

Le 22 mai 2009

PROJET DE L'HÔTEL ET PROPRIÉTÉS AVOISINANTES

Chers concitoyens,
Chères concitoyennes,

En 2006, lorsque l'administration actuelle a pris place, nous avons revu et amélioré plusieurs aspects du règlement de zonage de la Ville, ainsi que des règlements de construction. Un endroit ne fut pas touché, soit celui de l'Hôtel et des propriétés avoisinantes, zoné pour fins commerciales. Les propriétaires étaient à ce moment incertains de la direction qu'ils voulaient prendre pour leur entreprise.

LE CONTEXTE ACTUEL

À l'été 2008, avec la Ville solidement reconstituée, l'administration a fortement recommandé aux propriétaires de l'Hôtel de clarifier leurs intentions. Un processus de discussion a donc démarré relativement à l'exploration de différents scénarios et, pour la Ville, définir ce qui était souhaitable, le tout sous le couvert d'une entente de confidentialité. Au cours de ce processus, nous avons tenté de garder un équilibre entre les intérêts d'une compagnie privée et les intérêts de la Ville et de ses citoyens, afin d'en arriver à une situation « gagnant-gagnant ».

En février 2009, les propriétaires de l'Hôtel sont allés de l'avant en rendant leurs intentions publiques pour ces propriétés. Tout en vous gardant informés des derniers développements, et ayant rencontré certains d'entre vous pour entendre vos points de vue, le temps est venu de partager la vision du Conseil de Ville relativement aux propriétés de l'Hôtel et de vous expliquer le processus de modification réglementaire, dont l'avis de motion a été donné.

LES OBJECTIFS

1. Préserver notre environnement dont la bande riveraine, les lacs et les cours d'eau, élément essentiel à tout développement durable.
2. Renforcer nos infrastructures de sports et loisirs concernant le tennis, golf et ski de fond.
3. Améliorer les fondements qui ont fait d'Estérel le joyau des Laurentides : maisons unifamiliales, grands terrains, plaisir et protection de l'environnement.
4. Donner à notre Ville un style de vie, un centre d'intérêt, une place de rencontre. L'Hôtel fut un emplacement prisé par les visiteurs et les citoyens par le passé et nous espérons qu'il peut se renouveler avec succès en incluant les bons ingrédients, sans nécessairement garder la formule originale.
5. Offrir de la variété : un hôtel, différents endroits où manger, un centre de services professionnel et personnel (ex. médical, affaires), un spa, le tout à la taille et la qualité qui reflète le positionnement souhaité pour la Ville.

L'APPROCHE

Référez-vous à la carte ci-jointe qui positionne les différentes zones décrites ci-dessous.

- À l'exception de l'emplacement actuel de l'Hôtel, tous les lots riverains sont réservés pour des maisons unifamiliales isolées.
- Deux zones commerciales sont créées, séparément de l'Hôtel pour recevoir un petit nombre de commerces de loisirs, de vente au détail ou de services.
- Le terrain de golf demeure une zone récréative seulement.
- Le terrain de l'Hôtel demeure une zone commerciale avec une dimension appropriée pour leur projet de rénovation dans le cadre d'une formule hôtelière classique. Aucune demande de permis n'a été déposée à la Ville à ce jour, mis à part du permis autorisant une unité « test de marché ».

LE PROCESSUS SPÉCIFIQUE

1. La Ville crée un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour toutes les propriétés montrées sur la carte. Cette zone aura des normes distinctes pour l'utilisation, l'architecture et l'intégration avec les autres zones de la Ville (voir carte).
2. Aucun changement n'a lieu sur les zones identifiées comme :
 - REC : Golf
 - R10: Maisons unifamiliales détachées implantées sur des lots de 80 000 pieds carrés.
3. La zone CH est modifiée de zone commerciale à deux zones distinctes :
 - R11 : Maisons unifamiliales détachées, ce zonage est le même que pour la zone R1 comme tout autour du Lac Masson.
 - PC 47: Cette zone fait référence à une île au Lac Masson, près du pont du Lac Dupuis. Son zonage est modifié à conservation et public, tel qu'il en est pour toutes les îles d'Estérel, au lieu de commercial.

