires comprises pour une grande majorité entre le chemin d'Estérel et les lacs Masson, du Nord, et Dupuis, alors que de part et d'autre du chemin des Deux Lacs on dénombre 7 rues.¹

On retrouve également plusieurs sentiers de ski de randonnée, de raquette ou de marche en forêt ainsi que des sentiers de motoneige.

¹ Ville de Sainte-Marguerite-Estérel, Carte routière 2003.



CHAPITRE 2 : LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Les caractéristiques et l'évolution qu'a connues au cours des dernières années la Ville d'Estérel confirment la nécessité d'agir dans le plan d'urbanisme afin de pouvoir assurer la pérennité de l'environnement naturel et bâti de la municipalité. La révision du plan permettra d'établir des stratégies porteuses d'avenir quant au maintien et au renforcement de ce milieu de vie et cela au bénéfice de la population.

Dans un milieu comme celui de Ville d'Estérel, lorsque l'on parle du « cadre de vie » on se réfère avant tout à l'environnement naturel et bâti. En fait, cela concerne tout ce qui entoure et ce que l'on retrouve dans ce milieu de villégiature et sur lesquels on désire intervenir :

- à l'eau que l'on boit et, que l'on utilise pour diverses activités récréatives ou autres;
- à l'air que l'on respire, au sol servant d'assise à diverses activités humaines;
- à des phénomènes naturels (paysage lacustre, topographie);
- à des paysages bâtis (ensemble de bâtiments ayant des caractéristiques architecturales particulières, trame de rue);
- à des paysages forestiers (boisés, rivières et lacs).

L'homme par ses actions peut intervenir de manière négative sur cet environnement (coupe forestière, entreposage de pièces ou de rebuts aux abords des routes, affiches ou panneaux réclames non intégrés et irrespectueux de l'environnement visuel, bâtiments à l'architecture non intégrée, pollution des eaux de surface ou souterraine, pollution de l'air et des sols, etc.). La protection de ce cadre de vie se doit d'être une préoccupation constante puisque cela devient un facteur important pour la rétention des résidents ou pour l'attraction des nouveaux.

Les objectifs généraux

À la suite des différents constats ressortis lors de l'analyse du portrait municipal, la Ville d'Estérel désire identifier et poursuivre certains objectifs généraux :

- Maintenir le caractère champêtre de la municipalité axé sur la villégiature de haut niveau;
- Créer un cadre de vie visant la protection et la mise en valeur des milieux naturel et bâti.
- Améliorer le cadre de vie des citoyens par le recours à des aménagements appropriés.

- Fournir aux citoyens des services de qualité.
- Maintenir un rythme de croissance acceptable pour la population.
- Sensibiliser les citoyens à l'importance d'effectuer une protection efficace de l'environnement.

Le concept d'organisation spatiale

Le concept de l'organisation spatiale présente sous forme schématique les grandes orientations de l'aménagement du territoire poursuivies par la municipalité. Ces grandes orientations du territoire ont trait aux vocations, à l'organisation et à la structuration du territoire.

Pour le milieu, la traduction conceptuelle des grandes orientations de l'aménagement du territoire prévoit une utilisation extensive à des fins de villégiature et la poursuite du développement, mais dans un esprit qui accorde la primauté à la qualité sur la quantité. Grâce à une affectation du sol de faible densité, la municipalité, par ce type d'utilisation s'assure de protéger l'environnement naturel, de maintenir le cachet de ce milieu de villégiature de haut niveau, en plus de mettre en valeur la partie forestière de son territoire à des fins récréatives.

Les potentiels de développement que peut offrir la municipalité pour la pratique d'activités récréatives, de détente et d'interprétation sont confirmés. Pour la villégiature lacustre, cette identification vise à consolider cette vocation tout en maximisant les retombées économiques en terme de valeur foncière.

Eu égard à la conservation, la municipalité désire protéger le potentiel de certains secteurs voués à la conservation et sensibiliser la population à l'importance des habitats fauniques présents sur son territoire.

CHAPITRE 3 : LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Un plan d'urbanisme doit comprendre:

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité (L.A.U. art. 83, 1^{er} alinéa paragraphe 1)

Les grandes orientations d'aménagement sont des volontés à rechercher des situations souhaitées à l'égard du territoire de la municipalité. Inscrites dans le plan d'urbanisme, elles sont des énoncés de politique en vertu desquels la municipalité entend agir en matière d'aménagement de son territoire. Les grandes orientations sont ainsi des lignes directrices puisque, par ses actions ultérieures, la municipalité cherchera à atteindre ces situations souhaitées. Sa formulation doit comprendre trois aspects : action, domaine d'intérêt et territoire.

Les grandes orientations de l'aménagement du territoire contenues au présent projet de plan d'urbanisme prennent leur fondement à partir des potentiels et contraintes d'aménagement du territoire, de l'analyse des principales caractéristiques du milieu et des différentes problématiques existantes. Celles-ci découlent également des attentes et préoccupations des élus locaux et de la population locale.

