



VILLE D'ESTÉREL

PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-499
PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 21-07-2006
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 16-02-2007
ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13-03-2007



PRÉAMBULE

Ville Estérel

Municipalité régionale de comté des Pays-d'En-Haut.

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Attendu que le conseil d'une municipalité peut, par règlement, adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de l'article 145.15 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Attendu que le conseil en vertu de l'article 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme peut assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et l'architecture des constructions où à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

Attendu qu'un tel règlement permet de régir plus adéquatement la qualité architecturale, et l'aménagement général dans l'ensemble de la ville.

Attendu que le conseil de la Ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision du plan d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de procéder à la mise à jour du premier règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, adopté en 1995.

Attendu qu'un tel règlement sera soumis, avant son adoption, au processus de consultation publique prévu aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et s'adressant à l'ensemble de la population de la ville.

Attendu qu'un avis de motion a été préalablement donné à une séance du conseil de la corporation municipale.

En conséquence, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement portant le numéro 2006-499, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, la totalité ou les parties du territoire de la corporation municipale de Ville Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----------|
| PRÉAMBULE | 2 |
| CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES | 3 |
| 1.1 Le titre du règlement | 3 |
| 1.2 Le territoire touché | 3 |
| 1.3 L'interprétation des titres et des tableaux | 4 |
| 1.4 Les unités de mesure | 4 |



| | | |
|-----|-----------------------|---|
| 1.5 | La terminologie | 4 |
|-----|-----------------------|---|

CHAPITRE 2 : LES ÉLÉMENTS D'INFORMATION ET LES DOCUMENTS REQUIS.....6

| | | |
|-----|----------------------------------|---|
| 2.1 | Les éléments d'information | 6 |
|-----|----------------------------------|---|

| | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 2.2 | Les documents d'accompagnement | 6 |
|-----|--------------------------------------|---|

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES7

| | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 3.1 | Les demandes assujetties | 7 |
|-----|--------------------------------|---|

| | | |
|-----|------------------------------|---|
| 3.2 | La forme de la demande | 7 |
|-----|------------------------------|---|

| | | |
|-----|------------------------------|---|
| 3.3 | La transmission au CCU | 8 |
|-----|------------------------------|---|

| | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 3.3 | L'étude et évaluation du projet..... | 8 |
|-----|--------------------------------------|---|

| | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 3.4 | L'avis du CCU au conseil | 8 |
|-----|--------------------------------|---|

| | | |
|-----|--|---|
| 3.5 | Les exigences supplémentaires du conseil | 8 |
|-----|--|---|

| | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 3.6 | La consultation publique | 8 |
|-----|--------------------------------|---|

| | | |
|-----|-------------------------------|---|
| 3.7 | L'approbation du conseil..... | 8 |
|-----|-------------------------------|---|

| | | |
|-----|---|---|
| 3.8 | L'émission du permis ou certificat..... | 8 |
|-----|---|---|

CHAPITRE 4 : LES CRITERES D'ÉVALUATION9

| | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 4.1 | Les objectifs généraux : | 9 |
|-----|--------------------------------|---|

| | | |
|-----|-----------------------------|---|
| 4.2 | Les critères généraux | 9 |
|-----|-----------------------------|---|

| | | |
|-----|--|---|
| 4.3 | Les objectifs et critères spécifiques..... | 9 |
|-----|--|---|

| | | |
|-------|---|---|
| 4.3.1 | Conservation des éléments naturels..... | 9 |
|-------|---|---|

| | | |
|-------|--------------------------------|----|
| 4.3.2 | Respect de la topographie..... | 10 |
|-------|--------------------------------|----|

| | | |
|-------|-----------------------------|----|
| 4.3.4 | Perspectives visuelles..... | 10 |
|-------|-----------------------------|----|

| | | |
|-------|-------------------------------|----|
| 4.3.5 | Conservation des boisés | 10 |
|-------|-------------------------------|----|

| | | |
|-------|-------------------------------------|----|
| 4.3.6 | Drainage et rétention des sols..... | 10 |
|-------|-------------------------------------|----|

| | | |
|-------|---|----|
| 4.3.7 | L'architecture et la volumétrie des bâtiments | 11 |
|-------|---|----|

| | | |
|-------|---|----|
| 4.3.8 | Les matériaux de revêtements extérieurs, les couleurs | 12 |
|-------|---|----|

| | | |
|-------|----------------------------|----|
| 4.3.9 | Aménagement paysager | 13 |
|-------|----------------------------|----|

| | | |
|--------|-------------------------------------|----|
| 4.3.10 | Aménagement des stationnements..... | 13 |
|--------|-------------------------------------|----|

CHAPITRE 5 :L'ENTREE EN VIGUEUR13

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Le titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de «Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

1.2 Le territoire touché

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux bâtiments projetés et existants situés dans toutes les zones et secteurs de zone de la municipalité.



