



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

Règlement numéro 2010-552 modifiant le règlement de zonage numéro 2006-493 tel qu'amendé afin de :

- Modifier la superficie minimale des bâtiments;
- Ajouter des dispositions particulières relatives aux piscines;
- Ajouter des dispositions relatives aux murs de soutènement;
- Ajouter des dispositions relatives à l'architecture et aux finis extérieurs;
- Autoriser deux (2) enseignes pour les terrains riverains pour la mise en vente et la location d'un immeuble ainsi que de prohiber les enseignes pour la mise en vente et la location d'un immeuble dans les zones C1 et C3;
- Corriger des coquilles à certains articles.

ATTENDU QUE le règlement de zonage, tel qu'amendé, numéro 2006-493 est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire modifier la superficie minimale des bâtiments, ajouter des dispositions particulières relativement aux piscines, ajouter des dispositions relatives aux murs de soutènement, ajouter des dispositions relatives à l'architecture et aux finis extérieurs, autoriser deux (2) enseignes pour les terrains riverains pour la mise en vente et la location d'un immeuble ainsi que prohiber les enseignes pour la mise en vente et la location d'un immeuble dans les zones C1 et C3 et, enfin, corriger des coquilles à certains articles;

ATTENDU QUE le *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles* a été adopté le 23 juin 2010 par le gouvernement du Québec et entrera en vigueur le 22 juillet 2010;

ATTENDU QUE le présent règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 18 juin 2010;

ATTENDU QUE les formalités de dispense de lecture prévues à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c-C19) ont été respectées;

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

ATTENDU QUE l'objet du règlement numéro 2010-552 a été mentionné à haute voix;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Bruce Zikman, appuyé par Monsieur Roger Martel 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 L'article 2.6 portant sur la terminologie est modifié par l'ajout de la définition suivante, entre les définitions de « Hôtel » et « Lac » :

« **Installation** : pour des fins d'application des dispositions relatives aux piscines, une installation correspond à une piscine, y compris tout équipement, construction, système et accessoire destinés à en assurer le bon fonctionnement, à assurer la sécurité des personnes ou à donner ou empêcher l'accès à la piscine. »



Article 2

L'article 2.6 portant sur la terminologie est modifié par l'ajout de la définition suivante, entre les définitions de « pavillon » et « pente d'un terrain » :

« **Pavillon de jardin** : bâtiment accessoire de faible gabarit servant au rangement des équipements nécessaires à l'utilisation et l'entretien d'une piscine. »

Article 3

L'article 2.6 portant sur la terminologie est modifié par le remplacement de la définition de « piscine » par la suivante qui se lit comme suit :

« **Piscine** : un bassin artificiel extérieur, permanent ou temporaire, destiné à la baignade, dont la profondeur d'eau est de 60 cm ou plus et qui n'est pas visé par le Règlement sur la sécurité dans les bains publics (R.R.Q., c. S-3, r. 3), à l'exclusion d'un bain à remous ou d'une cuve thermale (spa) lorsque leur capacité n'excède pas 2000 litres. »

Article 4

L'article 2.6 portant sur la terminologie est modifié par l'ajout des définitions suivantes, après la définition de « piscine » :

« **Piscine creusée** : une piscine entièrement enfouie sous la surface du sol.

Piscine démontable : une piscine à paroi souple, gonflable ou non, prévue pour être installée de façon temporaire.

Piscine hors terre : une piscine à paroi rigide installée de façon permanente sur la surface du sol.

Piscine semi-creusée : une piscine enfouie en partie sous la surface du sol. »

Article 5

L'article 2.6 portant sur la terminologie est modifié par le remplacement de la définition de « spa » par la suivante qui se lit comme suit :

« **Spa** : bain à remous ou cuve thermale. »

Article 6

L'article 4.1.1 portant sur les dimensions et superficies des bâtiments principaux des habitations unifamiliales isolées (R) est remplacé par l'article suivant :

« 4.1.1 Habitation unifamiliale isolée (R) »

	Terrain riverain *	Terrain non riverain	Terrain non riverain
Nombre d'étages maximal	2 étages	1 étage	2 étages
Superficie minimale au sol **	111,5 m ² (1200 pi ²)	111,5 m ² (1200 pi ²)	93 m ² (1000 pi ²)
Façade (largeur minimale)	11,58 mètres (38 pieds)	11,58 mètres (38 pieds)	11,58 mètres (38 pieds)
Hauteur maximale ***	12,19 mètres (40 pieds)	12,19 mètres (40 pieds)	12,19 mètres (40 pieds)

* Terrain riverain adjacent à un lac.

