



**RÉVISION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME  
CONSULTATION ÉCRITE  
COMMENTAIRES/QUESTIONS/RÉPONSES**

**Veillez noter que les questions et commentaires sont présentés tels que reçus sans corrections.**

**Les réponses proviennent des urbanistes de la Ville et comportent des précisions  
apportées par le Conseil.**

**(Ce document n'a aucune valeur légale. Veuillez vous référer aux règlements en vigueur.)**

# Règlement 2021-702 - Zonage

## COMMENTAIRES ET QUESTIONS

## RÉPONSES

1) Article 12 : On exclut les motoneiges et motomarine des véhicules pouvant être stationnés sous l'abri d'auto. Pourquoi ne pas exclure également les VTT?

Les abris d'autos permanents ne sont pas des lieux d'entreposage. Les motomarines n'étant pas des véhicules terrestres comme le sont les VTT, la Ville ne veut permettre que le stationnement de véhicules terrestres. L'article sera modifié afin que les motoneiges puissent également y être abritées entre le 1<sup>er</sup> décembre et le 30 avril de l'année suivante.

<p>2) Article 24 : Est-ce que la définition d'enseigne est rendue tellement restreinte qu'elle semble même exclure les pancartes électorales?</p>	<p><b>Non, les pancartes électorales ne sont pas visées. L'article 113 de la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme prévoit qu'aucun règlement municipal ne peut interdire les affiches, les panneaux-réclame ou les enseignes électoraux.<sup>1</sup> Par ailleurs, selon les articles 285.1 et 285.2 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, l'affichage se rapportant à une élection « est notamment permis sur les propriétés des municipalités » et « ne peut être soumis, durant la période électorale, à aucune restriction ou condition autrement que dans la mesure prévue par cette loi. »</b></p>
<p>3) ARTICLES 30 et 31 : Est-ce que la nouvelle réglementation permet la construction des habitations unifamiliales contiguës et les habitations unifamiliales jumelées en zone résidentiel (R) ou ailleurs à Estérel?</p>	<p><b>Non, les modifications ne permettent pas la construction de maisons jumelées ou contiguës (townhouses) en zones résidentielles (R).</b></p> <p><b>Les habitations unifamiliales jumelées ne sont permises <u>par la réglementation actuelle</u> que dans la zone RJC-1 où de telles unités existent déjà. Les maisons contiguës ne sont permises dans aucune zone. Voir les articles 3.4 et 3.4.1 du Règlement numéro 2006-493 et ses amendements</b></p>

<sup>1</sup> [Affichage - Outils de réglementation - Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation \(gouv.qc.ca\)](http://gouv.qc.ca)

	<p><b>« Zonage » concernant les dispositions particulières applicables à la zone RJC-1 qui « ont préséance sur toute autre disposition inconciliable ».</b></p> <p><b>Les précisions sont apportées à la définition de « habitation unifamiliale contigüe » afin de souligner qu’elles ne sont pas permises sur tout le territoire de la Ville. L’illustration à l’article 30 est également enlevée étant non pertinente.</b></p>
<p>4) Art 42 : la rédaction fait en sorte qu’on ne sait pas à quoi fait référence le non. Il faudrait inverser les mots. Naturels et non synthétiques plutôt que non synthétique et naturels.</p>	<p><b>La modification demandée sera apportée au règlement afin d’en améliorer la syntaxe.</b></p>
<p>5) Art 44 : la définition de pente de terrain est une mauvaise définition si elle s’applique pour déterminer la largeur requise de la bande riveraine car elle donne la mesure de la pente moyenne du terrain total et non pas de la pente juste en amont du lac sur la largeur de la bande riveraine.</p>	<p><b>Ne pas confondre la « pente naturelle moyenne du terrain » et la pente servant à déterminer la largeur de la bande de protection riveraine; il s’agit de deux concepts différents.</b></p> <p><b>Selon la définition de « Rive » à l’article 2.6 du Règlement de zonage, la profondeur d’une bande de protection riveraine se calcule horizontalement.</b></p> <p><b>La définition donnée à l’article 44 est celle du document complémentaire du Schéma d’aménagement de la MRC des Pays d’en Haut, à des fins de concordance.</b></p>