1.3 L'interprétation des titres et des tableaux

Les titres et tableaux utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 Les unités de mesure

Les dimensions prescrites sont indiquées en mesure métriques.

1.5 La terminologie

Les définitions contenues aux règlements d'urbanisme : zonage, lotissement, construction, permis et certificat s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Addition : ajout d'un nouveau bâtiment sur un terrain ou un lot déjà construit.

Bâtiment : ce terme fait référence à un abri, il inclut toutes les constructions placées en permanence sur un fond de terre et destiné à loger des personnes ou abriter des animaux, des marchandises, des effets mobiliers ou tout autre objet. Il comprend les bâtiments principaux et secondaires.

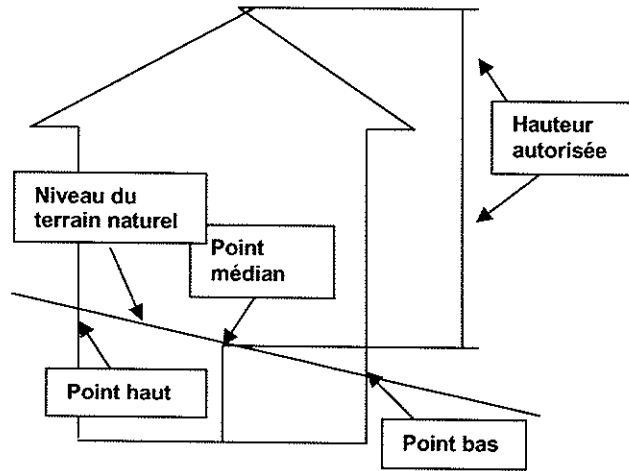
Couvert forestier : superficie du sol recouvert par la projection verticale du périmètre des cimes des arbres ou de la végétation ligneuse et communément exprimée en pourcentage de la superficie totale du sol.

Démolition : détruire entièrement un bâtiment ou une construction. Dans le cas d'un bâtiment dérogatoire mais protégé par un droit acquis sa démolition entraîne une perte du droit acquis.

Entretien: moyen pouvant être pris et qui sont nécessaires pour le maintien d'une structure ou d'une construction en bon état. La construction d'une fondation sous un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est considérée comme de l'entretien ou du maintien en bon état.

Hauteur d'un bâtiment ou d'une construction : la hauteur d'un bâtiment est la distance verticale entre le sol et le point le plus élevé du bâtiment.

Hauteur d'un bâtiment (calcul de la ...) : la hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du sol avant travaux (déblai, remblai ou dynamitage) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres structures sont exclues). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en prenant le point médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du niveau du terrain naturel.



Modification d'un usage : changement formel, mais mineur et non substantiel qui n'altère pas l'essence de l'usage concerné. Il peut s'agir d'un exercice qualitatif (amélioration ou meilleure utilisation d'un local ou d'un terrain). Une modification peut être à caractère spatial (agrandissement ou diminution de la superficie utilisée). Ce terme ne doit pas être interprété comme pouvant être le remplacement d'un usage ou la généralisation de l'usage à l'ensemble du terrain.

Modification d'une construction : changement formel, mais mineur et non substantiel que l'on peut apporter à une construction ou à un bâtiment. Une modification peut être à caractère spatial (agrandissement ou diminution de la superficie utilisée) mais ne doit en aucun cas avoir pour effet de remplacer ladite construction, mais uniquement de modifier ce qui existe déjà (changer la localisation de l'entrée principale, ajouter des fenêtres, changer le type de revêtement extérieur, etc.).

Ouvrage: toute intervention modifiant l'état des lieux, y compris le couvert végétal ou forestier (abattage et récolte d'arbres), les déblais et remblais et tous travaux de construction.

Pente d'un terrain: la pente d'un terrain est calculée selon le pourcentage de la hauteur du point le plus élevé (H) par rapport au point le moins élevé (B) sur la distance horizontale (L) entre ces deux points, soit $(H - B / L) \times 100$.

