



**CE DOCUMENT
N'A AUCUNE
VALEUR LÉGALE,**
il s'agit d'une refonte
administrative pour consultation
seulement.

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-499

« Plans d'implantation et d'intégration architecturale »

Avis de motion : 7 juillet 2006
Adoption du projet de règlement : 21 juillet 2006
Adoption du règlement : 16 février 2007
Avis de promulgation : 28 mars 2007
(Modifié par 2009-537, 2010-553 et 2010-562)

Dernière mise à jour : le 2 octobre 2012

**RÈGLEMENT NUMÉRO
2006-499**

**« PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE »**

NUMÉRO DU RÈGLEMENT (amendement)	DATE D'APPROBATION PAR LE CONSEIL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR (M.R.C.)
2009-537	19 juin 2009	19 septembre 2009
2010-553	24 septembre 2010	28 octobre 2011
2014-562	15 avril 2011	16 juin 2011

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	4
CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
ARTICLE 1.1 (LE TITRE DU RÈGLEMENT)	5
ARTICLE 1.2 (LE TERRITOIRE TOUCHÉ)	5
ARTICLE 1.3 (L'INTERPRÉTATION DES TITRES ET DES TABLEAUX)	5
ARTICLE 1.4 (LES UNITÉS DE MESURE)	5
ARTICLE 1.5 (LA TERMINOLOGIE)	5
CHAPITRE 2 – LES ÉLÉMENTS D'INFORMATION ET LES DOCUMENTS REQUIS	7
ARTICLE 2.1 (LES ÉLÉMENTS D'INFORMATION)	7
ARTICLE 2.2 (LES DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT)	7
ARTICLE 2.3 (DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES ZONES C-1, C-2, C-3, REC ET P-3)	8
CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	10
ARTICLE 3.1 (LES DEMANDES ASSUJETTIES)	10
ARTICLE 3.2 (LA FORME DE LA DEMANDE)	10
ARTICLE 3.3 (LA TRANSMISSION AU CCU)	11
ARTICLE 3.3 (L'ÉTUDE ET ÉVALUATION DU PROJET)	11
ARTICLE 3.4 (L'AVIS DU CCU AU CONSEIL)	11
ARTICLE 3.5 (LES EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES DU CONSEIL)	11
ARTICLE 3.6 LA CONSULTATION PUBLIQUE	11
ARTICLE 3.7 (L'APPROBATION DU CONSEIL)	11
ARTICLE 3.8 (L'ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT)	11
CHAPITRE 4 – LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE SAUF DANS LES ZONES C-1, C-2, C-3, REC ET P-3	12
ARTICLE 4.1 (LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX)	12
ARTICLE 4.2 (LES CRITÈRES GÉNÉRAUX)	12
ARTICLE 4.3 (LES OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES)	12
4.3.1 Conservation des éléments naturels	12
4.3.2 Respect de la topographie	13
4.3.4 Perspectives visuelles	13
4.3.5 Conservation des boisés	13
4.3.6 Drainage et rétention des sols	13
4.3.7 L'architecture et la volumétrie des bâtiments	14
4.3.8 Les matériaux de revêtements extérieurs, les couleurs	14
4.3.9 Aménagement paysager	16
4.3.10 Aménagement des stationnements	16
CHAPITRE 5 – LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES C-1, C- 2, C-3, REC ET P-3	16
ARTICLE 5.1 (DÉLIMITATION DU SECTEUR D'APPLICATION)	16
ARTICLE 5.2 (CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR)	16
ARTICLE 5.3 (DEMANDES DE PERMIS ET DE CERTIFICATS ASSUJETTIES)	17
ARTICLE 5.4 (OBJECTIFS GÉNÉRAUX)	17
ARTICLE 5.5 (OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES)	17
5.5.1 Implantation	17
5.5.2 Relation au terrain	18
5.5.3 Relation au voisinage	19
5.5.4 Architecture	19
5.5.5 Bâtiments accessoires	20

5.5.6 Fenestration.....	20
5.5.7 Coloris.....	21
5.5.8 Paysage et aménagement de terrain.....	21
5.5.9 Plantations.....	24
5.5.10 Nivellement et drainage du terrain.....	24
5.5.11 Composantes d'aménagement des terrains.....	25
a) Allées, stationnements et garages.....	25
b) Clôtures et murets d'entrée.....	26
c) Piscines et bains tourbillons.....	26
d) Installations sportives.....	26
e) Gazebos et terrasses.....	27
5.5.12 Affichage.....	27
5.5.13 Éclairage.....	28
CHAPITRE 6 – L'ENTRÉE EN VIGUEUR.....	30

PRÉAMBULE

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.

CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.1 (Le titre du règlement)

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 1.4 (Les unités de mesure)

Les dimensions prescrites sont indiquées en mesure métriques.

ARTICLE 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.

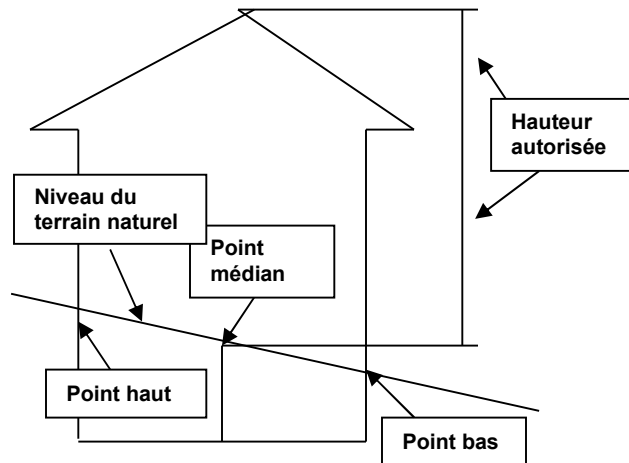
Couvert forestier : superficie du sol recouvert par la projection verticale du périmètre des cimes des arbres ou de la végétation ligneuse et communément exprimée en pourcentage de la superficie totale du sol.

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 : moyens 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

ARTICLE 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;

ARTICLE 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.