** La superficie minimale au sol est la surface construite correspondant à la dimension de la fondation totale du bâtiment principal excluant la superficie couverte par un garage attenant, un solarium, une piscine ouverte.

*** Pour les terrains en pente, voir la terminologie « hauteur d'un bâtiment (calcul de la) ». »



Article 7

Les articles 4.1.1.1 et 4.1.1.2 portant sur les dimensions et superficies des bâtiments principaux des habitations unifamiliales isolées (R) sont abrogés.

Article 8

L'article 6.1.3.1 relativement aux piscines est remplacé par l'article suivant qui se lit comme suit :

« 6.1.3.1 Piscine »

Les dispositions du présent article s'appliquent à une piscine creusée et à un spa et ont préséance sur toute disposition inconciliable prévue au présent règlement. Les piscines hors terre, semi-creusée et démontable sont prohibées sur l'ensemble du territoire.

1. Une (1) piscine et un (1) spa peuvent être érigés sur un lot en front duquel un bâtiment principal est construit;
2. Les normes de localisation suivantes s'appliquent aux piscines et aux spas :
 - a) La piscine doit être localisée dans la cour arrière;
 - b) Le spa peut être localisé dans la cour arrière ou latérale;
 - c) La piscine et le spa doivent être localisés à une distance minimale de six (6) mètres d'une ligne de terrain;
 - d) La piscine doit être localisée à une distance minimale de trois (3) mètres d'un bâtiment principal (aucune distance minimale n'est prescrite pour le spa);
 - e) La piscine ne peut occuper plus du tiers (1/3) du terrain.

Malgré le sous-paragraphe a), une piscine peut être localisée en cour avant ou latérale dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- La superficie de la cour arrière ne permet pas son implantation;
- La topographie ou la nature du sol rend impossible son implantation en cour arrière.

Dans ce cas, une haie de conifères doit être plantée du côté extérieur de la clôture, et un certificat doit être délivré pour la haie préalablement à l'autorisation requise pour la piscine. Un dépôt de garantie au montant de 25 000 \$ sera exigé aux fins de garantir l'exécution des travaux. Si le requérant n'effectue pas les travaux dans un délai de 12 mois de l'émission du certificat d'autorisation, ledit dépôt sera employé à la plantation de conifères.

3. En aucun temps, la piscine et le spa, incluant le tremplin et la glissoire, ne doivent être directement accessibles. Les mesures de contrôle de l'accès sont les suivantes :
 - a) La piscine et le spa doivent être entourés d'une enceinte d'une hauteur de 1,2 mètre de manière à en protéger l'accès. Cette obligation ne s'applique pas au spa muni d'un couvercle rigide muni d'un dispositif de sécurité passif;
 - b) Une enceinte peut être composée d'une clôture ou d'un mur ou partie d'un mur d'un bâtiment qui n'est pas pourvu d'aucune ouverture permettant de pénétrer dans l'enceinte. Pour les fins d'application du présent article, une haie ou des arbustes ne sont pas considérés comme une clôture;
 - c) L'enceinte doit être située à au moins 1,2 mètre des parois de la piscine ou du spa;