Remplacement : le terme remplacement fait essentiellement référence au changement d'un usage ou d'une construction par un autre usage (nouvel usage) ou une autre construction (nouvelle construction)

Reconstruction : rétablir dans sa forme, dans son état d'origine un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur, en conformité avec les règlements en vigueur.

Réfection : action de refaire, de réparer, de remettre à neuf en conformité avec les règlements en vigueur. Refaire ne veut pas dire, faire tout autrement en apportant de profondes modifications qui changent la nature et les caractéristiques du bâtiment.

Rénovation : le rétablissement ou la régénération d'une ou des parties d'une construction, à l'exception des travaux de peinture ou de menus travaux d'entretien nécessaires au bon maintien d'un bâtiment ou d'une construction.



Transformation : travaux de réparation ayant pour objectif d'apporter une modification significative d'un bâtiment principal ou accessoire (toiture, fenêtre, porte, revêtement extérieur, cheminée ou autres).

CHAPITRE 2 : LES ÉLÉMENTS D'INFORMATION ET LES DOCUMENTS REQUIS

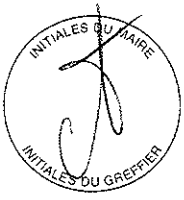
2.1 Les éléments d'information

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en deux (2) copies au fonctionnaire désignée sur un formulaire mis à sa disposition par la municipalité et qui doit comprendre l'information et les documents suivants :

1. les nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. les nom, prénom et adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
3. le nom de l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux;
4. la localisation des travaux;
5. une brève description des travaux projetés;
6. l'identification cadastrale du ou des terrains existants, les dimensions et les superficies;

2.2 Les documents d'accompagnement

1. un exemplaire du titre de propriété;
2. un plan d'implantation montrant :
 - a. la localisation et les dimensions au sol de chaque bâtiment projeté et des bâtiments existants sur le même emplacement, s'il y a lieu;
 - b. les distances entre chaque bâtiment existant et projeté et les lignes de lots des emplacements;
 - c. la distance entre tout cours d'eau ou lac et les bâtiments et ouvrages prévus mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, s'il y a lieu;
3. un plan d'architecture montrant :
 - a. l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation (revêtement, toiture, façade), d'agrandissement (si agrandissement y a-t-il une ou des chambres additionnelles) ou d'addition projetées;
 - b. la hauteur des bâtiments projetés en étage et selon la ligne des arbres existants à la même altitude, la superficie de plancher, la largeur minimale des bâtiments;
 - c. Lorsque le terrain est en pente, une coupe schématique montrant le niveau naturel du sol, le point bas et le point haut ainsi que le point médian de la construction en relation avec la hauteur permise de la construction;
 - d. les niveaux d'excavation, le niveau rez-de-chaussée et le nivellement proposé montrés par des cotes et des lignes d'altitude, s'il y a lieu.
 - e. la relation des constructions projetées avec les constructions adjacentes, avec photos de celles-ci, s'il y a lieu;
 - f. la date, le titre, le nord et l'échelle graphique des plans;



4. un plan préparé par un architecte paysager et pouvant comprendre la localisation d'un ou de plusieurs des éléments suivants :
 - a. la topographie des lieux (courbe de niveau au 3 mètres), niveau existant et niveau projeté à la suite à certains travaux, direction des pentes, réseau de drainage, la présence de cours d'eau, marécage, roc de surface, zones d'inondation, etc.), s'il y a lieu;
 - b. la superficie boisée et la superficie à déboiser exprimées en mètres carrés et en pourcentage de la superficie du terrain;
 - c. les arbres existants et nouveaux ou à éliminer (feuillus et conifères) et les arbustes, les arbres de toutes tailles situés sur l'emprise des voies publiques adjacentes;
 - d. la localisation des constructions ou usages suivants : cabanon, garage, piscine projetée, terrain de tennis, installation septique (fosse et champs d'épuration), pergola, tonnelle, quai, jardin de fleur, potager, aire gazonnée, pierre de rocaille ou naturelle, etc., s'il y a lieu;
 - e. terrasse, escalier, aire de stationnement, et accès véhiculaire, la localisation et la largeur des allées de piétons;
 - f. escalier, voies d'accès au plan d'eau, quai, etc. ;
 - g. les clôtures architecturales, murets, haies, lignes électriques et téléphoniques, luminaires extérieurs s'il y a lieu;

Toutes les dimensions ou les distances de localisation doivent être selon le système métrique.