4. La zone C1 est la zone où est situé l'Hôtel. Cette zone est réduite en grandeur et gagne en précision comme suit :
- P3: Il s'agit d'un terrain où les installations d'eau potable municipales sont situées. Il est souhaitable d'avoir une désignation publique, pour également protéger la péninsule. L'Hôtel sera autorisé à l'utiliser pour ses fins mais le terrain est soustrait de la zone C1.
 - C1 (remodelé) : Cette zone conserve sa vocation commerciale et hôtelière. Cette vocation devra spécifier que l'occupation est de courte durée et n'inclue aucune notion de résidence. La taille est prévue pour 90 unités mais pourrait augmenter jusqu'à 124, dû à un droit acquis (historique). Ces unités pourraient être des propriétés individuelles, puisque la Ville n'a pas le droit de régir le mode de propriété mais seulement l'usage.
5. Les zones C2 et C3 deviennent commerciales, sans être nécessairement reliées à l'Hôtel.
- C2: Usage commercial et récréatif, 2 étages, vente au détail, services, clubhouse de golf, etc.
 - C3: Usage commercial et récréatif, 2 étages, vente au détail, services, clinique, tennis, etc. Cette zone pourrait accueillir un agrandissement futur de l'Hôtel. Cette expansion ne serait pas automatique. Le nouveau rôle de la C3 est double : catalyseur de la croissance de l'hôtel et gardien du « comment ».

CONSULTATION PUBLIQUE

Cette administration a toujours eu en priorité la transparence et la communication claire. Dans cet esprit, il y aura une consultation publique le samedi 13 juin 2009, à 10 h 00, à l'Hôtel de Ville. Tous les projets de règlements sont maintenant disponibles pour consultation à l'Hôtel de Ville.

Le Conseil pourra faire des modifications aux différents projets de règlements, selon les représentations qu'il aura reçues.

CONCLUSION

Nous croyons que ces changements sauront renforcer la position d'Estérel comme un endroit où il fait bon vivre et s'amuser.

Quant aux bateaux, notre réglementation sur l'accès aux lacs et à la protection de l'environnement prévoit un contrôle efficace sur le nombre d'embarcations. Par le biais de cette réglementation le nombre d'embarcations n'augmentera pas.

Le plan particulier d'urbanisme permet la rénovation de l'Hôtel et nous croyons qu'il est dans l'intérêt de notre communauté, d'un point de vue des revenus de taxation, autant que pour l'ajout de services et d'image. Ces changements vont aussi permettre aux propriétaires de ces propriétés (autant SIMCO que Estérel Resort Développement) de bénéficier d'un développement résidentiel, commercial et hôtelier en synergie avec les intérêts des citoyens de Ville d'Estérel, tout en trouvant une solution « gagnant-gagnant ».

Au nom d'un Conseil de Ville unanime,



André G. Nadeau
Maire

LAC MASSON

LAC DUPUIS

RÉCREATIVE (GOLF)

REC

CHEMIN F. SIMARD

CHEMIN DUPUIS

LIMITER LES IMPACTS VISUELS DEPUIS LE CHEMIN FRIDOLIN-SIMARD

COMMERCIALE ET RÉCREATIVE

RÉSIDENTIELLE (FAIBLE DENSITÉ)

ATTENTION PARTICULIÈRE (BANDES RIVERAINES)

RÉSIDENTIELLE (TRÈS FAIBLE DENSITÉ)

PUBLIQUE ET CONSERVATION (CONSERVATION)

COMMERCIALE ET RÉCREATIVE (SECTEUR POTENTIEL POUR AGRANDISSEMENT DE L'HÔTEL) - USAGE CONDITIONNEL - PIA À PRÉVOIR

COMMERCIALE ET RÉCREATIVE PIA À PRÉVOIR

PUBLIQUE ET CONSERVATION (AQUEDUC)

PC-47

R 11

C-2

C-3

R-10

C-1

P-3