ARTICLE 2.3 (Documents supplémentaires pour les zones C-1, C-2, C-3, REC et P-3)

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation par le règlement sur l'émission des permis et certificats et des documents exigés en vertu de l'article 2.2 ci-dessus, les documents et plans suivants, en version papier ou numérique, selon le cas et la nature des travaux prévus, peuvent être exigés lors d'une demande pour une propriété située dans les zones C-1, C-2, C-3, REC et P-3 :

1. une étude des caractéristiques du milieu physique environnant préparée par un professionnel en la matière identifiant, outre les informations exigées en vertu du règlement sur l'émission des permis et certificats, toute zone boisée existante, incluant les arbres à abattre et ceux à conserver;
2. un plan illustrant les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécages, roc de surface, espace boisé, zones de mouvement de terrains, tout bassin de drainage des eaux de surface, etc.) et les modifications qui y sont projetées;

3. s'il y a lieu, un plan de gestion des eaux de ruissellement préparé par un professionnel en la matière indiquant le patron de drainage général du site, les types de mesures préventives et leur localisation. À titre indicatif, ce plan doit identifier où seront appliquées les différentes mesures de contrôle et d'atténuation telles des bassins de sédimentation dans les fossés situés dans les bas de pentes, des digues réduisant la vitesse de l'eau dans les fossés à risque, du recouvrement de pavé sur les épaulements des ponceaux, de la revégétalisation des talus inclinés, des dispositions pour les travaux de déboisement et de dynamitage afin de contrôler l'érosion et de gérer les eaux de ruissellement et toutes autres mesures jugées nécessaires. Des bassins de sédimentation sont aménagés dans les fossés adjacents aux ponceaux. Les talus des chemins sont stabilisés à l'aide de végétaux (mélange de semences). Les fossés sont stabilisés par ensemencement ou empierrement;
4. un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre montrant le ou les lots projetés, illustrant la forme et les dimensions par rapport aux lots contigus, ainsi que la localisation et les dimensions du bâtiment existant ou projeté, sur le lot visé et sur les lots contigus;
5. des photographies du bâtiment principal dans son état actuel ainsi que toute autre photographie antérieure qui permettrait de documenter l'architecture originale du bâtiment;
6. une série de photographies du bâtiment principal ou du site, le cas échéant, ainsi que de tout bâtiment existant à proximité, afin de montrer toute élévation visible de la voie publique, les éléments architecturaux dominants, l'état du terrain ainsi que les vues ou percées visuelles d'intérêt;
7. pour chacun des bâtiments projetés, des plans à l'échelle et en couleurs, de chacune des élévations, réalisés de façon professionnelle, fournissant une image détaillée de l'apparence finale de l'immeuble, montrant :
 - la hauteur hors tout, en mètres et en étages;
 - les pentes de toit;
 - les matériaux de revêtement extérieur, illustrant leurs proportions par élévation et les couleurs de chacun d'entre eux;
 - les matériaux de revêtement de toiture et leurs couleurs;
 - la forme, le type et les dimensions des ouvertures;
 - les éléments d'ornementation du bâtiment;
8. pour chacun des bâtiments accessoires projetés, des plans couleurs fournissant une image détaillée de l'apparence finale du bâtiment, montrant les matériaux de revêtement et leurs couleurs;
9. des échantillons en couleur de la toiture, du revêtement extérieur ou de tout autre matériau;

10. dans le but d'évaluer les objectifs et critères relatifs à l'éclairage, les renseignements suivants sont requis, pour un usage commercial, s'il y a lieu :
- un écrit détaillant les mesures utilisées pour minimiser la luminosité émanant du site, s'il y a lieu;
 - une description détaillée des équipements d'éclairage et leurs emplacements;
 - la nature de l'éclairage (usage et application);
 - le type de source lumineuse et sa puissance nominale;
 - le type de luminaire;
 - le calcul d'éclairage « point-par-point » et le rapport photométrique du luminaire émis par un laboratoire certifié, uniquement pour une aire de stationnement de plus de 20 cases;
11. une étude d'impact sur le paysage comprenant des insertions du projet sur un modèle terrain numérique en trois dimensions. Au moins une des vues d'insertion du projet doit se faire à partir du chemin Fridolin-Simard et au moins une autre des vues d'insertion doit montrer le projet depuis le lac Dupuis si le terrain visé est riverain à ce dernier. L'insertion visuelle doit comprendre les voies de circulation (rue, route, allée d'accès, stationnement, sentier), les bâtiments, les espaces naturels et le déboisement projeté. Les ouvrages doivent être positionnés en fonction du niveau projeté du sol si celui-ci est altéré.

(2009-537, a. 1)

CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3.1 (Les demandes assujetties)

Le présent règlement a pour objet d'exiger de quiconque, dans tout le territoire de la Ville d'Estérel, de présenter un plan d'implantation et d'intégration architecturale, en plus des documents, plans et renseignements exigés par les autres règlements d'urbanisme, afin d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation concernant les travaux ci-dessous :

- *la construction d'un nouveau bâtiment principal;*
- *l'agrandissement d'un bâtiment principal;*
- *une opération cadastrale visant à créer plus d'un lot;*
- *la construction d'un garage attaché au bâtiment principal;*
- *tous travaux que le Service de l'urbanisme juge appropriés.»*

(2010-562, art. 1)

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).

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 3.4 (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.

ARTICLE 3.5 (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.

ARTICLE 3.6 (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.

ARTICLE 3.7 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.

ARTICLE 3.8 (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.

ARTICLE 3.9 (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 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE SAUF DANS LES ZONES C-1, C-2, C-3, REC ET P-3

(2009-537, a.2)

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 4.3 (Les objectifs et critères spécifiques)

4.3.1 Conservation des éléments naturels

Objectif :

Conserver 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 le 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.: asphalté, béton) devraient être minimisées et les matériaux favorisant l'infiltration de l'eau devrait être privilégiés (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 une 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 termes d'apparence et de construction.

Critères d'évaluation

- L'intervention projetée prend appui sur les caractéristiques architecturales champêtres et villageoises des Laurentides. À titre d'exemple uniquement, les modèles architecturaux « maison québécoise, maison canadienne, maison de style français, maison anglo-normande, maison villa italienne, maison pittoresque, maison de style néogothique, maison de style Maxwell, maison Log House (american lodge style colorado) » ou autres styles similaires sont privilégiés (*référence : Guide de référence, Mieux comprendre le patrimoine architectural, Association québécoise d'urbanisme, septembre 1999*).
- La volumétrie (largeur, hauteur, etc.) des bâtiments projetés s'harmonise avec celle des bâtiments voisins, en autant que les bâtiments soient conformes aux règlements en vigueur.
- Le bâtiment à demi niveau est encouragé afin de respecter la topographie et de garder une échelle humaine de la hauteur du bâtiment.
- L'ensemble des façades du bâtiment est conçu avec des détails élégants et distinctifs tout en demeurant secondaire par rapport à la façade principale; les murs aveugles et monolithes sont évités.
- Le bâtiment présente une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux distinctifs adaptés à leur vocation principale et font partie intégrante du bâtiment.
- La présence de détails architecturaux particuliers s'inscrit dans un contexte traditionnel villageois, tels les pignons, les lucarnes, les avant-toits, les balustrades, les aisseliers et les garde-corps ouvragés. Les jeux de toit sont privilégiés.