Lorsqu'il s'agit de l'ajout d'un étage seul les documents d'accompagnement 1, 2 et 3 sont alors requis.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

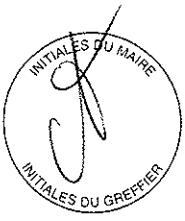
3.1 Les demandes assujetties

Le présent règlement a pour objet d'exiger de quiconque désirant obtenir tout permis de lotissement ou de construction et tout autre certificat d'autorisation ou d'occupation pour toute catégorie de construction, de terrains ou de travaux assujettis par le présent règlement dans tout le territoire de la ville d'Estérel, de présenter un plan d'implantation et d'intégration architecturale, avant d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation, en plus des documents, plans et renseignements exigés par les autres règlements d'urbanisme.

En aucun cas, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ne peut avoir pour conséquence de diminuer les exigences contenues dans les autres règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, permis et certificats).

3.2 La forme de la demande

Le requérant qui désire obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation s'appliquant à un bâtiment existant ou projeté doit transmettre sa demande à l'inspecteur en bâtiments.



Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

3.3 La transmission au CCU

Le fonctionnaire désigné transmet la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale au comité consultatif d'urbanisme accompagné, s'il a lieu de ses commentaires sur la nature et la qualité du projet.

3.3 L'étude et évaluation du projet

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale selon les critères d'évaluation spécifiés au présent règlement. Le comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

3.4 L'avis du CCU au conseil

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit, son avis relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale en recommandant l'acceptation, la modification ou le rejet. Cet avis est transmis au conseil municipal.

3.5 Les exigences supplémentaires du conseil

S'il y a lieu, le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et équipements, réalise le plan dans le délai que le conseil impartit, fournisse les garanties financières que le conseil détermine.

3.6 La consultation publique

Le conseil peut décréter, avant de se prononcer sur l'acceptation du plan d'implantation et d'intégration architecturale, que les documents produits soient soumis à une consultation publique, selon les articles 124 à 129 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en les adaptant.

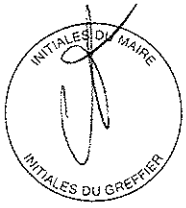
3.7 L'approbation du conseil

Après avoir considéré l'ensemble du dossier et l'avis du comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, les résultats de la consultation publique le conseil approuve ou refuse, par résolution, le plan d'implantation et d'intégration architecturale présenté.

Dans le cas d'un refus la résolution doit faire état des motifs expliquant cette décision. La municipalité, en cas de refus remettra au demandeur la garantie financière exigée initialement.

3.8 L'émission du permis ou certificat

Dans le cas où le plan d'implantation et d'intégration architecturale est approuvé par le conseil. Le fonctionnaire désigné à l'émission des permis et certificats procède selon les dispositions des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, conditions d'émission du permis de construction (article 116) et des permis et certificats).



Chapitre 4 : LES CRITERES D'ÉVALUATION

4.1 Les objectifs généraux :

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale, soumis à l'appui d'une demande de permis ou de certificat pour un bâtiment, doit permettre d'atteindre les objectifs suivants:

- Redonner au bâtiment existant des caractéristiques architecturales d'origine, ou les préserver: et ce pour l'ensemble des éléments qui le composent, qui sont visibles de l'extérieur et qui sont de nature à l'améliorer ou à protéger son insertion architecturale harmonieuse dans le milieu environnant.
- Préserver, améliorer ou assurer l'insertion dans le milieu environnant du bâtiment projeté ou existant, notamment par l'harmonisation de son implantation et de ses propres caractéristiques architecturales avec celles du milieu environnant.

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis sera évalué selon les critères généraux et spécifiques énoncés ci-après.

4.2 Les critères généraux

- l'atteinte des objectifs généraux énoncés;
- la présence, la qualité, la précision et la clarté d'interprétation des documents soumis;
- la qualité esthétique et l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant;
- la contribution du projet au maintien ou à l'amélioration du caractère esthétique et naturel du milieu ;
- la sécurité des accès routier, de la circulation véhiculaire et de l'accès aux espaces de stationnement, s'il y a lieu;
- la préservation des caractéristiques naturelles du site, s'il y a lieu;
- l'absence de création de nuisances visuelles ou sonores, s'il y a lieu.;
- la protection des droits de vue;
- le drainage des eaux pluviales, dans les cas d'un réaménagement du terrain, l'aménagement paysager.

