



COPIE

L'original est au
livre des règlements

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

Règlement numéro 2009-533 modifiant le règlement numéro 2006-492 relatif au plan d'Urbanisme afin d'intégrer un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) pour le secteur de l'hôtel et du golf Estérel

ATTENDU QUE le Conseil municipal désire adopter 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 l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance extraordinaire du Conseil tenue le 9 mai 2009;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, 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 :

ARTICLE 1

La section « La structure de présentation du plan d'urbanisme » à la page 6 du plan d'urbanisme est modifiée au 5^e paragraphe en ajoutant l'alinéa suivant avec le dernier alinéa :

« Le programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) du secteur de l'hôtel et du golf Estérel. »

ARTICLE 2

Le chapitre 4 est modifié par l'ajout à la page 32 du paragraphe suivant après le dernier alinéa du 1^{er} paragraphe :

« Pour le secteur du programme particulier d'urbanisme de l'hôtel et du golf Estérel, les affectations du sol sont plus précisément décrites au chapitre 5. »

ARTICLE 3

Le plan des grandes affectations du sol à la fin du chapitre 4 est modifié :

- En remplaçant une partie de l'affectation commerciale du côté nord du chemin Fridolin-Simard, en bordure du lac Masson, par une aire d'affectation « Résidentielle de faible densité » et une aire d'affectation « Publique et conservation »;
- En remplaçant une partie de l'affectation commerciale du côté sud du chemin Fridolin-Simard, en bordure du lac Dupuis, par une aire d'affectation « Publique et conservation »;

Le tout tel qu'illustré au croquis joint à l'annexe A du présent règlement.



ARTICLE 4

Le chapitre suivant est ajouté après le chapitre 4 :

« CHAPITRE 5 : LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR DE L'HÔTEL ET DU GOLF ESTÉREL »

Un plan d'urbanisme peut comprendre :
La délimitation à l'intérieur du territoire municipal
D'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme
(L.A.U. art. 84, paragraphe 6°)

5.1 Contexte et caractéristiques du secteur

L'hôtel Estérel est un des complexes de villégiature les plus connus des Laurentides. Il représente un ensemble important témoignant du développement de la villégiature au Québec. Construit au début des années 60, l'hôtel et le golf font aujourd'hui face à une concurrence des complexes plus modernes qui répondent plus adéquatement aux besoins et attentes des visiteurs et touristes d'aujourd'hui.

Les propriétaires actuels désirent faire une mise à jour des installations et agrandir l'établissement hôtelier. Ce projet de redéveloppement constitue pour la Ville un enjeu majeur qui nécessite une planification soignée afin de respecter l'historique du site et du complexe hôtelier, et aussi pour s'assurer du respect de l'environnement et du voisinage.

La MRC des Pays-d'en-Haut par son Schéma d'aménagement révisé (S.A.R.) reconnaît l'hôtel Estérel comme site d'intérêt historique. Ce site comprend le bâtiment principal où l'hébergement et la restauration sont offerts de même que certains usages et constructions complémentaires à vocation touristique reliés à cet établissement tel que le terrain de golf et les terrains de tennis.

5.2 Répercussions du redéveloppement sur le reste du territoire et de la communauté

D'un point de vue municipal, le projet de redéveloppement touche plusieurs aspects, notamment :

- Modification ou construction d'infrastructures d'aqueduc et d'égout;
- Acquisition de parcelle de terrains où il ya des infrastructures d'aqueduc existantes;
- Construction de nouvelles unités d'hébergement;
- Augmentation de la valeur foncière;
- Nuisances diverses reliées aux bruits et à la luminosité artificielle.

5.3 Le site

Le territoire d'application du PPU de l'hôtel et du golf Estérel comprend le site de l'hôtel, le terrain de golf de même que des terrains e bordure des lacs Dupuis et Masson. Le site est composé de l'ensemble des propriétés appartenant en tout ou en partie aux propriétaires de l'hôtel. Le site est délimité à la figure 1 jointe à l'annexe B du présent règlement.