- d) Une clôture formant tout ou partie d'une enceinte de même que toute porte dans cette clôture doivent empêcher le passage d'un objet sphérique de 10 cm de diamètre et être dépourvue de tout élément de fixation, saillie ou partie ajourée pouvant en faciliter l'escalade. De plus, la distance entre le sol et le dessous de la clôture ne peut excéder 10 cm;
 - e) Toute porte aménagée dans une enceinte doit être munie d'un dispositif de sécurité passif installé du côté intérieur de l'enceinte, dans la partie supérieure de la porte et permettant à cette dernière de se refermer et de se verrouillée automatiquement (ferme-porte et loquet automatique). Le dispositif de sécurité doit être situé à au moins un (1) mètre du niveau du sol;
 - f) Toute installation destinée à donner ou empêcher l'accès à la piscine et au spa doit être maintenue en bon état de fonctionnement.
4. Les trottoirs et les allées entourant la piscine et situés dans l'enceinte doivent être recouverts d'une surface antidérapante;
 5. La piscine doit être pourvue d'une échelle ou d'un escalier permettant d'entrer dans l'eau et d'en sortir;
 6. La piscine doit être pourvue d'un système de filtration : la vidange de la piscine (backwash) est prohibée;
 7. Afin d'empêcher un enfant de grimper pour atteindre la piscine ou le spa, tout appareil ou équipement, incluant le système de chauffage ou de filtration de l'eau, doit être installé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire autorisé par le présent règlement. Cette obligation ne s'applique pas à un spa muni d'un système de filtration intégré;
 8. Malgré les dispositions du présent règlement, un bâtiment accessoire utilisé pour les fins de la piscine, peut être en cour latérale uniquement si la piscine est localisée en cour avant conformément au présent règlement;
 9. En plus des normes d'implantation prévues à l'article 6.1.2.3, le bâtiment accessoire utilisé pour les fins de la piscine ou du spa doit être situé à une distance minimale de 1,2 mètre du rebord de la piscine ou du spa;
 10. Tout système d'éclairage doit être disposé de façon à éviter l'éclairage direct d'une propriété voisine. L'éclairage doit être de type « dark sky ». Lorsque les équipements sont munis d'un poteau, la hauteur maximale du poteau est fixée à 1,2 mètre. L'alimentation électrique doit se faire en souterrain ou par l'intérieur d'un bâtiment;
 11. Un certificat d'autorisation est nécessaire et les modalités sont prévues au *Règlement sur l'émission des permis et certificats*;
 12. Jusqu'à ce que les travaux soient complétés, la personne à qui est délivré un certificat est responsable d'assurer la sécurité des lieux et de prévoir, s'il y a lieu, des mesures temporaires pour le contrôle de l'accès à la piscine, et ce, dès le début des travaux d'installation.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'installation, la construction et le remplacement d'une piscine ou d'un spa existant au 22 juillet 2010. Toutefois, elles ne s'appliquent pas à l'installation d'une piscine ou d'un spa acquis avant le 22 juillet 2010 et installé au plus tard le 31 octobre 2010. »



Article 9

L'article 7.2, portant sur les dimensions des marges du bâtiment principal, est modifié à la troisième colonne par le remplacement du nom de la zone «CH» par «R-11».

Article 10

L'article 7.3.2.2, portant sur les ouvrages de stabilisation autorisés en rive est modifié par le remplacement des paragraphes 2 et 3 par les suivants :

« 2. Lorsque la pente du sol et les conditions de terrain ne permettent pas de rétablir la couverture végétale et le caractère naturel de la rive, les ouvrages et les travaux de stabilisation végétale ou mécanique tels les perrés, les gabions ou, ultimement, les murs de soutènement, sont autorisés en accordant la priorité à la technique la plus susceptible de faciliter l'implantation éventuelle de végétation naturelle;

3. Pour toute intervention sur le muret (réparation, remplacement d'une partie du muret ou construction), une évaluation d'un professionnel (ingénieur, biologiste, architecte paysagiste) doit être réalisée et déposée à la Ville d'Estérel aux fins d'identifier la technique de stabilisation adéquate pour la rive;

4. La réparation d'un mur de soutènement ou le remplacement d'une partie du mur sont autorisés à la condition qu'il n'ait pas subi une détérioration à plus de 50% de son état initial. »

Article 11

L'article 8.2, portant sur les formes et genre de constructions prohibées, est modifié par le remplacement du texte de l'article par le texte suivant :

« Sont prohibés, sur l'ensemble du territoire de la Ville :

1. L'emploi de véhicules (désaffectés ou non), de wagons de chemin de fer, d'autobus, de roulottes, de remorques ou d'autres véhicules ou parties de véhicules du même genre, comme bâtiment principal ou accessoire;
2. Tout bâtiment principal ou accessoire ayant la forme d'un être humain, d'un animal, d'un fruit ou d'un légume;
3. L'emploi d'un conteneur comme bâtiment principal ou accessoire;
4. Les bâtiments principaux et accessoires de forme semi-circulaire (arches, dômes ou autres), préfabriqués ou non, en tôle galvanisée, revêtement métallique ou en tout autre matériau (incluant les matériaux non rigides) avec ou sans structure de béton ou autre matériau, à l'exception des bâtiments destinés à des serres domestiques;
5. L'érection de structures gonflables permanentes;
6. L'érection, la construction ou l'implantation de structures permanentes amovibles, rétractables, tentes, yourtes, tipis et autres structures similaires comme bâtiment principal ou accessoire. »

Article 12

L'article 8.3, portant sur les matériaux de parement prohibés pour les murs extérieurs, est modifié par le remplacement du texte de l'article par le suivant :

« Tous les matériaux de parement ou de finition extérieurs (murs et toit), permanents ou temporaires, pour les bâtiments principaux et accessoires, qui ne sont pas spécifiquement autorisés au présent règlement sont prohibés. »



Article 13

L'article 8.4, portant sur les matériaux de parement autorisés pour les murs extérieurs est modifié par le remplacement du texte de l'article par le suivant :