4.3 Les objectifs et critères spécifiques

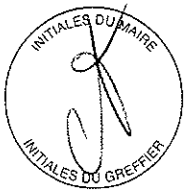
4.3.1 Conservation des éléments naturels

Objectif :

Conservier les éléments naturels d'intérêt notamment, la topographie existante, les affleurements rocheux et la végétation naturelle (arbres, arbustes, etc.).

Critères d'évaluation :

- les constructions devraient être implantées sur les parties du site à faible pente;
- dans le cas des sites à plus forte pente, les constructions devraient être « intégrées » dans la pente de telle sorte que la



hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée.

4.3.2 Respect de la topographie

Objectif :

Éviter des modifications importantes à la topographie existante.

Critères d'évaluation :

- La construction des voies de circulation devrait se faire en limitant les actions de déblai et de remblai;
- L'orientation des lots devrait tirer avantage de l'exposition sud et des perspectives visuelles intéressantes.

4.3.4 Perspectives visuelles

Objectif :

Protéger les perspectives visuelles des bâtiments existants et nouveaux envers le paysage naturel et humain.

Critères d'évaluation :

- L'implantation et l'orientation des bâtiments devraient suivre la topographie afin de protéger les vues vers la montagne à partir de chaque unité;
- L'orientation des bâtiments devrait favoriser l'intimité de chaque résidence.

4.3.5 Conservation des boisés

Objectifs :

Conserver les boisés naturels et assurer le maintien maximal du couvert végétal.

Contrôler du déboisement selon la pente du terrain.

Critères d'évaluation :

- Les travaux d'abattage d'arbres sont limités à ceux nécessaires pour implantation des constructions et usages autorisés par le présent règlement;
- Le déboisement devra être effectué en fonction des pentes du terrain.

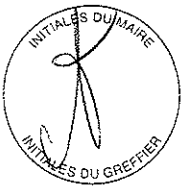
4.3.6 Drainage et rétention des sols

Objectif :

Minimiser les risques d'érosion.

Critères d'évaluation :

- L'écoulement hors site des eaux pluviales après développement devrait tendre à ne pas excéder l'écoulement avant le développement;



- les surfaces imperméables (ex.: asphalte, béton) devraient être minimisée et les matériaux favorisant l'infiltration de l'eau devrait être privilégié (gravier, interbloc ajouré ou autre type de matériaux similaire);
- la rétention des eaux pluviales sur le site devrait être envisagée afin de ralentir l'écoulement hors site (fosses, bassins, etc.);
- les opérations de déblayage et de remblayage devraient être limitées afin de conserver le plus possible la topographie existante du site;
- les surfaces dégarnies de végétation devraient être replantées par une végétation apte à stabiliser le sol.

4.3.7 L'architecture et la volumétrie des bâtiments

L'architecture de la construction doit être du type « construction de villégiature ».

Une construction de villégiature se définit comme étant un type de construction à ossature principalement en bois, comprenant un maximum de deux étages ou demi niveau, à toiture inclinée comprenant deux versants, dont la distribution des volumes privilégie un emprise au sol horizontale plutôt que verticale, respectant la topographie du terrain, évitant les murs rectilignes, recouverte d'un parement extérieur de finition en matériaux naturels tel la pierre, le bois s'intégrant avec le milieu naturel environnant, dont l'allure générale s'inspire de la tradition propre au milieu de villégiature plutôt que celui que l'on trouve généralement en milieu urbain.

Objectifs :

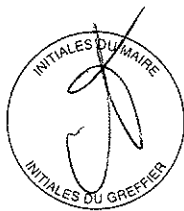
Conserver l'échelle déterminée par les bâtiments existants, la topographie et la végétation;

Harmoniser les bâtiments afin de respecter la tradition architecturale de villégiature propre à la ville d'Estérel;

Favoriser la construction de résidences de qualité supérieure en terme d'apparence et de construction.

Critères d'évaluation

- La volumétrie (largeur, hauteur, etc.) des bâtiments projetés devrait s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins dans un rayon de 300 mètres en autant que les bâtiments soient conformes aux règlements de zonage, et de construction en vigueur.
- La forme et les pentes de toit devraient s'apparenter à celle des bâtiments voisins.
- Dans les pentes supérieures à 20%, la faîtière des bâtiments doit être orientée parallèlement aux courbes de niveau ou encore recourir aux toits plats.