Les grandes orientations de l'aménagement du territoire contribuent donc à définir les spécificités de Ville d'Estérel. Elles représentent, en somme, un consensus sur le sens et le contenu du plan d'urbanisme.

Ces grandes orientations de l'aménagement du territoire prennent forme à partir de grandes préoccupations (objectifs généraux) tels la protection de l'environnement naturel, la protection du milieu bâti, le maintien du caractère de la municipalité axé sur la villégiature et enfin sur le développement de manière plus extensive des parties de territoire non riveraines aux lacs que l'on retrouve dans la municipalité.

L'énoncé d'une grande orientation se compose généralement de trois parties. Tout d'abord, l'énoncé contient une **volonté d'action** (verbe actif, exemple : aménager), puis elle se caractérise selon son **intérêt** par rapport aux vocations que l'on veut attribuer à l'organisation ou la structuration du territoire (exemple : villégiature). Enfin, il importe d'identifier le **territoire** visé. Les tableaux suivants expriment donc les choix de la municipalité pour différents domaines d'intervention.

Villégiature

Grandes orientations d'aménagement et de développement (Villégiature)			Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Action	Domaine d'intérêt	Territoire		
1. Développer	à des fins de villégiature extensive	le secteur forestier.	Permettre d'augmenter l'assiette fiscale de la Ville.	Promotion. Élaboration d'une réglementation sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).
2. Consolider	le développement de la villégiature	dans les secteurs riverains aux lacs.	Favoriser une utilisation optimale des terrains vacants.	Promotion Stratégie d'intervention.

Protection milieu naturel

Grandes orientations d'aménagement et de développement (Protection des territoires d'intérêt écologique)			Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Action	Domaine d'intérêt	Territoire		
1. Protéger	à des fins de conservation	les milieux humides sur l'ensemble du territoire	Protéger le milieu naturel. Protéger la biodiversité du milieu.	Élaboration des dispositions réglementaires assurant leur protection
2. Protéger	la qualité	des lacs et cours d'eau de l'ensemble du territoire	Protéger la qualité du milieu hydrique. Sensibiliser la population à l'importance de protéger les milieux hydriques.	Réglementation sur les nuisances et le contrôle des embarcations. Campagne de sensibilisation

Milieu bâti

Grandes orientations d'aménagement et de développement (Milieu bâti)			Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Action	Domaine d'intérêt	Territoire		
Maintenir	la valeur économique	du milieu bâti (résidence)	Augmenter la valeur foncière des immeubles. Conserver le cachet du milieu.	Interventions sur la qualité architecturale des constructions

Voies de circulation

Grandes orientations d'aménagement et de développement (Réseau routier)			Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Action	Domaine d'intérêt	Territoire		
Améliorer	l'aménagement paysager	de l'ensemble du réseau routier	Améliorer l'image de la municipalité	Mise en œuvre de travaux d'aménagement
Restaurer	le réseau	De l'ensemble de la Ville	Améliorer la qualité	Réalisation de travaux de réfection

CHAPITRE 4 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

Un plan d'urbanisme doit comprendre :

Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation
(L.A.U. art. 83 paragr. 2)

Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation réfèrent à l'une des composantes obligatoires du plan d'urbanisme. Chaque grande affectation du sol représente la vocation d'une partie de territoire à des groupes d'usages ou de constructions ou à des usages ou constructions déterminés. Ces grandes affectations du sol sont une traduction spatiale des grandes orientations de l'aménagement du territoire retenues par les élus municipaux. De son côté, une densité d'occupation du sol se définit comme une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol. Chaque densité d'occupation du sol est exprimée sous forme d'un rapport entre des éléments occupant un espace et une unité de territoire.

Le plan d'urbanisme comprend cinq grandes affectations du sol. Ces grandes affectations du sol sont les suivantes:

- Grande affectation du sol résidentielle de faible densité
- Grande affectation du sol résidentielle de très faible densité
- Grande affectation du sol commerciale
- Grande affectation du sol publique et conservation
- Grande affectation du sol récréative

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL RÉSIDENTIELLE

Problématique

La Ville d'Estérel compte sur son territoire 357 unités de logements. Pour la très grande majorité, ces unités de logements réfèrent à des résidences unifamiliales isolées et quelques unités unifamiliales jumelées de quatre unités.

Sur le plan spatial, la Ville d'Estérel a vu le développement de la fonction résidentielle prendre forme plus particulièrement au début des années soixante-dix, puis se poursuivre durant les années quatre-vingt. Durant ces 20 ans, près de 85 % des constructions ont alors été réalisés. Les années quatre-vingt-dix et deux mille ont vu le nombre de nouvelles constructions diminué

considérablement, la plupart des terrains riverains ayant alors trouvés preneur. La plus forte concentration de résidences se localise au pourtour des lacs Masson et Dupuis.

La Ville d'Estérel compte à l'intérieur de son territoire plusieurs terrains vacants surtout situés le long du chemin d'Estérel, mais en deuxième rangée par rapport aux lacs, ce qui explique un intérêt moindre pour ces terrains et la diminution du nombre de constructions nouvelles au cours des dernières années.