- Les toitures en pavillon ou à deux versants sont avancées et tendent à recouvrir un élément en saillie, tel qu'un porche ou une galerie.
- Une galerie, un balcon ou un porche s'intègre au volume principal du bâtiment au niveau des proportions proposées.
- Les portes, fenêtres et lucarnes sont encadrées par des chambranles et sont organisées de façon à produire un arrangement rythmé et cohérent par volume de construction.
- Les fenêtres à battants avec carreaux ou imposte ainsi que les fenêtres à guillotine sont privilégiées.
- Les équipements mécaniques ou électriques font partie intégrante de la composition architecturale et des mesures de mitigation sont mises en place pour leur dissimulation visuelle.
- Le traitement des constructions accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal au plan des matériaux, des formes, des volumes et des couleurs.
- Les agrandissements ou modifications en façade avant, arrière ou latérale n'ont pas pour effet de dénaturer la composition architecturale ou d'en diminuer la qualité, que ce soit par sa forme, ses matériaux, son agencement ou ses couleurs.
- Dans le cas où un garage privé est intégré au bâtiment principal, ce garage s'intègre au volume de façon harmonieuse et n'a pas prédominance sur le bâtiment principal.

(2010-553. art. 1)

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 :

- Le choix des matériaux de parement extérieur s'arrime avec le style architectural proposé.
- Les matériaux de parement extérieur sont durables, uniformes, de qualité supérieure et contribuent à la qualité esthétique du cadre bâti.
- Le bâtiment présente un matériau de parement extérieur dominant : le choix des autres matériaux permet de bonifier la qualité architecturale et esthétique du bâtiment.
- Lorsqu'un matériau imitant la pierre est utilisé, ce dernier présente des caractéristiques esthétiques et des composantes de qualité supérieure se rapprochant de la pierre naturelle.
- Les couleurs utilisées pour les revêtements de parement extérieur et les toitures sont dans les teintes naturelles et sobres.
- Les couleurs sélectionnées sont de tonalités compatibles tout en permettant de mettre en valeur les détails architecturaux du bâtiment (encadrements, saillies, etc.) par des couleurs plus contrastantes.
- Les couleurs des revêtements de parement extérieur s'harmonisent avec les couleurs prédominantes des bâtiments avoisinants en créant une variation dans le choix des couleurs.

- Les couleurs éclatantes ou fluorescentes sont à éviter.
(2010-553, art. 2)

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 – LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES C-1, C-2, C-3, REC ET P-3

ARTICLE 5.1 (Délimitation du secteur d'application)

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur des zones C-1, C-2, C-3, REC et P-3 selon le plan de zonage de la Ville.

ARTICLE 5.2 (Caractéristiques du secteur)

La principale caractéristique de ce secteur est la présence de l'hôtel et du golf Estérel et des usages et constructions complémentaires à cet établissement. Ce site constitue un des plus anciens complexes de villégiature au Québec et est en bordure des lacs Dupuis et Masson.

ARTICLE 5.3 (Demandes de permis et de certificats assujetties)

Toute demande de permis de construction, de permis de lotissement et de certificat d'autorisation sont assujetties au présent règlement.

Les exigences du présent règlement s'ajoutent à celles prévues à l'intérieur des règlements de zonage, lotissement, construction et sur l'émission des permis et certificats, ainsi qu'à leurs amendements.

ARTICLE 5.4 (Objectifs généraux)

Pour ce secteur d'application, l'obligation de produire un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet vise à :

- 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;
- préserver les espaces boisés existants;
- contribuer à la qualité environnementale générale du secteur en assurant un développement en harmonie avec les caractéristiques naturelles spécifiques de l'emplacement;
- minimiser l'impact visuel des constructions et des ouvrages par une implantation en respect avec la morphologie du site d'accueil;
- encadrer l'architecture des nouveaux bâtiments et assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles implantations tout en respectant la topographie du site;
- intégrer les mesures visant la sécurité des personnes et des biens aux aménagements de terrain en maintenant la qualité de l'intégration du projet au milieu naturel;
- intégrer le développement aux endroits de moindre impact;
- favoriser une renaturalisation du site et principalement en bordure du lac Dupuis.

Critères généraux

- 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 routiers, de la circulation véhiculaire et de l'accès aux espaces de stationnement;
- la préservation des caractéristiques naturelles du site;
- l'absence de création de nuisances visuelles ou sonores;
- le drainage des eaux pluviales.

ARTICLE 5.5 (Objectifs et critères spécifiques)

5.5.1 Implantation

Objectifs

- harmoniser l'implantation des bâtiments aux caractéristiques naturelles et à l'intégrité environnementale;

- favoriser les aménagements extérieurs qui se font en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant;
- contrôler l'aménagement des percées visuelles;
- préserver l'intimité des propriétés voisines;
- préserver les caractéristiques naturelles et l'intégrité environnementale.

Critères

- la forme, au sol, des bâtiments est planifiée de manière à profiter de l'ensoleillement naturel et des percées visuelles;
- les installations sont concentrées dans l'espace de façon à éviter qu'elles ne dominent le site;
- les interventions nécessaires sur la topographie pour implanter les constructions, allées d'accès, stationnements extérieurs et aires d'agrément privilégient le déblai par rapport au remblai;
- la localisation des bâtiments permet de diminuer le nombre d'allées d'accès sur l'ensemble du site;
- l'effet de masse de la ou des constructions est limité grâce à la distribution dans un bâtiment en paliers et ailes établis en fonction de la pente du terrain;
- l'implantation des bâtiments et des voies de circulation respectent les qualités et la fragilité du milieu (topographie, couvert forestier et cours d'eau, etc.) et respecte le patron de drainage naturel;
- en présence d'un spécimen d'arbre mature remarquable, l'implantation d'un bâtiment cherche à le conserver et assurer sa survie;
- les allées d'accès sont planifiées pour éviter les bandes de protection du milieu hydrique sauf aux traverses, pour limiter le nombre de traverses de cours d'eau, et pour, autant que possible, traverser perpendiculairement un cours d'eau;
- l'implantation s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes faibles ou très faibles, ensuite sur des pentes moyennes en l'absence de pentes faibles ou très faibles, et finalement, en dernier recours, sur des pentes fortes ou très fortes;
- l'implantation d'un bâtiment dans un secteur de pente moyenne ou forte est intégrée dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée;
- l'implantation des bâtiments s'effectue parallèlement par rapport aux lignes de niveau.