Les bâtiments doivent être conçus de façon à créer des reliefs aux toitures et aux murs de manière à éviter les murs rectilignes, en favorisant une distribution des volumes qui rompt la linéarité des bâtiments.

- La hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas d'une pente doit être minimisée, afin que le profil du bâtiment s'intègre à la pente.
- La construction des bâtiments à demi niveau est encouragée afin de mieux respecter la topographie et de diminuer la hauteur du bâtiment.
- Garder la hauteur maximale (hors tout, incluant le point le plus élevé de la toiture) des bâtiments en deçà des 2/3 de la ligne des arbres poussant à la même altitude.

4.3.8 Les matériaux de revêtements extérieurs, les couleurs

Objectif :

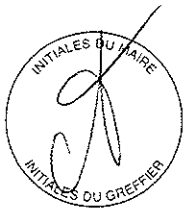
Assurer la bonne qualité des matériaux, ainsi qu'une harmonie visuelle s'intégrant au milieu bâti existant ainsi qu'au milieu naturel.

Critères d'évaluation :

- Les matériaux prédominant de la construction (revêtement extérieur) doivent être naturels soit la pierre naturelle, le bois ou le béton architectural. Les matériaux ci-après décrits ne sont pas permis pour un usage prédominant dans la construction.

La brique d'argile, le stuc, l'agrégat, le verre opaque, l'acier recouvert de peinture cuite, les panneaux décoratifs en contreplaqué peint ou teint. Ces matériaux pourront cependant être utilisés à titre décoratif et accessoire dans la construction jusqu'à concurrence de vingt pour cent (20%) maximum de tous les murs extérieurs du bâtiment.

- Le bâtiment principal doit montrer des variations de forme, de matériau et de couleur par rapport aux bâtiments principaux situés sur les lots voisins lorsqu'ils en existent.
- Un maximum de deux (2) types de matériaux de revêtement extérieur sur les murs d'un même bâtiment est autorisé.
- A l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, les matériaux de revêtement ne réfléchissant pas la lumière.
- Les couleurs utilisées à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser au milieu naturel et ne doivent pas être pastel. Le blanc pourra être utilisé afin de souligner les éléments décoratifs du bâtiment et ne pourra pas être utilisé pour plus de vingt pour cent (20%) maximum de tous les murs extérieurs du bâtiment principal. Toute couleur que l'on ne retrouve pas généralement et de la façon prédominante est interdite.
- Recouvrir toute fondation visible du même matériau que les façades là où les fondations apparentes excèdent de 0,6 mètre (2 pieds).



- La construction de tout bâtiment accessoire au bâtiment principal doit être du même style que la résidence et les matériaux devront être semblables.
- Dans le cas où un garage est intégré au bâtiment principal, ce garage est intégré à l'ensemble et n'a pas prédominance sur le bâtiment principal.

4.3.9 Aménagement paysager

Objectif :

Mettre en valeur les bâtiments ainsi que les caractéristiques naturelles du site et créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels.

Critères d'évaluation :

- Un écran visuel devrait cacher les équipements extérieurs (équipement chauffage ou de climatisation, lieu d'entreposage d'ordures, antennes paraboliques, etc).
- Aux limites du site, une zone paysagée devrait être prévue.
- Lorsque possible, le maintien de la végétation naturelle doit être privilégié à son remplacement par des plantations importées sur le site.

4.3.10 Aménagement des stationnements

Objectif

Minimiser l'impact visuel des stationnements perçus à partir des voies de circulation.

Critères d'évaluation :

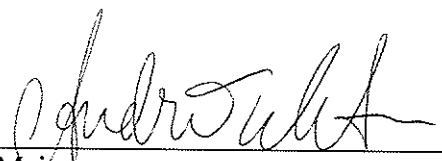
- Les espaces de stationnement devraient être aménagés sur les parties, du site les moins visibles de la rue et une séparation visuelle devra être aménagée (végétation, muret, talus, etc).
- Les stationnements doivent être aménagés de manière à créer des îlots de végétation intégrés et ainsi minimiser l'étendue des îlots de stationnement.

CHAPITRE 5 : L'ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1)

Signé à Ville d'Estérel,

Ce quatorzième jour du mois de mars 2007


Maire

Secrétaire trésorier