Potentiel de nouvelles constructions

Le potentiel de nouvelles constructions est identifié selon deux grands groupes : les terrains déjà subdivisés et les grandes propriétés.

Dans le premier groupe que l'on peut également subdivisés en deux sous groupes, il y a d'abord les lots ou terrains conformes et les non conformes à la réglementation.

- Le premier correspond aux terrains ayant été subdivisés en conformité avec la réglementation en vigueur et ayant une superficie de 3 000 m² pour les lots non riverains et de 4 000 m² pour les lots riverains. Leur nombre peut être estimé à 112 immeubles.
- Le second sous-groupe contient environ 145 lots ou terrains dont la superficie est non conforme au règlement de lotissement. Pour certains, il pourrait être possible d'obtenir une dérogation mineure, alors que d'autres devront être agrandis à même les terrains vacants adjacents. Il existe donc un potentiel de construction que l'on peut estimer à ± une centaine de terrains.

Le second groupe correspond aux grandes propriétés. Leur superficie totale est estimée à 1 975.9 acres (86 070 204 pi²) (799.59 hectares ou 7 995 921 m²). Mentionnons que parmi ces propriétés, la Ville d'Estérel possède deux grands terrains actuellement zonés PRC (publique conservation, récréation) et ayant 284.5 hectares (2 845 000 m² ou 30 624 327 pi²) (703 acres) et un second de 13.36 hectares (133 600 m² ou 1 438 105 pi²) (33 acres).

En excluant la superficie requise pour l'implantation du réseau routier (± 20 % de la superficie) et en supposant que les zones qui présentent des contraintes à l'aménagement (marécage, forte pente, roc) peuvent représenter environ 15 % du total de la superficie. Sur une base que la superficie minimale exigée est de 1,6 hectare, il y aurait un potentiel total de ± 325 nouveaux terrains pouvant recevoir une nouvelle résidence unifamiliale isolée. Si on exclut les propriétés de la municipalité ce nombre passerait à ± 204 terrains.

Par contre, des terrains ayant une plus grande superficie (5 ou 10 ha) seraient susceptibles d'attirer un autre type de clientèle désirant se démarquer grâce à la possession de domaine beaucoup plus vaste.

Il faudrait également faciliter aux futurs résidents l'accès aux plans d'eau. Une étude de marché devrait permettre à la municipalité de mieux connaître l'intérêt pour ce genre de projet domiciliaire.

Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol résidentielle, la municipalité désire atteindre les objectifs suivants :

- Favoriser le développement des terrains vacants situés à proximité des plans d'eau.
- Privilégier la construction de bâtiments de haut niveau permettant une augmentation de la valeur foncière de la Ville.
- Attirer de nouveaux villégiateurs.
- Favoriser l'émergence d'un nouveau type de villégiateur axé sur les grands espaces plutôt que sur une villégiature lacustre.

Définition, caractéristiques et densité d'occupation

La grande affectation du sol résidentielle correspond à des territoires où la vocation dominante est attribuée à la fonction résidentielle. Cette grande affectation du sol correspond à des territoires occupés ou qui seront occupés par cette fonction.

Pour l'essentiel, les secteurs résidentiels à Ville d'Estérel présentent des résidences unifamiliales où la densité d'occupation est très faible. Il n'y a aucun service d'aqueduc et d'égout et les habitations sont dotées d'installation septique autonome pour le traitement des eaux usées pour les résidences isolées.

Dans la grande affectation résidentielle, on retrouve deux catégories de densité d'occupation : faible densité et très faible densité. Ce type de densité est caractéristique des zones de villégiature plus aisée.

Catégorie de densité	Type de résidence	Superficie de plancher minimale au sol	Superficie minimale des terrains	
			Riverains de lac et cours d'eau	Terrain non riverain
Faible densité	Unifamiliale isolée	250 m ²	4 000 m ²	4 000 m ²
Très faible densité	Unifamiliale isolée	250 m ²	+1,6 hectare	+1,6 hectare

Usages, constructions et ouvrages compatibles

- Habitations unifamiliales isolées, jumelées.
- Usages et constructions complémentaires à l'habitation (remise, garage, piscine, terrain de tennis, etc.).
- Parcs et espaces verts.
- Sentiers de ski de randonnée, de motoneige.

Critères d'aménagement particuliers

Afin de maintenir ou encore d'améliorer la qualité du développement plusieurs critères d'aménagement devraient être privilégiés :

- Dans les nouveaux îlots résidentiels, les réseaux aériens d'utilité publique (électricité, communication et de câblodistribution) pourraient être enfouis et demeurés aériens seulement le long des grands axes routiers en raison du coût prohibitif de l'enfouissement.
- Pour améliorer la qualité esthétique des secteurs résidentiels (existants ou projetés), il est requis de mettre en place des aménagements paysagers appropriés le long des chemins et rues afin de rehausser l'attrait du milieu.
- Le lotissement des terrains et l'implantation des bâtiments devront se faire dans l'optique d'une utilisation maximale de l'énergie passive (ensoleillement).
- Dans les secteurs boisés, la superficie déboisée ne pourra être supérieure à 40,0 % de la superficie totale des terrains.
- L'architecture et le choix des matériaux de parement extérieur des bâtiments devront permettre la mise en valeur du caractère champêtre.