5.4 Les rives

La firme Hémisphères a procédé en 2006 à une classification des rives, étude qui a été mise à jour en 2008. La classification regroupe 4 catégories, à savoir :

- Dégradée : Le sol est dénudé, il ya présence d'une route ou de matières inertes;
- En régénération : La végétation se rétablit;
- Naturelle : Le milieu naturel est intact»;
- Ornementale : La végétation est entretenue.

Dans le secteur du PPU, toute la rive devant l'hôtel est classée «Dégradée», ce qui représente environ 20 % des rives à l'intérieur du secteur du PPU, une autre portion très importante est «En régénération» (de part et d'autre du pont) et une petite section près du champ de pratique de golf.

Compte tenu de l'état des rives et que le bâtiment existant a les «deux pieds dans l'eau», il est important que toute intervention prévoit la conservation et si possible la régénération des rives. La classification des rives du secteur du PPU est illustrée à la figure 2 jointe à l'annexe C du présent règlement.

5.5 Les infrastructures

L'hôtel est desservi par les services d'aqueduc et d'égout. L'aqueduc dessert également une trentaine de résidences au nord du chemin Fridolin-Simard. Toute extension ou modification requise aux systèmes existants devra faire l'objet d'une entente relative aux travaux municipaux.

La propriété du réseau d'aqueduc existant devrait être sous la gouverne de la Ville et le terrain où est situé la prise d'eau et l'usine de filtration devra être cédée à la Ville (servitude ou cession de terrain). De plus, des aires de protection devront être prévues où les interventions et les usages seront contrôlés.

5.6 Synthèse des enjeux de développement

Considérant que la Ville veut 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 et sensibiliser les citoyens et promoteurs à l'importance d'effectuer une protection efficace de l'environnement, les enjeux sont les suivants :

Milieu naturel :

- L'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement (capacité du milieu naturel);
- La protection de la qualité des lacs et cours d'eau;
- L'intégration du projet au paysage du milieu récepteur;
- La conservation et l'augmentation de la végétation en bordure des lacs et cours d'eau.



Milieu bâti :

- Poursuite du développement dans un esprit qui accorde la primauté à la qualité par rapport à la quantité;
- L'intégration au site d'accueil;
- L'impact visuel par rapport au chemin Fridolin-Simard et aux plans d'eau;
- L'harmonisation avec l'architecture du bâtiment existant;
- L'autonomie du site en matière de stationnement.

Sécurité publique :

- L'accessibilité des services d'urgence et de sécurité publique.

Infrastructures :

- La capacité actuelle des équipements et infrastructures en place;
- La modification de la capacité des infrastructures existantes (si requis);
- La propriété des infrastructures;
- Le financement des infrastructures.

Autres :

- Le contrôle des sources de bruit (principalement celles provenant des embarcations nautiques, des motoneiges et des «activités communautaires» de l'hôtel du côté du lac);
- L'impact fiscal du projet de redéveloppement.

5.7 Orientations de développement

La Ville a choisi de se doter d'un programme particulier d'urbanisme afin d'assurer un développement et un aménagement de qualité qui auront des retombées positives pour la municipalité et ses citoyens.

Les orientations de développement sont :

- 1) Développer dans le respect de la capacité de support des milieux physiques et humains et de la qualité de l'environnement naturel et des paysages, le tout dans une perspective de développement durable, ce qui signifie :
 - Que les interventions près des lacs et cours d'eau doivent viser la mise en place des meilleures conditions naturelles possibles et l'absence d'impact négatif sur le réseau hydrique;



- Qu'une concentration de développement est favorisée de manière à limiter l'espace affecté par la coupe d'arbres qu'implique nécessairement la construction, à limiter l'impact visuel de cette coupe et à maintenir ou améliorer les bandes de protection riveraines et l'encadrement paysager des abords du chemin Fridolin-Simard;
- Que malgré un développement intensif sur une partie de son territoire, le caractère naturel d'ensemble est respecté en minimisant ainsi les impacts sur le milieu d'accueil directement lié au projet et ce qui le compose (faune, flore, etc.);
- Que le parti architectural du projet doit être entendu entre le promoteur et la Ville et qu'il doit démontrer un souci d'intégration au milieu.