5.5.2 Relation au terrain

Objectifs :

- assurer le maintien des grandes caractéristiques de l'environnement naturel et plus spécifiquement la topographie;
- concevoir les bâtiments de manière à obtenir une implantation optimale en fonction de la morphologie du site d'accueil et ce, en respect avec les caractéristiques naturelles du milieu d'insertion;
- atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Critères :

- l'architecture des bâtiments est conçue en fonction de la morphologie du site d'insertion et des éléments naturels qui composent l'environnement immédiat;
- dans le cas de terrains riverains, la construction est éloignée de la rive au maximum;
- la surélévation des terrains devra être évitée;
- dans la mesure du possible, éviter l'utilisation de murets ou de murs de soutènement;

- lorsque nécessaire, des murets ou des murs de soutènement sont utilisés pour diminuer la hauteur et la longueur des talus et ainsi limiter le déboisement;
- lorsque nécessaire, les murets et murs de soutènement sont conçus en paliers successifs lorsque la situation l'exige;
- lorsque nécessaire, la mise en place de murs de soutènement doit exclusivement avoir pour but de maintenir le nivellement proposé et la végétation existante;
- la localisation des accès véhiculaires, des aires de stationnement, des aires de séjour et des bâtiments accessoires est planifiée de telle sorte que les déblais-remblais sont minimisés puisqu'ils sont idéalement parallèles aux courbes de niveau.

5.5.3 Relation au voisinage

Objectifs :

- aménager des vues sur le paysage environnant à partir des bâtiments et des terrains, tout en préservant le couvert forestier sur le site;
- préserver l'intimité des propriétés.

Critères :

- l'implantation du bâtiment doit s'intégrer harmonieusement aux bâtiments et aux aménagements existants ou à venir sur les lots adjacents;
- l'implantation du bâtiment pourra permettre d'avoir des vues sur le paysage environnant, dans la mesure où la silhouette du bâtiment ne dépasse pas de manière exagérée le couvert forestier mais laisse la masse végétale prédominer;
- l'implantation doit tenir compte de l'impact sur l'intimité des propriétés voisines. Les balcons, les terrasses et les fenêtres de grandes dimensions devraient être localisés loin des lignes latérales de propriété.

5.5.4 Architecture

Objectifs :

- favoriser un parti architectural en référence avec l'architecture typique de l'hôtel Estérel dans un contexte contemporain;
- atténuer l'impact visuel des bâtiments à partir du chemin Fridolin-Simard et du lac Dupuis;
- harmoniser les éléments architecturaux et les compositions architecturales de l'ensemble des bâtiments du site;
- moduler et animer les élévations de manière à animer le paysage, tout en conservant l'unité architecturale et en s'intégrant à l'environnement.

Critères :

- toute intervention réalisée sur un bâtiment assure la préservation de la composition d'origine en fonction des usages existants ou recherchés, incluant toute transformation ou agrandissement du bâtiment;
- une forme rectangulaire plutôt que carrée est privilégiée pour les bâtiments;
- l'emploi de matériaux nobles tels le bois, la pierre naturelle, le déclin de bois est favorisé pour les éléments architecturaux déterminants du style;
- 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;
- l'architecture des bâtiments est conçue en fonction de la morphologie du site d'insertion et des éléments naturels qui composent l'environnement immédiat;

- la majorité des faîtes des bâtiments sont orientés parallèlement aux courbes de niveau;
- les bâtiments doivent être conçus de façon à créer des reliefs aux toitures et aux murs de manière à éviter les toitures et les murs rectilignes;
- des jeux de pentes des toits sont employés;
- les bâtiments érigés donnant sur une voie de circulation ou étant visibles de cette dernière présentent un traitement architectural sur toutes les façades;
- les bâtiments proposés devront présenter une perspective harmonieuse et intéressante depuis la rue et depuis le lac Dupuis;
- l'articulation entre les divers volumes qui composent le bâtiment (corps de bâtiment, toits, saillants et rentrants, embrasures, balcons, etc.) devraient être étudiée avec soin;
- les bâtiments en forme de bloc, sans variation au plan de la forme, ne seront pas acceptés. Les structures de forme libre et éclatée qui n'ont aucune unité ne seront pas acceptées. Une structure en forme de dôme ne sera pas non plus acceptée;
- Au dernier étage l'aménagement de terrasse à l'intérieur du périmètre extérieur du bâtiment sera privilégié à la place de balcons excédant les limites extérieures du bâtiment;
- Les terrasses au-dessus du dernier étage ou sur le toit ne seront pas acceptées;
- La superficie d'un appentis pour les équipements mécaniques sera limitée au minimum requis (à titre indicatif maximum 10 % de la superficie du toit).

5.5.5 Bâtiments accessoires

Objectifs :

- harmoniser l'apparence de tout bâtiment accessoire avec le caractère du bâtiment principal et avec les caractéristiques d'ensemble du secteur;
- préserver l'environnement du bâtiment de toutes constructions accessoires n'ajoutant pas à la qualité esthétique de cet environnement et ne constituant pas des espaces de vie.

Critères :

- les constructions accessoires comme les abris pour les déchets et les matières recyclables s'intègrent discrètement aux aménagements et à l'architecture du projet qu'ils desservent. Les formes, les matériaux (pierre et bois), les couleurs, les proportions devraient être semblables à ceux du bâtiment principal;
- les rangements pour les bicyclettes, les skis, etc. doivent préférablement être aménagés à l'intérieur du bâtiment principal;
- les contenants à déchets et matières recyclables ne doivent pas être visibles de la rue et doivent être intégrés à un aménagement paysager;
- la construction, la modification ou la réparation d'un bâtiment accessoire visible de la voie publique s'effectue dans le respect du caractère architectural du bâtiment principal.

5.5.6 Fenestration

Objectifs :

- harmoniser la fenestration pour un même bâtiment;
- réduire la projection de lumière à l'extérieur du site.

Critères :

- l'emplacement, les proportions et les modèles de fenêtres doivent être soigneusement considérés. Dans le cas de l'hôtel existant l'emplacement, les proportions et les modèles de fenêtres doivent s'harmoniser avec la fenestration d'origine;
- les grandes surfaces de verre continues sans meneau ou sans barre de meneau ne sont pas encouragées;
- la fenestration met en évidence le style architectural recherché par l'intervention des notions de vide et de plein, de rythme et de symétrie;
- la disposition des fenêtres de même que leur gabarit permettent un ensoleillement maximal des pièces;
- aucun mur n'est aveugle;
- intégrer aux fenêtres des bâtiments commerciaux des mesures visant à réduire la projection de lumière directe dans l'environnement.

