

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

Règlement numéro 2009-537 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 afin d'intégrer un P.I.I.A. particulier pour le secteur de l'hôtel et du golf Estérel (zones C-1, C-2, C-3, REC et P-3)

ATTENDU QUE le Conseil municipal a adopté un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) pour le secteur de l'hôtel et du golf Estérel afin de planifier le développement de ce secteur;

ATTENDU QU'il y a lieu de prévoir un P.I.I.A. spécifique pour certaines zones de ce secteur;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins, appuyé par Monsieur Jean-Pierre Nepveu et unanimement résolu :

QUE le présent règlement soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il est ordonné et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

L'article suivant est ajouté à la suite de l'article 2.2 :

«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 perré 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'éclairement « 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.

ARTICLE 2

Le titre du chapitre 4 est remplacé par : «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».

ARTICLE 3

Le chapitre suivant est ajouté après le chapitre 4 :

«CHAPITRE 5 : Les objectifs et critères d'évaluation applicables aux zones C-1, C-2, C-3, REC et P-3

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.

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.

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.

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.

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 façades 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, 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 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 préférentiellement 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.

ARTICLE 4

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi

André G. Nadeau
Maire

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

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