- 2) Mettre en place les conditions propices au redéveloppement tout en maximisant les opportunités économiques et de développement, ce qui signifie de s'assurer que le projet se réalise selon les modalités entendues (réglementation et ententes) entre les parties afin de consolider et de renforcer le pôle de l'hôtel;
- 3) S'assurer que le développement de la villégiature se fasse dans la quiétude, le respect de l'environnement et du paysage, ce qui signifie qu'une attention particulière doit être portée à la gestion des effets d'un achalandage accru sur le territoire (circulation, bruit ambiant, luminosité).

5.8 Objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement pour ce secteur sont :

Milieu naturel :

- Concentrer le développement afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- Planifier les interventions sur le milieu naturel de manière à préserver un équilibre environnemental durable;
- Traduire en termes réglementaires les dispositions particulières qui s'appliquent aux interventions dans la bande de protection riveraine et en assurer le suivi;
- Assurer une protection maximale aux espaces naturels encore privés mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures, de stationnements;
- Favoriser un éclairage des lieux qui répond à des impératifs de sécurité et permet de maintenir l'impression d'harmonie avec la nature.



Milieu bâti :

- Élaborer et respecter un guide (PIIA) relatif à l'architecture, aux revêtements extérieurs, à l'aménagement des terrains et à l'affichage;
- Limiter les usages commerciaux et de services à ceux typiques d'un centre de villégiature et pour les besoins de la population locale et celle de passage pour de courts séjours (touristes, congressistes);
- Éviter les impacts visuels négatifs le long du boulevard Fridolin-Simard, du côté du Lac Dupuis et sur le panorama en général.

Sécurité publique :

- Prévoir l'accessibilité en tout temps pour les services d'urgence et de sécurité publique.

Infrastructures :

- Assurer le financement du développement des infrastructures et de la desserte de certains services par le biais du principe utilisateur-payeur.

Autres :

- Maintenir et améliorer la qualité de vie des résidents et des utilisateurs.

5.9 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement du secteur du PPU prévoit la consolidation du secteur de l'hôtel et du terrain de golf.

Un secteur est prévu à l'est de l'hôtel pour l'implantation de commerces et services, de même que pour prévoir un éventuel agrandissement de l'hôtel. La presqu'île conserve son affectation résidentielle de très faible densité.

De l'autre côté du chemin Fridolin-Simard, un secteur est prévu pour l'implantation de commerces et services, à l'emplacement des terrains de tennis et des bâtiments pour les employés. En bordure du lac Masson un secteur résidentiel de faible densité est prévu face au terrain de l'hôtel.

Finalement, deux secteurs pour des fins publiques et de conservation sont prévus. Le premier est en bordure du lac Dupuis sur un terrain adjacent à l'hôtel. Ce secteur est le site de l'usine de filtration pour l'aqueduc desservant l'hôtel et une trentaine de résidences. Le second secteur est l'île au nord du pont entre les lacs Masson et Dupuis.

Le concept prévoit également qu'une attention particulière devra être faite en bordure des lacs, dans les bandes de protection riveraines, et pour limiter les impacts visuels négatifs (aires de stationnement, constructions, bâtiments ou autres types d'aménagements) en bordure du chemin Fridolin-Simard à partir du pont et ce, tout le long des aires d'affectation commerciale.

Le concept d'aménagement est illustré à la figure 3 jointe à l'annexe D du présent règlement.



5.10 Le projet de redéveloppement

Le projet de redéveloppement de l'hôtel et du golf Estérel prévoit différentes phases. En premier lieu, il y a la rénovation de l'hôtel existant et la mise à niveau de ses équipements (golf, ajout d'un spa). Le promoteur vise à réduire le nombre d'unités d'hébergement de 124 à environ 90. Une deuxième phase viserait l'agrandissement de l'hôtel par la construction d'une nouvelle aile du côté est.