GRANDE AFFECTATION DU SOL COMMERCIALE

Problématique

Sur le territoire municipal, l'activité commerciale se résume au secteur de l'hôtel Estérel.

Cette activité commerciale engendre certains problèmes dont les plus importants sont reliés à la circulation automobile et au bruit engendré par le va-et-vient de la clientèle de cet établissement.

Il importe de souligner que la vocation de cet établissement est essentiellement liée à de l'hébergement où des chambres ou des suites sont louées à la nuitée. La vocation de cet immeuble ne pourra pas être transformée en un établissement offrant un hébergement dans des appartements, des maisons ou des chalets meublés sous forme de temps partagé ou de condominium et dotés d'un service de cuisine ou d'une cuisinette.

Au plan de zonage actuellement en vigueur, une zone servant à de l'entreposage (CE) est identifiée. Cette zone est située à la jonction des chemins Fridolin-Simard et Dupuis. La vocation de cette partie de territoire devrait être modifiée puisqu'elle n'apparaît pas compatible avec la vocation d'ensemble de ce secteur. Dans les faits, cette partie de territoire constitue une des portes d'entrée de la Ville et il y a un danger de voir s'implanter des activités d'entreposage susceptibles de détériorer l'image de la Ville. Il faudrait modifier la vocation de cette partie de territoire à des fins résidentielles ou encore à des fins récréatives.

Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol commerciale, la municipalité désire atteindre les objectifs suivants:

- Confirmer la vocation de cette partie de son territoire.
- Maintenir la valeur économique de cet immeuble.
- Favoriser la restauration et la revitalisation de cet établissement.
- Répondre aux besoins de futurs investisseurs désirant « moderniser » cet établissement.

Définition, caractéristiques

L'affectation commerciale correspond aux terrains occupés par le complexe hôtelier. Les usages compatibles sont ceux actuellement exercés. Il s'agit de l'activité hôtelière liée à l'hébergement, la restauration, centre de congrès. Sont également compatibles certains usages et constructions secondaires (entreposage, terrains de tennis ou autres).

Critères d'aménagement particuliers

- Des normes particulières d'affichage devront être élaborées;
- Démarcation des limites de propriétés privées avec celles de propriétés publiques par des aménagements paysagers appropriés;
- Les aires de stationnement devraient être mieux aménagées.

GRANDE AFFECTATION PUBLIQUE ET CONSERVATION

Problématique

L'affectation publique comprend trois catégories d'usage :

- Publique (P) Bâtiments, équipements et infrastructures publics
- Publique (PC) Accès, conservation
- Publique (PRC) Parc de récréation et conservation

Le premier groupe comprend deux secteurs de zone. Le premier est une aire P1 (parc) située à la jonction des chemins Estérel et de Deux Lacs et le second P2 (équipement et infrastructure publique) située sur le chemin Dupuis où on retrouve l'hôtel de Ville.

Le second groupe comprend de nombreux espaces réservés à la conservation. On en compte près de 46 répartis sur l'ensemble du territoire dont de nombreux situés sur des îles et appartenant pour la plupart à la municipalité.

Le troisième groupe comprend deux secteurs de zone de grande superficie appartenant également à la municipalité. Un premier de 284,5 hectares (2 845 000 m² ou 703 acres) et un second de 13,36 hectares (133 600 m² ou 33 acres), dans lesquels on retrouve plusieurs territoires d'intérêt écologique, correspondant à des milieux humides. Ces derniers seront l'objet d'attentions particulières en matière de protection et d'aménagement.

Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation « publique et conservation », la municipalité poursuit les objectifs suivants:

- Confirmer la vocation des espaces utilisés à des fins publiques

(récréation, éducation, immeubles publics).

- Protéger des milieux naturels sensibles (îles).
- Protéger les milieux humides de toutes interventions pouvant les mettre en péril.

Définition, caractéristiques

La grande affectation du sol publique et conservation correspond à des territoires où la vocation dominante est axée sur la conservation (les îles et les milieux humides) ou à la récréation (parc). L'affectation publique concerne également les terrains utilisés pour l'hôtel de Ville ainsi que ceux qui servent à l'entreposage des équipements municipaux.

Usages et constructions compatibles

- Usages et constructions liés à l'administration municipale (mairie, entrepôt municipal et bâtiments connexes).
- Les usages conservation, récréation et éducation où les ouvrages et constructions tels sentier de ski de randonnée, sentier d'interprétation de la nature, panneau d'interprétation ou autres.

GRANDE AFFECTATION DU SOL RÉCRÉATIVE

Problématique

En ce qui concerne le volet récréatif, la Ville d'Estérel compte sur son territoire un seul équipement récréatif d'importance, le terrain de golf. L'affectation récréative vise essentiellement à reconnaître l'espace occupé par cet équipement et à confirmer cette utilisation du territoire.