5.5.7 Coloris

Objectifs :

- privilégier un agencement de couleurs élaboré en respectant les trois principales composantes architecturales des bâtiments;
- conserver l'apparence des matériaux de revêtement extérieur de type naturel (pierre naturelle, bois, etc.) lorsqu'ils composent avec le corps principal du bâtiment;
- privilégier le choix de couleurs correspondant aux couleurs naturelles et de l'environnement;
- harmoniser le choix des couleurs des constructions accessoires avec celui du bâtiment principal.

Critères :

- la palette de couleurs privilégie un agencement harmonieux entre le corps principal du bâtiment, les entablements, cadres, fenêtres et portes, et le toit;
- l'utilisation d'un enduit vise à préserver l'aspect naturel des matériaux;
- les surfaces peintes sont limitées aux détails ornementaux tels que les encadrements, les entablements, les corniches, etc.;
- les couleurs choisies correspondent aux couleurs naturelles empruntées à la terre et à la végétation, les tons de brun et de la couleur tan en représentation du sol et les tons de vert en représentation de la végétation sauf dans le cadre de la rénovation ou de l'agrandissement de l'hôtel existant où le style et les couleurs devraient s'harmoniser avec ceux des éléments architecturaux marquants du bâtiment d'origine;
- les couleurs de tout matériau de revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel;
- les teintes des matériaux de revêtement extérieurs et des toitures sont d'apparence naturelle et assurent un agencement similaire du ton des couleurs utilisées dans un ensemble de bâtiments et aident à s'intégrer à la nature;
- le crépi de ciment recouvrant les fondations apparentes est d'une couleur neutre;
- en considération des couleurs du bâtiment principal, on privilégie le choix de la couleur dominante de la construction accessoire parmi les couleurs de la même gamme que celle du bâtiment principal.

5.5.8 Paysage et aménagement de terrain

Objectifs :

- favoriser les aménagements extérieurs qui se font en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant;
- l'aménagement paysager doit respecter et s'harmoniser à la morphologie du site, et plus spécifiquement à l'environnement naturel avoisinant;
- favoriser un drainage contrôlé et planifié des allées de circulation, du réseau récréatif et des aménagements paysagers dans le but de minimiser l'érosion du sol et de réduire le ruissellement des eaux de surface et les problèmes qu'engendre le ruissellement;
- privilégier un concept d'aménagement qui intègre les caractéristiques topographiques du terrain;
- ajouter au caractère champêtre du secteur par le biais de l'aménagement des terrains et du choix des plantations;
- concevoir les espaces de stationnement de façon à contribuer à l'aménagement général du terrain, tout en permettant une accessibilité efficace des utilisateurs vers les établissements et ce, sans nuire à la circulation de transit des voies de circulation adjacentes;
- contrôler l'aménagement des terrains en bordure d'une voie de circulation traversant des secteurs de pentes moyennes ou fortes;
- favoriser le maintien de la prédominance de la couverture végétale sur l'ensemble du site, préférentiellement de manière à maintenir le caractère naturel du site et à atténuer l'impact visuel de l'implantation de bâtiment;
- favoriser un réseau de voies de circulation automobiles qui s'intègre au milieu naturel et qui limite les impacts sur le paysage et l'environnement.

Critères :

- les patrons de drainage naturel sont conservés le plus possible;
- les techniques de construction réduisant les problèmes de ruissellement des eaux de surface et d'érosion sont largement favorisées;
- aucun drainage des eaux de surface d'une voie de circulation n'est dirigé vers une source d'alimentation en eau potable telle un puits artésien ou un puits de surface;
- le drainage des eaux de ruissellement d'une allée de circulation et des secteurs construits leur évite d'être acheminées directement dans un lac ou un cours d'eau puisque les eaux sont d'abord captées par un ou plusieurs bassins de sédimentation ou par toute autre méthode reconnue;
- les fossés de drainage, lorsque requis, sont conçus avec enrochement afin de diminuer la vitesse de l'écoulement et favoriser la sédimentation des matières en suspension;
- lorsque les conditions le commandent, la création de bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement est favorisée à même l'aménagement paysager du terrain. De plus, une attention particulière est apportée à la gestion des eaux de ruissellement par un contrôle adéquat du ruissellement des eaux de surface dans les zones déboisées. Un drainage de l'eau de ruissellement par diffusion dans le sol contrairement à la canalisation artificielle est favorisé;
- la végétation sur les pentes abruptes découlant de travaux est régénérée le plus tôt possible;
- l'aménagement des aires de stationnement et des accès doit être réalisé de façon à respecter le relief naturel du terrain et vise à diminuer l'écoulement excessif des eaux pluviales hors site;
- l'aménagement du terrain respecte la topographie naturelle du site, limitant ainsi les travaux de remblai et de déblai importants;
- le concept d'aménagement tient compte de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement qui est, dans la mesure du possible, maintenu dans son état naturel;
- les arbres existants de qualité sont protégés et intégrés à l'aménagement;