En parallèle à ces deux phases, la construction ou l'aménagement de commerces et services est aussi prévu.

5.11 Les aires de stationnement

Actuellement, les aires de stationnement pour l'hôtel sont situées près du bâtiment principal sur le côté sud du chemin Fridolin-Simard. Il y a également une aire de stationnement au nord du chemin près des terrains de tennis.

Tout projet de redéveloppement devra bien planifier l'aménagement des aires de stationnement de façon à être autosuffisant et pour limiter leur visibilité à partir des chemins et aussi pour desservir de façon adéquate les bâtiments. La création d'espaces de stationnement à l'intérieur d'un bâtiment pourra être envisagée à la condition de s'intégrer à l'architecture du bâtiment principal. La diminution du nombre d'accès notamment sur les rues locales sera aussi une considération importante.

5.12 Les infrastructures publiques

La Ville a l'intention de prendre en charge le réseau d'aqueduc existant. À cette fin, l'acquisition d'une servitude sur le terrain au sud-ouest de l'hôtel, ou encore l'acquisition de gré à gré ou par expropriation de ce terrain, pourrait constituer une des conditions relatives à l'émission de tout permis pour le projet de redéveloppement.

Sauf pour la construction de résidences unifamiliales isolées, qui pourront être pourvues d'installation sanitaire individuelle, la Ville entend favoriser les réseaux d'égout qui seront reliés aux installations de traitement des eaux usées de la municipalité de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson.

Tout projet d'extension des réseaux d'aqueduc ou d'égout, ou la création de nouveau réseau, devra faire l'objet d'une entente relative aux travaux municipaux qui prévoira le partage des coûts entre la Ville et le promoteur de même que les conditions qui devront être respectées et les garanties financières qui devront être données. La signature d'une telle entente sera une condition préalable à l'émission de tout permis de lotissement ou de construction. Il en sera de même pour la construction de toute rue destinée à être municipalisée.



5.13 Les installations complémentaires

Les installations complémentaires telles que les aires de chargement et de déchargement et les lieux d'entreposage des déchets et matières recyclables devront être intégrées au plan architectural ou dissimulées par des aménagements paysagers ou de la végétation.

5.14 Les affectations du sol et les densités de son occupation

Le secteur du PPU comprend six affectations du sol. Elles sont énumérées ci-dessous et les usages compatibles et les densités d'occupation y sont indiqués. Les dispositions du présent chapitre ont préséance sur celles du chapitre 4.

L'affectation récréative :

Cette affectation vise à reconnaître l'espace occupé par le terrain de golf et à confirmer cette utilisation. Les usages, constructions, équipements et infrastructures de nature récréative et touristique, tels que golf, circuit cyclable, piste de ski de fond, sont autorisés. La superficie au sol de l'ensemble des bâtiments, principaux et accessoires, ne doit pas excéder 10 %.

L'affectation commerciale (1):

Cette aire d'affectation est le site actuel de l'hôtel. Les usages compatibles sont l'activité hôtelière, la restauration et le centre de congrès. L'hôtel ne devra pas être transformé en établissement offrant de l'hébergement dans des logements, des maisons ou des chalets dotés d'un service d'auto-cuisine (résidence de tourisme). Un maximum de 95 unités d'hébergement y sera autorisé et une proportion maximale de 10% des unités de l'établissement pourra être constituée de suites hôtelières. L'emprise au sol ne devra pas excéder 35 %. La hauteur maximale doit être limitée à 5 étages.

Aucun usage résidentiel n'est permis dans cette zone.