Objectifs

- Confirmer la vocation de cet équipement.
- Favoriser les réinvestissements et apporter les améliorations requises permettant de rehausser le statut du terrain.

Définition, caractéristiques

La grande affectation du sol récréative correspond à des territoires où la vocation dominante est attribuée à des activités de détente et de récréation. Ces activités sont associées au plein air, à la baignade, au golf et à l'interprétation du patrimoine (hôtel).

Les équipements et infrastructures (golf, plage, marina, etc.) présents

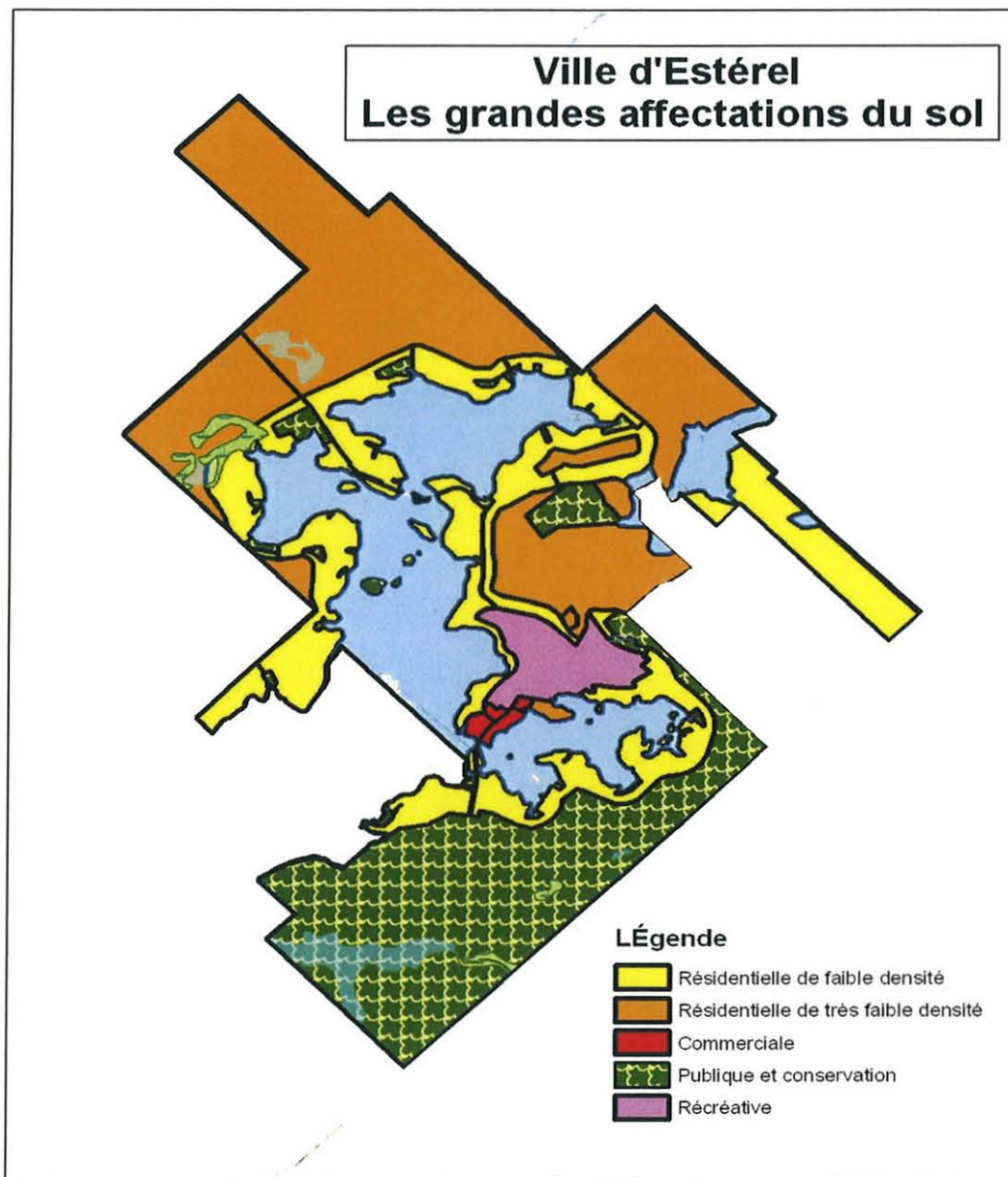
permettent la pratique de diverses activités de loisir et de détente.

Usages, constructions et ouvrages compatibles

- Usages et constructions de nature récréative et touristique (plage, marina, golf, circuit cyclable, piste de ski de fond, etc.);

Critères d'aménagement particuliers

- Des normes particulières d'affichage devront être élaborées.
- L'architecture et le choix de matériaux de parement extérieur devront permettre la mise en valeur du cachet champêtre de la municipalité.