- une bande paysagère est conservée à l'état naturel et renforcée, si justifiée, en bordure des endroits à forte pente afin d'assurer la stabilité du terrain et des ouvrages réalisés à proximité de ces endroits;
- une superficie maximale du terrain est conservée à l'état naturel;
- les éléments naturels sont protégés et intégrés à la planification du site;
- les plantations se rapprochent du type de couvert végétal et amènent une biodiversité (composantes des essences) observée sur le site et les arbres et arbustes créent des bosquets à caractère naturel;
- les aires de stationnement sont dissimulées par des espaces naturels ou des aménagements paysagers adéquats (îlots de verdure, talus plantés d'arbres et d'arbustes, etc.) et sont implantées en petites grappes;
- des bandes gazonnées et paysagères sont prévues en bordure du bâtiment, en bordure de l'espace de stationnement et à l'intérieur de l'espace de stationnement, afin de réduire l'impact visuel des surfaces pavées et afin d'améliorer la circulation sur le terrain, ces bandes sont composées d'un aménagement de qualité sans pour autant nuire à la visibilité du commerce auquel elles sont associées;
- le nombre d'allées d'accès au terrain à partir des voies de circulation adjacentes est tenu au minimum et prévu dans un endroit sécuritaire, afin de limiter les interférences sur les voies de circulation adjacentes. Lorsque possible, les aires de stationnement des véhicules ont des allées d'accès communes et sont reliées entre elles de manière à réduire au minimum le nombre d'accès sur la voie publique de circulation;
- les aires de stationnement sont éclairées de façon sobre, à l'échelle du piéton et harmonisées avec le style architectural du bâtiment;
- les accès sont clairement délimités et possèdent des dimensions acceptables selon leur type et leur nombre;
- lorsqu'il n'y a pas d'aire de stationnement, les cours donnant sur rue sont gazonnées et agrémentées de plantations;
- les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage;
- les trouées visuelles aménagées à même le couvert forestier permettent de conserver les percées visuelles;
- les superficies déboisées, lorsque requises, sont distribuées sur le site et séparées entre elles par une bande d'arbres afin de limiter l'impact visuel des grandes éclaircies;
- l'abattage des arbres est limité aux espaces destinés à des fins de percées visuelles, de construction et d'utilisation usuelle tels les allées d'accès, les aires de stationnement, les aires d'agrément, le bâtiment principal et les bâtiments accessoires;
- le couvert végétal naturel est rétabli dans les parties où il a été auparavant altéré si ces parties ne sont pas visées par des aménagements paysagers ou des constructions ou requis pour des fins d'utilité publique;
- les espèces utilisées pour la régénération de la végétation sont indigènes à la région;
- les travaux de déblais-remblais sont minimisés afin de limiter l'érosion des sols. La modification de la topographie, lorsqu'elle est nécessaire à l'implantation d'une construction, d'un équipement ou d'un ouvrage, doit être limitée à la partie située en amont de la construction ou de l'ouvrage et à la surface constructible et aux travaux de stabilisation des pentes;
- lors de toute activité de déblais-remblais, les travaux de déblais sont privilégiés au détriment des travaux de remblais;
- la surélévation des terrains est évitée;
- la stabilisation des talus s'effectue d'abord avec de la végétation et ensuite par des mesures de contrôle mécanique uniquement lorsque la situation l'exige;

- dans la mesure du possible, l'utilisation de murets ou de murs de soutènement est évitée;
- lorsque nécessaire et justifié, des murets ou des murs de soutènement sont utilisés afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et ainsi limiter le déboisement;
- lorsque nécessaire, les murets et murs de soutènement sont conçus en paliers successifs (1,5 mètre maximum) uniquement lorsque la situation l'exige;
- des aménagements paysagers permettent de camoufler les équipements d'utilités publiques sur le site;
- l'aménagement de site prévoit l'intégration des lieux de dépôt des déchets et des matières recyclables à l'aide de constructions et d'aménagements paysagers permettant l'harmonisation des interventions sur le site;
- l'aménagement aux pourtours des bâtiments doit être fait de façon à permettre au personnel rattaché à la sécurité incendie d'accéder à ces derniers sur un nombre de façades acceptables en fonction des caractéristiques du milieu environnant;
- une allée d'accès ou une issue alternative et efficace en cas d'accident ou de sinistre est prévue entre l'emplacement et le réseau de rues publiques;
- la préservation et la mise en valeur des aménagements existants doivent être privilégiées au détriment de leur enlèvement, de leur modification ou de leur destruction.

5.5.9 Plantations

Objectifs :

- consolider la végétation naturelle, qui représente un apport significatif au site;
- utiliser des matériaux présentant un caractère authentiquement local et favoriser des plantations à caractère indigène;
- éviter les aménagements à caractère urbain.

Critères :

- les plantations prévues seront évaluées sur la base d'un plan d'aménagement paysager fait par un architecte paysagiste;
- l'architecte paysagiste doit être familier avec les espèces de végétation indigènes et avec leurs contraintes spécifiques, afin de les intégrer harmonieusement à l'environnement naturel. L'architecte paysagiste doit aussi se familiariser avec les exigences quant au reboisement et à la préservation des arbres et avec les critères d'aménagement paysager qui s'appliqueront au lot en question;
- n'importe quelle végétation enlevée ou détruite, au-delà de la zone approuvée de déboisement, devra être remplacée par des végétaux d'essences et de calibres similaires;
- chaque lot doit être aménagé de sorte que la nouvelle végétation s'intègre avec le paysage existant. Les nouvelles plantations utilisées devraient être des plantes indigènes à la région. Elles devraient être localisées afin de prolonger les bordures de végétation déjà existantes ou de constituer des regroupements naturels;
- l'utilisation de plantes non indigènes est déconseillée et les plantes ornementales sont acceptées seulement dans les endroits contigus au bâtiment;
- l'aménagement paysager doit être réalisé dans un délai maximum de six (6) mois suivant l'occupation du bâtiment.

5.5.10 Nivellement et drainage du terrain

Objectifs :

- préserver le caractère naturel original du site;

- intégrer harmonieusement la composition paysagère à l'environnement naturel;
- préserver autant que possible le drainage naturel du terrain et éviter d'affecter le drainage naturel des terrains avoisinants;
- éviter d'importer des matériaux de remblai extérieurs au site.

Critères :

- l'écoulement de l'eau des toits, du sol, du trottoir et des zones d'entreposage de neige doit être drainé et dirigé vers les réseaux de drainage naturel ou construit. Les formes naturelles du terrain sont préservées dans la mesure du possible et les cours d'eau sont protégés pendant et après les travaux;
- les travaux de terrassement et les nouvelles constructions effectués à l'intérieur du lot ne doivent pas interrompre le réseau de drainage ou décharger de l'eau sur les lots adjacents;
- la couche de terre arable dans les zones affectées par les travaux de construction doit être enlevée lors du début des travaux et être entreposée sur le lot afin d'être réutilisée pour des travaux de paysagement;
- aucun ouvrage de terrassement n'est autorisé dans les zones réservées à la conservation de la végétation existante;
- les zones à construire, les accès et les stationnements sont définis de façon très serrée afin de minimiser les perturbations sur le milieu. On tente aussi de réduire les travaux d'excavation et de dynamitage;
- lors des opérations de nivellement, la terre végétale et les formations rocheuses trouvées sur place sont privilégiées. Les pierres naturelles peuvent alors servir aux ouvrages de stabilisation des pentes fortes ou pour la construction des murs de soutènement.

5.5.11 Composantes d'aménagement des terrains

a) Allées, stationnements et garages

Objectifs :

- intégrer harmonieusement les garages et espaces de stationnement à l'environnement naturel;
- conserver l'unité architecturale de chaque bâtiment dans ses diverses composantes.