L'affectation commerciale (2):

Deux secteurs sont prévus pour cette affectation. Le premier est au nord-est du terrain de l'hôtel et le second en face où on retrouve les terrains de tennis et les bâtiments hébergeant les employés. Dans ces aires, des commerces et services (personnels, professionnels ou municipaux) pourront y être implantés de même que des commerces et équipements récréatifs. Les commerces et services devront être de desserte locale, en relation avec un usage principal dans l'aire d'affectation récréative ou encore ils pourront être complémentaires à l'hôtel et au centre de congrès. La hauteur en étages ne doit pas excéder deux étages.



Dans la partie de l'aire d'affectation commerciale 2 au sud-est du chemin Fridolin-Simard, l'hébergement, et ses activités complémentaires, pourraient y être autorisés dans le cadre d'un règlement sur les usages conditionnels. L'hébergement sera permis pour l'agrandissement d'un établissement existant situé dans l'aire d'affectation voisine (Affectation commerciale 1) et le nombre total d'unités d'hébergement autorisé sera de 150. Le règlement sur les usages conditionnels s'appliquera pour un établissement hôtelier de plus de 95 chambres.

L'affectation résidentielle de très faible densité :

Cette aire d'affectation comprend les terrains de la presqu'île à l'est de l'hôtel. Seules les résidences unifamiliales isolées sur des terrains d'une superficie minimale de 8 000 mètres carrés sont autorisées dans cette aire d'affectation.

L'affectation résidentielle de faible densité :

Cette aire d'affectation est au nord du chemin Fridolin-Simard en bordure du lac Masson. Seules les résidences unifamiliales isolées sur des terrains d'une superficie minimale de 4 000 mètres carrés sont autorisées dans cette aire d'affectation.

L'affectation publique et conservation :

Deux secteurs sont prévus. Le premier vise une île au nord du pont. Seules des activités reliées à la conservation y sont compatibles.

Le second secteur vise le terrain au sud-ouest de l'hôtel où les bâtiments, équipements et installations reliés à un service d'aqueduc sont compatibles. Des usages et activités récréatives reliés à l'hôtel pourront y être autorisés mais aucune construction à ces fins n'est permise.

Le plan des affectations du sol du P.P.U. est illustré à la figure 4 jointe à l'annexe E du présent règlement.

5.15 Les conditions de mise en œuvre

Tout projet devra être conforme aux dispositions du PPU.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir les dispositions spéciales à ce secteur et aussi certains règlements spécifiques à certaines aires d'affectation, notamment :

- Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) spécifique aux zones commerciales;
- Un règlement sur les usages conditionnels pour tout projet d'établissement hôtelier comportant plus de 95 unités d'hébergement ou pour l'agrandissement du bâtiment existant de l'hôtel qu'il y ait augmentation ou non du nombre d'unités d'hébergement.



Aussi, un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux devrait être adopté spécifiquement pour prévoir les conditions et partage des coûts pour toute modification aux infrastructures existantes ou encore pour tout nouveau réseau ou toute nouvelle rue à être municipalisée.»

ARTICLE 5 Le chapitre 6 « Les voies de circulation » devient le chapitre 7.

ARTICLE 6 Le chapitre 7 « Les aires d'aménagement d'ensemble » devient le chapitre 8.

ARTICLE 7 Le chapitre 8 « La description des travaux pertinents et leurs coûts approximatifs » devient le chapitre 9.

ARTICLE 8 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

André G. Nadeau
Maire

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

Dates importantes à retenir	
Avis de motion	9 mai 2009
Adoption du projet	9 mai 2009
Avis de consultation publique	27 mai 2009
Consultation publique	13 juin 2009
Adoption	19 juin 2009
Certificat de conformité	15 juillet 2009
Entrée en vigueur	17 septembre 2009