« Sont autorisés sur tout le territoire les matériaux de parement extérieur de qualité supérieure suivants :

1. La maçonnerie : uniquement la pierre naturelle et les blocs de béton architecturaux. Font également partie de cette catégorie, les matériaux imitant la pierre (pierre reconstituée), d'une épaisseur minimale de cinquante (50) mm unies par mortier ou ciment;
2. Le bois : uniquement le bois naturel, le bardeau de bois et les déclins de bois peint, teint, vernis ou recouvert d'une protection contre les intempéries similaires. »

Article 14

L'article 8.5, portant sur les matériaux de parement autorisés pour la toiture est modifié par le remplacement du texte de l'article par le suivant :

« Sont autorisés sur tout le territoire les matériaux de parement extérieurs suivants pour la toiture :

1. Le bardeau d'asphalte;
2. Le bardeau de cèdre;
3. L'ardoise et les tuiles de polymère (imitation de l'ardoise);
4. La tôle, œuvrée ou non, prépeinte et précurée à l'usine, anodisée ou traitée de toute autre façon équivalente;
5. Le cuivre. »

Article 15

L'article 8.7, portant sur l'utilisation des matériaux est modifié par le remplacement du texte de l'article par le suivant :

« Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être constitué d'au moins 80 % de matériaux nobles tels que définis à l'article 13. Les matériaux imitant les matériaux nobles doivent être utilisés en minorité sur le revêtement extérieur.

Dans tous les cas, les matériaux de parement ou de finition extérieurs doivent être entretenus de façon à préserver leur aspect d'origine. »

Article 16

Le chapitre 8 relatif à l'architecture et finis extérieurs est modifié par l'ajout de l'article 8.8 qui se lit comme suit :

« 8.8 Dispositions particulières aux bâtiments principaux dont l'usage est résidentiel.

8.8.1 Pente minimale du toit

La pente minimale d'un toit d'une habitation est fixée à 5/12.

8.8.2 Forme du plan d'implantation

Le plan d'implantation, soit l'empreinte au sol, d'un bâtiment doit être d'angles.



8.8.3 Nombre et type de portes

Le nombre maximal de portes au rez-de-chaussée, en façade principale, d'une habitation est fixé à un (1).

En présence d'un garage attenant, une (1) porte supplémentaire peut être installée pour accéder directement au garage.

Les portes vitrées coulissantes (porte patio) sont prohibées sur les façades donnant sur voie publique.

8.8.4 Portes de garage

Le nombre maximal de portes de garage, en façade principale, d'une habitation est fixé à deux (2). La hauteur maximale d'une porte de garage est fixée à 2,75 mètres.

8.8.5 Niveau du rez-de-chaussée

Le plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal, mesuré au centre de la façade principale du bâtiment, ne doit pas s'élever à plus de 1,25 mètre au-dessus du niveau moyen du sol. Le rehaussement du terrain aux abords des fondations est prohibé.

8.8.6 Niveau apparent des fondations

Tout mur de fondation doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé par le présent règlement.

Malgré l'article 8.3, les enduits d'acrylique et de stuc sont autorisés pour le recouvrement.

8.8.7 Cheminée

Toute cheminée ou toute conduite de fumée faisant saillie à un mur extérieur doit être recouverte d'un revêtement extérieur autorisé par le présent règlement. »

Article 17

L'article 12.1, portant sur les dispositions générales pour les enseignes, est modifié, au paragraphe 4, par l'ajout de la phrase suivante à la fin du paragraphe qui se lit comme suit :


« Pour un terrain riverain, soit un terrain adjacent à un lac ou un cours d'eau, les enseignes annonçant la mise en vente et la location d'un immeuble sont autorisées en nombre de deux (2), soit une (1) du côté de la rive et une (1) du côté de la rue. Malgré ce qui précède, l'enseigne apposée du côté de la rive doit être construite selon le format et le design approuvés par la Ville. Toutefois, dans les zones C1 et C3, les enseignes visées par la présente sont prohibées. »

Article 18


L'article 13.3, portant sur le remplacement d'une construction dérogatoire, est modifié par le remplacement des mots « l'article 7.3.3.1 » par « l'article 7.3.2.1 ».



Article 19 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	18 juin 2010
Adoption du 1 ^{er} projet	16 juillet 2010
Avis de consultation publique	22 juillet 2010
Consultation publique	20 août 2010
Adoption du 2 ^e projet	20 août 2010
Avis public demande d'approbation référendaire	9 septembre 2010
Adoption du règlement	24 septembre 2010
Date d'émission du certificat de conformité	13 octobre 2010
Avis public de promulgation	28 octobre 2010