CHAPITRE 5 : LES ZONES À PROTÉGER ET LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT

Un plan d'urbanisme peut comprendre:

Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger
(L.A.U. art. 84 paragr. 1)

Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger font partie du contenu facultatif du plan d'urbanisme. Les zones à rénover font référence à la remise en état d'un milieu bâti détérioré ou désaffecté. De leur côté, les zones à restaurer mettent l'accent sur la remise en état de caractères ou d'éléments existants qui donnent à un secteur une valeur particulière. Enfin, les zones à protéger renvoient à la conservation de l'intégrité d'un lieu ou d'un site.

Territoire d'intérêt historique

Hôtel Estérel : problématique

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut a identifié, **l'hôtel l'Estérel comme un territoire d'intérêt historique. Cet établissement hôtelier a été établi dans les années mille neuf cent trente par le baron Louis Empain, belge d'origine. Ce domaine correspondait au territoire actuel de la Ville d'Estérel.**

Plus tard, à la fin des années cinquante, les frères Fridolin et Thomas Simard achetèrent la plus grande partie du domaine Estérel. Ceux-ci décident alors de construire un hôtel et de créer un centre de villégiature unique pour l'époque.

Objectifs

- **Confirmer la vocation de ce site historique en maintenant sa vocation liée à l'hébergement.**
- **Éviter la construction de bâtiments, de constructions ou d'ouvrages pouvant hypothéquer la valeur historique de ce site.**

Définition et caractéristiques

Le site d'intérêt historique comprend le bâtiment principal où hébergement et restauration sont offerts. On retrouve également des usages et constructions

complémentaires à la vocation touristique de cet établissement tel terrains de tennis, terrain de golf.

Critères d'aménagement particuliers

- la volumétrie et l'échelle des bâtiments ;
- le style architectural telles l'ornementation, la fenestration, la toiture, etc. ;
- le maintien de l'alignement des façades ;
- les matériaux de revêtement et les couleurs utilisées;
- préserver l'aménagement paysager du terrain.

Territoires d'intérêt écologique

Problématique

La municipalité de Ville d'Estérel possède sur son territoire plusieurs zones humides. Au cours des dernières années, certaines de ces zones humides ont été l'objet de travaux de remblaiement. Les milieux humides doivent être protégés en raison de leur importance et de leur rôle. Les milieux humides agissent en tant que stabilisateurs de la qualité et de la quantité d'eau d'un milieu. Ils agissent comme une éponge puisqu'ils retiennent l'eau lors de fortes pluies ou de la fonte des neiges et la libère lentement lors de la saison sèche. Les milieux humides agissent également comme des filtres puisque la végétation filtre l'eau ce qui améliore la limpidité de l'eau. L'abri offert par le couvert végétal et la nourriture abondante et variée en fait un milieu idéal pour plusieurs espèces animales et végétales.

Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol de conservation, la municipalité poursuit les objectifs suivants:

- Sensibiliser et informer la population à l'importance des habitats fauniques.
- De susciter un changement dans le comportement de la population et de la municipalité à l'importance de ces écosystèmes et aux actions qu'ils peuvent poser pour leur préservation.
- Protéger ces milieux contre toute forme d'agression humaine (remblai, drainage).
- Préserver, voire accroître la productivité faunique de ces milieux.
- Signer des ententes de préservation volontaire entre la municipalité et les propriétaires de ces terrains.

Définition, caractéristiques et localisation

La grande affectation du sol de conservation correspond à des territoires où la vocation dominante est attribuée à des activités de préservation du patrimoine faunique (aquatique et semi-aquatique). Également, cette affectation peut impliquer la mise en place d'aménagements légers favorisant la mise en valeur des habitats fauniques à des fins de conservation et d'éducation.