ANNEXE A

Règlement numéro 2009-533
modifiant le plan d'urbanisme 2006-492

Modification du plan des grandes affectations du sol

DATE: 19 JUIN 2009






MAIRE

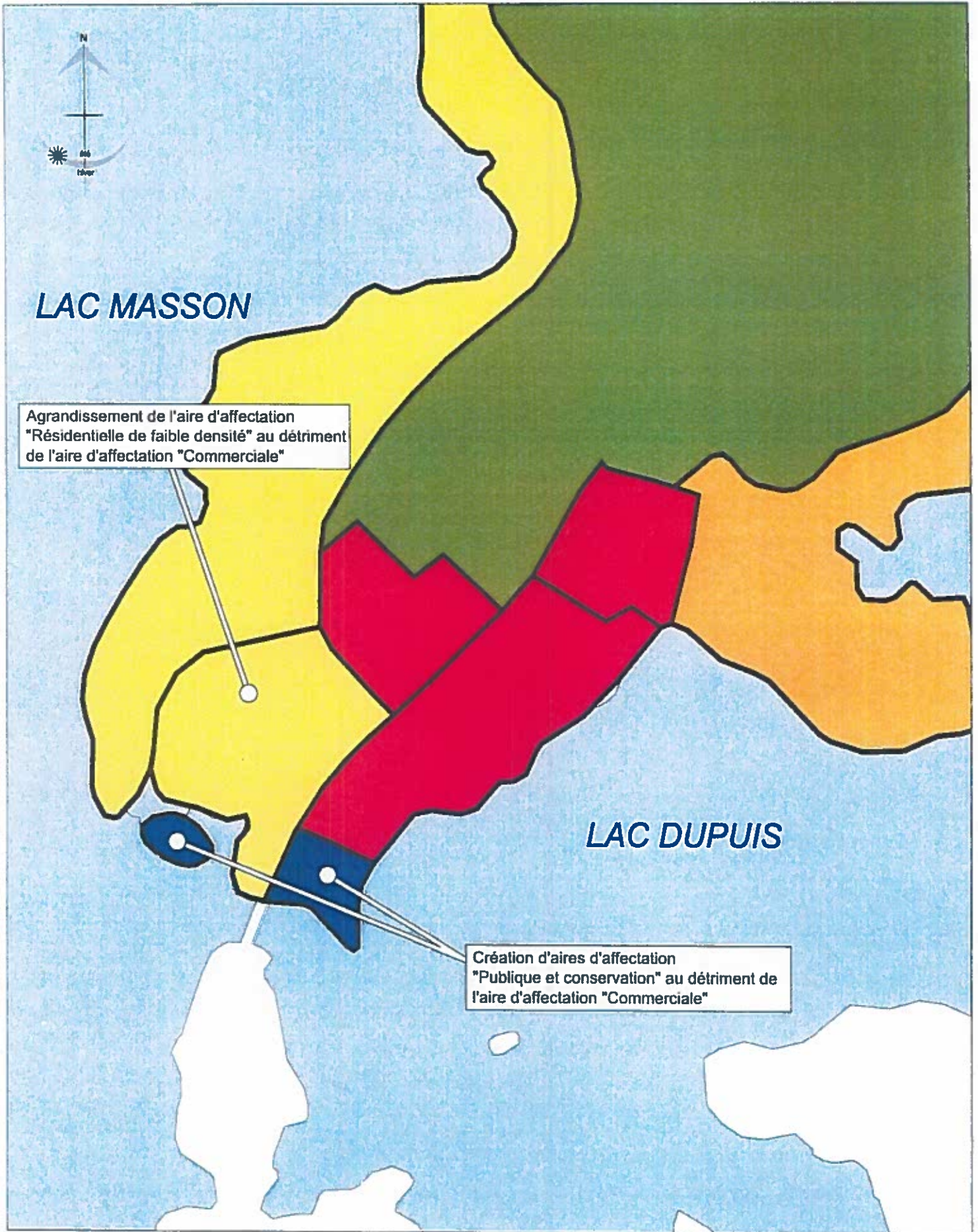
GREFFIER