Critères :

- les espaces de stationnement doivent être implantés hors rue et doivent respecter la réglementation municipale, notamment en ce qui a trait à la largeur des allées et aux pentes admissibles;
- les aires de stationnement ont un petit gabarit et sont bien camouflées à travers une zone paysagère;
- les aires de stationnement sont morcelées par des îlots de verdure. Les aires sont à une courte distance des bâtiments qu'ils desservent, et des allées d'accès piétonnières viennent joindre les aires de stationnement au bâtiment;
- lorsque le site offre peu de possibilités pour l'implantation de stationnement au sol, les stationnements « en structure » ou souterrain pourront être considérés. Les rampes d'accès intérieures sont de pente faible et les rampes d'accès extérieures sont de pente moyenne. L'accès au stationnement souterrain se fait du côté des murs latéraux du bâtiment ;
- l'aire de dépôt de la neige est à proximité du stationnement.

b) Clôtures et murets d'entrée

Objectifs :

- intégrer harmonieusement les éléments construits à l'environnement naturel;
- assurer l'unité architecturale de l'ensemble du développement;
- donner la préférence à des couleurs et des textures sobres et naturelles.

Critères :

- l'intégration d'une plaque comportant l'adresse civique à un muret ou à une clôture marquant l'entrée est acceptée. Ces éléments auront une hauteur maximale de un (1) mètre et une longueur n'excédant pas huit (8) mètres;
- aucune clôture n'est autorisée ailleurs sur le terrain, à moins d'être clairement requise d'un point de vue sécuritaire ou pour ceinturer un terrain de tennis. Le cas échéant, elles seront de dimensions minimales et être en conformité avec les règlements municipaux;
- l'utilisation des clôtures peut soit souligner le seuil des projets de développement, contrôler l'accès public à certains lieux, ceinturer les piscines et les terrains de tennis ou circonscrire le périmètre des lieux ou équipements potentiellement dangereux pour le public;
- les caractéristiques architecturales et les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser à celles du bâtiment;
- les clôtures seront de bois ou de fer forgé et les murets en pierre;
- la clôture à mailles n'est pas autorisée.

c) Piscines et bains tourbillons

Objectifs :

- intégrer harmonieusement les piscines à l'environnement naturel;
- donner à l'aménagement un cachet champêtre;
- éviter d'affecter les pentes naturelles du terrain autant que faire se peut;
- éviter d'importer des matériaux de remblais extérieurs au site;
- donner la préférence à des couleurs et des textures sobres et naturelles.

Critères :

- les piscines creusées doivent être conçues de façon à minimiser les travaux de remblai et de déblai requis;
- leur construction est préconisée dans des secteurs présentant des pentes de moins de 10 % et ne doit pas comporter des parois dynamitées ou des ouvrages de rétention supérieurs à 1,5 mètre;
- leur aménagement devra préférablement être conçu de manière à intégrer des éléments naturels (parois de roc, végétation existante);
- il est important de préserver l'environnement en n'implantant pas de piscine creusée et leurs installations (tels les terrasses, les trottoirs et les éléments naturels composant l'aménagement paysager) dans l'aire de conservation des arbres;
- la salle mécanique requise pour ces installations devra être localisée dans le bâtiment principal ou être construite dans une salle souterraine. Les bâtiments annexes de mécanique et de rangement ne sont pas préconisés;
- les piscines hors terre sont interdites;
- les terrasses et les trottoirs doivent être conçus en harmonie avec le site, sa topographie et son caractère naturel, les matériaux recommandés sont les surfaces de pierre sur dalle de béton ou le bois.

d) Installations sportives

Objectifs :

- intégrer harmonieusement les installations sportives à l'environnement naturel;
- éviter d'affecter les pentes naturelles du terrain, dans la mesure du possible;
- éviter d'importer des matériaux de remblais extérieurs au site;
- donner la préférence à des couleurs et des textures sobres et naturelles.

Critères :

- les installations sportives ne doivent pas être implantées dans les aires de conservation de la végétation existante;
- les terrains des installations sportives tels que des courts de tennis devront être conçus de manière à s'intégrer harmonieusement au site. Leur construction est préconisée dans des secteurs présentant des pentes de moins de 10% et ne doit pas comporter des parois dynamitées ou des ouvrages de rétention supérieurs à 1,5 mètre.

e) Gazebos et terrasses

Objectifs :

- conserver l'unité architecturale de chaque bâtiment dans ses diverses composantes;
- donner à l'aménagement un cachet champêtre inspiré par l'architecture de montagne;
- donner la préférence à des couleurs et des textures sobres et naturelles.

Critères :

- les gazebos et les terrasses doivent être intégrés au concept du bâtiment afin que l'ensemble possède un caractère unifié;
- les matériaux recommandés pour la construction des gazebos et des terrasses sont le bois et la pierre naturelle. Leur surface, ainsi que celle des patios, peuvent être soit de béton ou granulaire;
- les matériaux et les couleurs des matériaux utilisés pour l'exécution des terrasses et des gazebos doivent s'intégrer aux coloris du bâtiment principal et s'inspirer de son architecture.

5.5.12 Affichage

Objectifs :

- privilégier un concept d'affichage d'ensemble de qualité, distinctif et respectueux de la vocation du secteur et des caractéristiques du bâtiment;
- assurer une intégration harmonieuse des enseignes avec l'ensemble des composantes architecturales des bâtiments tout en consolidant la vocation de villégiature du secteur;
- privilégier un éclairage champêtre et convivial contribuant au caractère et à l'ambiance du lieu;
- harmoniser la dimension, les matériaux et les couleurs de l'affichage à l'environnement humain, architectural et naturel du site;
- intégrer harmonieusement la signalisation directionnelle à l'environnement humain, architectural et naturel du site.

Critères :

- l'affichage n'est pas prédominant sur le site et s'harmonise au caractère champêtre du secteur;
- à proximité des bâtiments, le mode d'affichage est homogène et à l'échelle du piéton et les enseignes demeurent discrètes;
- les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment

- principal et avec le milieu naturel environnant, sans masquer d'ornements architecturaux (par exemple : matériaux de bois, pose d'auvents, etc.);
- les éléments architecturaux reliés à une image de marque sont limités à une partie restreinte des bâtiments;
 - l'intégration d'un dessin, sigle ou logo sur l'enseigne permet de rompre la monotonie des enseignes uniquement lettrées;
 - les reliefs sur l'enseigne sont utilisés et mis en valeur par un éclairage approprié;
 - le support de l'enseigne, d'une dimension proportionnelle à la superficie de l'enseigne et non accolée à cette dernière, présente un intérêt visuel et architectural. La qualité esthétique du support est aussi importante que l'enseigne elle-même. De plus, la base du support de l'enseigne fait l'objet d'un traitement esthétique (par exemple : cannelure, ligne de couleur, chapeau, ornementation, etc.);
 - l'affichage et les enseignes font partie intégrante des composantes architecturales des bâtiments en présentant des dimensions, des couleurs, des matériaux et un éclairage qui reflètent le caractère architectural des bâtiments et champêtre du secteur;
 - les enseignes à plat sur le bâtiment sont favorisées et s'harmonisent entre elles. Par ailleurs, les enseignes sur muret (socle) en lettres individuelles détachées et conçues avec des matériaux rappelant le caractère champêtre (bois, fer, etc.) sont favorisées;
 - les enseignes détachées du bâtiment font partie intégrante des aménagements paysagers et sont localisées de façon à ne pas être prépondérantes vis-à-vis les caractéristiques naturelles, par exemple, en étant intégrées aux bandes paysagères. Les enseignes sur socle ou muret ou sur deux poteaux, avec aménagement paysager au sol, sont favorisées;
 - le système d'éclairage fait partie de la conception de l'enseigne et sert d'élément décoratif;
 - les équipements d'éclairage doivent être conçus de manière à orienter les flux de lumières vers le sol;
 - aucun fil d'alimentation électrique ne doit être visible;
 - un éclairage d'ambiance à faible intensité est privilégié;
 - l'affichage directionnel sur le site répond à un concept d'ensemble;
 - les pictogrammes sont utilisés sur les panneaux de l'affichage directionnel dans le but d'indiquer les informations relatives à la circulation véhiculaire, cyclable, piétonnière, aux noms de rues et adresses civiques.

5.5.13 Éclairage

Objectifs :

- contrôler la luminosité émanant du site afin de préserver le paysage nocturne;
- privilégier un éclairage convivial contribuant au caractère et à l'ambiance du lieu;
- limiter l'éclairage au strict nécessaire afin de conserver l'aspect naturel de l'environnement ;
- utiliser des matériaux d'aspect naturel et qui sont durables ;
- intégrer les éléments d'éclairage à l'architecture du bâtiment ;
- harmoniser les éléments d'éclairage à l'environnement naturel ;
- appliquer les principes généraux contenus à l'intérieur de la philosophie « Dark Sky ».

Critères d'ordre général

- un éclairage d'ambiance à faible intensité est conseillé. Il est recommandé d'utiliser plusieurs sources d'éclairage à faible intensité plutôt qu'une seule source très forte;
- les composantes d'éclairage sont dirigées vers le sol ou les bâtiments, en favorisant un angle maximum de 70 degrés par rapport à la verticale orienté vers le sol, et implantées

- de manière à éviter toute forme d'émission de lumière au-dessus du plan de l'horizon formé par le point haut de l'équipement d'éclairage;
- les équipements d'éclairage, aussi bien des espaces de circulation que des bâtiments, doivent avoir un aspect champêtre de manière à respecter l'ambiance de villégiature ou le caractère naturel du milieu d'insertion;
 - l'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;
 - le verre brillant, teint ou coloré n'est pas recommandé. Les lentilles givrées ou gravées sont acceptables;
 - dans la mesure du possible, des éléments d'éclairage de petites dimensions (bollard) sont intégrés aux îlots de verdure et aux liens piétonniers;
 - l'éclairage des aires paysagées se limite aux aires à proximité des bâtiments et de l'entrée au site et est placé à proximité du sol;
 - la mise en valeur de caractéristiques architecturales d'un bâtiment principal demeure modeste en ne soulignant que les entrées, moulures et autres éléments architecturaux du rez-de-chaussée et de tout étage situé immédiatement au-dessus ou au niveau du sol;
 - l'utilisation de détecteurs de mouvement et de minuteries permet d'éviter l'éclairage inutile de certains espaces extérieurs, des terrains de sport, des balcons et des chambres et salles (avec fenêtres) inoccupées;
 - tout éclairage extérieur permanent non destiné à des fins de sécurité, soit tout éclairage sauf l'éclairage des zones de circulation véhiculaires et piétonnes, des issues de secours, des entrées des bâtiments, des enseignes permettant aux visiteurs de s'orienter, est muni d'un dispositif lui permettant de s'éteindre automatiquement à partir de 22 h 00.

Critères relatifs à l'éclairage extérieur (sur le bâtiment)

- l'éclairage sur le bâtiment devrait être installé dans un but sécuritaire ou pratique, et non dans un but d'affichage. Il doit être limité à un minimum d'appareils;
- l'éclairage contribue au confort et à la sécurité des usagers dans leurs activités. Les couleurs discrètes, des matériaux chaleureux, nobles et faciles d'entretien et qui rappellent ceux des bâtiments, donnent une signature au projet en plus de rendre l'expérience la plus près possible du milieu naturel sans le déformer. Les matériaux acceptables incluent le fer forgé, le cuivre et le bois. Les lentilles givrées ou gravées sont acceptables;
- d'une hauteur raisonnable, l'éclairage est dirigé vers le sol. La forme des lampadaires mélange tradition architecturale et époque contemporaine. Dans le cas des sentiers piétonniers près des bâtiments, l'utilisation des bollards peut être envisagée;
- le verre brillant, teint ou coloré n'est pas recommandé.

Critères relatifs à l'éclairage extérieur (aménagement de terrain)

- l'éclairage ne devrait être installé que pour des nécessités utilitaires, dans un but sécuritaire ou pratique et non dans un but d'affichage. Il doit être limité à un minimum d'appareils et ne pas être un éclairage d'intensité élevée;
- les matériaux acceptables incluent le fer forgé, le cuivre et le bois. Les lentilles givrées ou gravées sont acceptables. Le verre brillant, teint ou coloré n'est pas recommandé;
- les équipements d'éclairage, aussi bien des espaces de circulation que des bâtiments, doivent avoir un aspect champêtre de manière à respecter l'ambiance de villégiature ou le caractère naturel du milieu d'insertion;
- l'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;

- un éclairage particulier vient mettre en valeur un élément particulier du milieu naturel existant (ruisseau, falaise de roc, etc.);
- dans la mesure du possible, des éléments d'éclairage de petites dimensions (bollards) sont intégrés aux îlots de verdure et aux liens piétonniers.

Critères relatifs aux voies de circulation et aux aires de stationnement

- l'éclairage devra être utilisé pour des fins de sécurité de manière à maximiser la visibilité des piétons par les automobilistes. Les systèmes optiques des luminaires devront contrôler et diriger l'éclairage afin d'éviter l'éblouissement, la lumière intrusive et la pollution nocturne.

Critères relatifs à l'éclairage extérieur (affichage)

- les réflecteurs au sol illuminant une affiche doivent être orientés directement sur l'affiche;
- les panneaux de signalisation peuvent être éclairés par des projecteurs et les couleurs utilisées sont sobres.

CHAPITRE 6 – L'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19. 1).