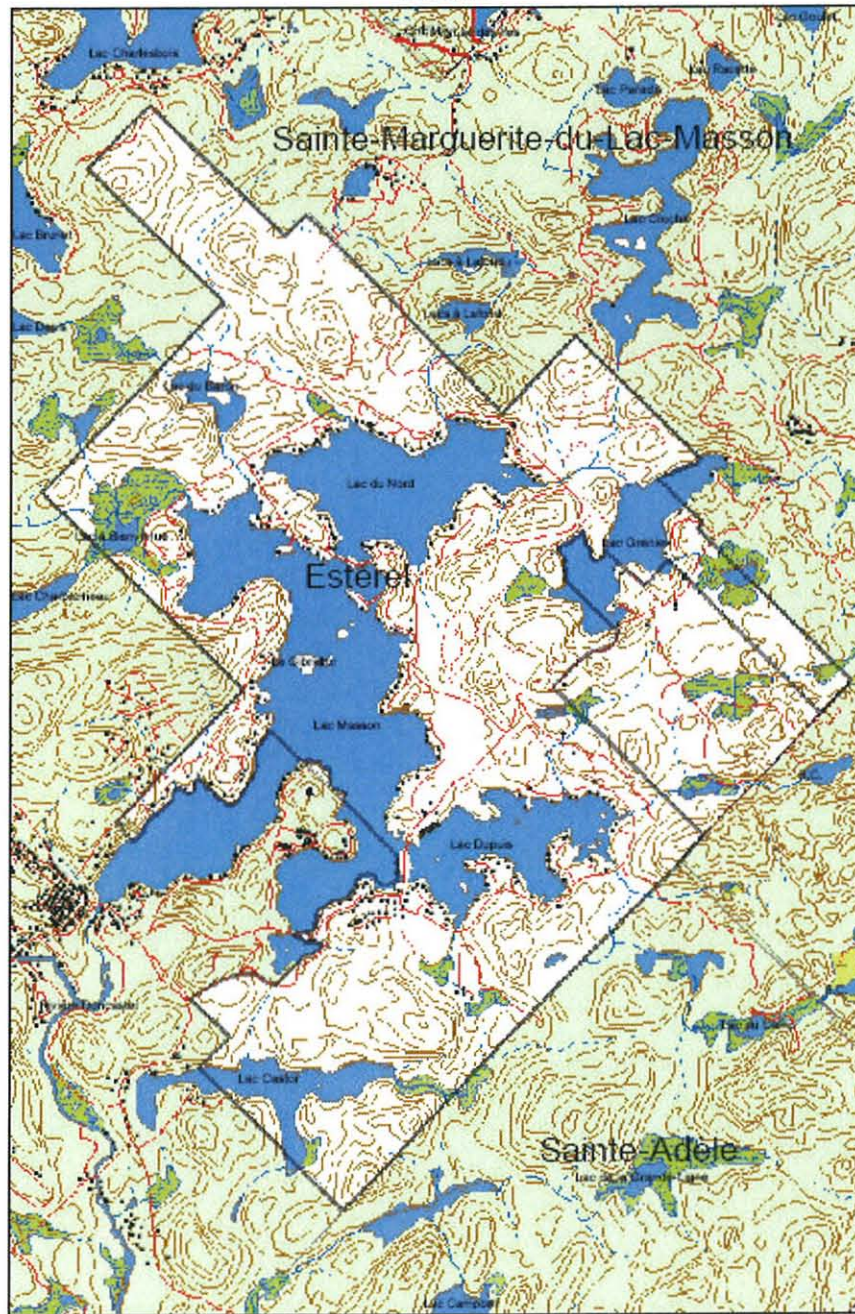
Usages, constructions et ouvrages compatibles

- Ouvrages et constructions liés à la préservation des habitats fauniques.
- Ouvrages et constructions liés aux activités d'interprétation du patrimoine de la faune et de la flore (sentier et centre d'interprétation, belvédère, etc.).
- Toutes constructions, ouvrages, fosse ou installation septique sont interdits tant à l'intérieur que sur une bande périphérique de trente (30) mètres mesurée à partir de la limite externe des milieux humides.
- Aucune coupe d'assainissement d'arbres n'est autorisée à l'intérieur de cette bande de protection.
- Aucune machinerie ne doit circuler dans la bande de trente (30) mètres.

Critères d'aménagement particuliers :

- Aménagement de passerelle en matériaux nobles (bois non traité).
- Sentiers et panneaux d'interprétation s'intégrant au milieu.

Estérel



CHAPITRE 6 : LES VOIES DE CIRCULATION

Un plan d'urbanisme doit comprendre:

Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.
(L.A.U. art. 83 paragr. 2)

Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport font partie du contenu obligatoire du plan d'urbanisme. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme définit les voies de circulation comme étant « tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire de stationnement » (L.A.U., art. 1, par. 10)

Problématique

Comme mentionné précédemment, le réseau routier de la Ville d'Estérel se structure principalement à partir du chemin d'Estérel. En plus de jouer le rôle de principale artère collectrice de circulation de la municipalité, cette voie dessert la vaste majorité des rues.

Les voies de circulation comprennent également les sentiers de motoneige et de ski de randonnée.

Objectifs

Pour les voies de circulation, la municipalité poursuit certains objectifs :

- Maintenir un niveau de service de qualité.
- Améliorer la qualité esthétique du réseau routier principal.
- Éviter les conflits d'utilisation entre les usagers de ski de randonnée et ceux de la motoneige.
- Mettre en place un circuit cyclable balisé.

Nature des interventions retenues et localisation

Pour améliorer la qualité esthétique, des travaux d'aménagement paysager devront être faits.

Moyens de mise en oeuvre

Établir une programmation des travaux de réfection des voies de circulation existantes.

Formation d'un comité chargé d'analyser et de formuler des recommandations sur un nouveau plan d'aménagement paysager.

CHAPITRE 7 : LES AIRES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le plan d'urbanisme peut comprendre :

La délimitation, à l'intérieur du territoire, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (LAU art. 84,7°)

Problématique

Dans certaines parties du territoire, il peut être difficile de déterminer à l'avance l'emplacement exact des utilisations possibles du sol et les dispositions réglementaires connexes. La Ville d'Estérel désire que plusieurs grandes propriétés soient aménagées de manière cohérente afin de s'assurer de la qualité du développement de ces milieux.

L'approche des plans d'aménagement d'ensemble (PAE) offre un contrôle à la fois souple et plus complet de l'aménagement de ces parties du territoire. Effectivement, elle permet de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement.