André G. Nadeau

Luc Lafontaine

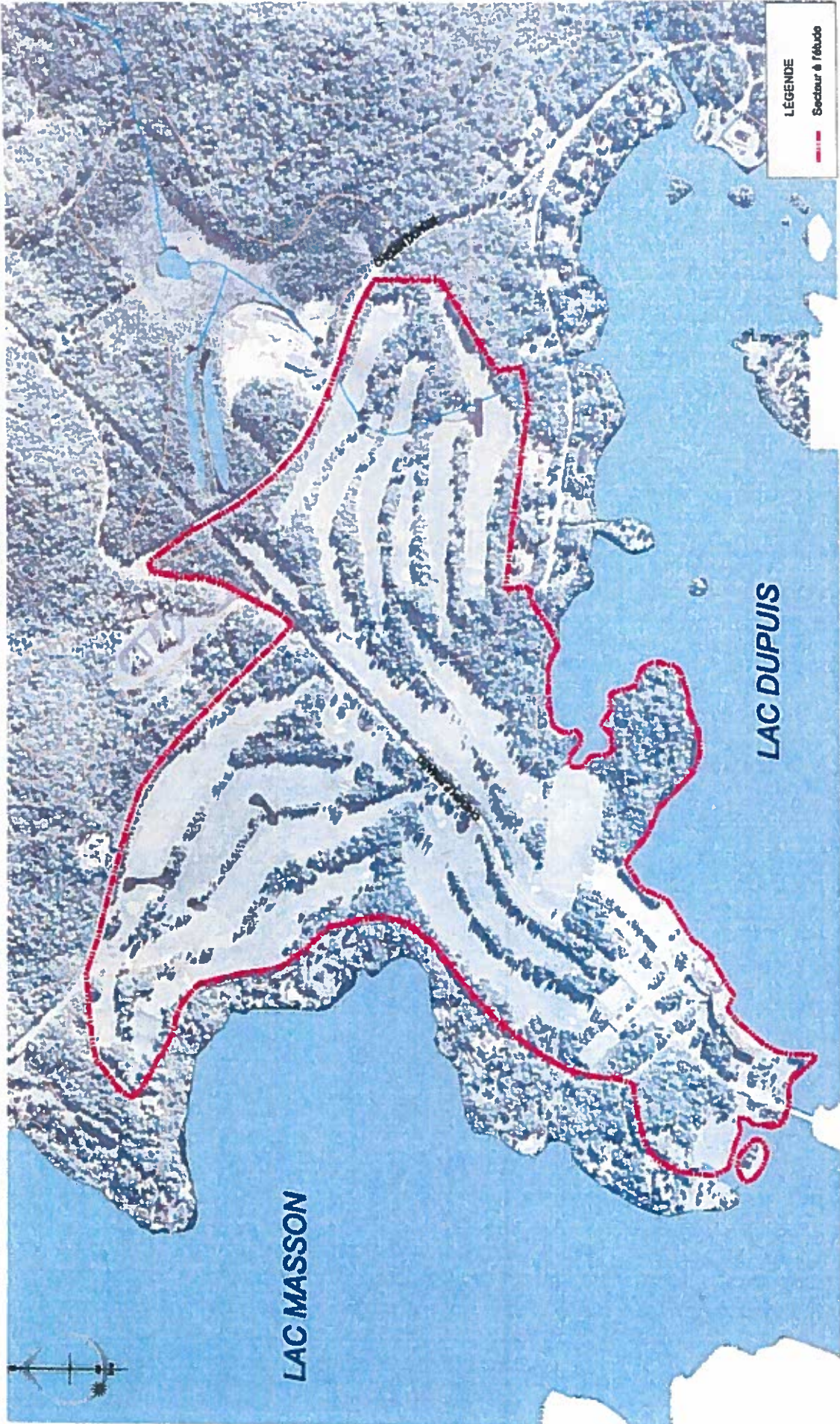
LÉGENDE

-  Résidentielle faible densité
-  Résidentielle très faible densité
-  Commerciale
-  Publique et conservation
-  Récréative

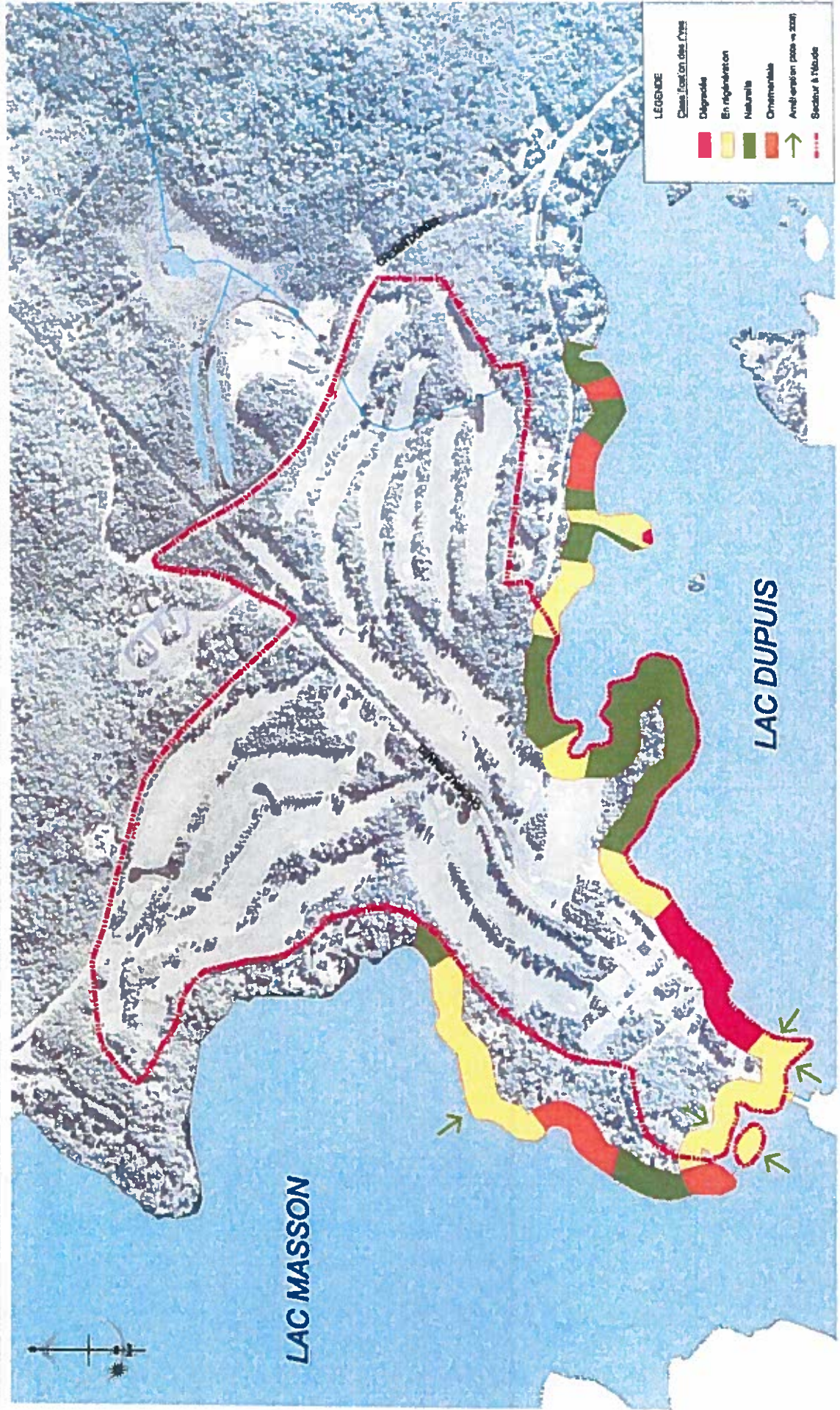


VILLE D'ESTÉREL

Limite du secteur du P.P.U. de l'hôtel et du golf Estérel



La classification des rives du secteur du P.P.U.



Concept d'aménagement du P.P.U. de l'hôtel et du golf Estérel