La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaiteront mettre en valeur leur propriété. Ces derniers devraient alors préparer et faire approuver un PAE pour le territoire concerné par la municipalité.

Objectifs

- Développer de nouveaux secteurs résidentiels de très faible densité.
- Mieux planifier et développer les projets de villégiature où la protection du milieu naturel requiert des mesures particulières (exemple : les flancs de montagne, milieu humide).

Localisation

Les secteurs d'affectation résidentielle de très faible densité.

Critères d'aménagement particuliers

- Spécifier les usages et les densités d'occupation du sol à établir.
- Spécifier la manière d'aménager les terrains en pente.

- Spécifier la manière de faire le drainage, les stationnements et leur accès.
- Spécifier l'implantation, la forme et l'architecture des bâtiments,
- Spécifier les types d'aménagement paysager et les espaces libres, etc.
- L'abattage d'arbres, au moins 60 % de la superficie boisée devra être conservée.

Mise en œuvre

La municipalité adoptera un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'exiger avant toute modification à la réglementation en vigueur que soit déposé un projet rencontrant un certain nombre de critères d'aménagement. Le plan déposé devra préciser la localisation des voies de circulation, la nature des constructions et usages projetés ainsi que les espaces naturels à protéger. Ce n'est que par la suite qu'une modification à la réglementation pourra être envisagée. Toutefois, cette dernière demeure toujours assujettie au processus d'approbation référendaire par les citoyens.

CHAPITRE 8 : LA DESCRIPTION DES TRAVAUX pertinents ET leurs COÛTS APPROXIMATIFS

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme n'exige pas qu'un plan d'urbanisme soit accompagné d'une description des travaux prévus au cours des 3 années qui suivent son entrée en vigueur. Cette description qui relève de la programmation est présentée à titre indicatif des intentions de la municipalité au cours des prochaines années.¹

Les équipements de loisirs

Acquisition de terrains

Afin de préserver l'image de la Ville à son entrée est par le chemin Chertsey, il serait important de créer une zone de protection. Deux terrains situés sur le chemin Dupuis pourraient être acquis par la Ville et s'ajouter à ceux lui appartenant. La valeur de ces terrains est estimée à 20 900 \$ (lot 844 et une BB-P) et ils appartiennent à la compagnie SIMCO.

Travaux d'aménagement

Certains travaux d'aménagement devront être réalisés au cours des prochaines années en ce qui concerne les équipements de loisirs, le réseau routier ou encore l'aménagement minimal de certaines zones de protection conservation (PC) afin dans ce dernier cas d'améliorer l'accès au plan d'eau (sentiers, descentes en canot, etc.).

Réfection du parc Thomas-Louis-Simard

Localisation et coûts des travaux :

Intersection chemin des Deux Lacs et Chemin Estérel
25 000 \$

¹ L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisations des équipements et infrastructures qui y sont prévus (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 101).

Années de réalisation : 2006-2007

Les voies de circulation :

Une étude de l'état du réseau routier de l'ensemble de la municipalité a été réalisée au printemps et à l'été 2006. Cette analyse visait à identifier l'état des différents tronçons, de les qualifier selon leur état, de proposer des travaux de réfection en vue de les améliorer, et d'en estimer les coûts de réalisation.

Localisation et coûts des travaux :

Nom des chemins	Coûts estimés des travaux (\$)
Chemin Dupuis	310 000
Chemin des Deux lacs	287 000
Chemin d'Estérel	1 256 000
Ensemble des autres rues locales	1 185 000
Total	3 038 000

Annexe I : Rues publiques¹

Responsabilité du MTQ

La portion de la route 370, comprise entre la limite ouest de la Ville de Sainte-Marguerite-d'Estérel et l'intersection du chemin Masson, est sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec.

Responsabilité de l'agglomération

La portion du chemin D'Estérel comprise entre la limite de la Ville et l'intersection du chemin Masson ;

La rue des Lilas ;

La portion de la rue de la Colline comprise entre l'intersection de la rue des Érables et l'intersection du chemin Sainte-Marguerite ;

La portion de la rue des Cèdres comprise entre l'intersection de la rue des Pins et l'intersection du chemin Masson ;

La portion du chemin d'Entrelacs comprise entre l'intersection du chemin Masson et la limite de la Ville de Sainte-Marguerite ;

La portion du chemin Masson comprise entre l'intersection du chemin d'Entrelacs et l'intersection du chemin Chertsey ;

La portion du chemin Chertsey comprise entre l'intersection du chemin Masson et la limite de la Ville de Sainte-Marguerite, incluant la section d'environ 3,1 kilomètres située sur le territoire de la Ville d'Estérel (chemin Fridolin-Simard).

¹ Source : Ministère des Affaires municipales et des Régions, Recommandations relatives à la rédaction des décrets dans le cadre de la reconstitution de la Ville d'Estérel, 15 septembre 2005, page 11.

Annexe II : Milieux humides, lac Grenier

Les milieux humides du lac et du bassin versant
inventaire effectué en août et novembre 2003