<p>6) Art 64 : Les thermopompes et les climatiseurs devraient être munis d'un système de protection sonore. Je suggère de retirer les thermopompes et les climatiseurs de ce paragraphe et d'ajouter le paragraphe 31 : Les thermopompes et climatiseurs visibles depuis la rue, le lac ou les voisins et/ou non munis d'un système de protection sonore.</p>	<p><b>Les nuisances sonores sont déjà encadrées par l'article 40 du <u>Règlement SQ-2019</u>.</b></p> <p><b>Cependant, le Conseil souhaite réduire encore davantage les nuisances causées par le bruit des thermopompes et climatiseurs. Ainsi, l'article 64 est modifié afin d'exiger que les thermopompes et climatiseurs soient dissimulés sur la marge latérale par un écran d'insonorisation fini en bois teint du côté extérieur s'ils sont audibles sur les propriétés voisines.</b></p>
<p>Par ailleurs les règles pour les résidences de tourisme proposées en zone commerciale C1 (terrain occupé par l'hôtel) sont contradictoires, les autorisant à l'article 64 du règlement 2021-702 alors qu'elles sont interdites à l'article 3.2.3.1 de l'actuel règlement de zonage (2006-493), lequel article est inchangé par les modifications à l'étude.</p> <p>Art 64 :</p>	<p><b>Un hôtel n'est pas une résidence de tourisme. Les mots « sauf dans la zone C-1 » seront enlevés de la modification de l'article 3.2.3 par l'article 64 du premier projet de règlement afin d'éviter toute confusion.</b></p>
<p>7) Art 65 : Ajout article 3.3.1. Si on vise uniquement les infrastructures publiques le préciser car tel que rédigé cet article donne une ouverture à des infrastructures privées. Si l'intention est de permettre ces infrastructures, expliquer pourquoi. Y a-t-il intention de favoriser des projets d'habitation intégrée, ce à quoi je m'oppose.</p>	<p><b>Cet article d'ordre général permet l'installation des infrastructures, notamment par Hydro Québec, Bell et la Ville, dans toutes les zones. Le règlement n'autorise aucunement la construction de projets d'habitation intégrés.</b></p>
<p>8) ARTICLE 68</p> <p>Est-ce que les dimensions minimales ont changé?</p>	<p><b>Seule la hauteur maximale des bâtiments d'un étage sur les terrains non riverains a été modifiée, précisément afin de limiter à 9 mètres leur hauteur en lieu et place des 12,19 mètres prévus antérieurement.</b></p>

9) Art. 74

Bonjour

Tel que indiquée dans votre avis public daté du 11 aout dernier, nous voudrions vous faire part de notre point de vue sur le règlement no : 6.1.3.1 concernant les piscines. Nous sommes emménagé dans la ville d'Estérel en Juin 2020, et habitons cette belle ville à temps plein depuis ce temp ( et non seulement les Week-ends) Nous sommes de nouveaux retraités, et quelle ne fût pas notre surprise l'an passée de découvrir que la réglementation de la ville d'Estérel est que seule une piscine entièrement creusée dans le sol est autorisée et que toutes les autres sortes de piscine sont prohibées. Nous sommes allés vérifier les prix d'une piscine creusée et notre revenu de retraité ne nous le permet pas. Suite à la lecture de votre réglementation sur les piscines je trouvais à la limite discriminatoire envers nous votre interdiction d'installation de toute autre piscine que des piscines entièrement creusée et honnêtement j'ai beaucoup de mal a comprendre dans la mesure ou vous pourriez changer cette réglementation en autorisant les piscines hors terres ou semi creusé tout en ajoutant vos paramètre pour garder un environnement qui conserverait la beauté du paysage de la belle ville de l'Estérel, il faut aussi noter qu'installer à l'arrière de la maison elle ne serait aucunement visible de la rue. En changeant la réglementation et en autorisant d'autre genre de piscine (hors terre ou semi creusé), nous

**Le comité de révision n'a pas étudié cette question. Le règlement ne sera pas modifié afin de permettre l'installation des piscines hors terre.**

<p>sommes tout a fait en accord que ce soit avec un aménagement qui conserverait toute la beauté du paysage, et en suivant une réglementation municipale et provinciale adéquate.</p> <p>Nous avons 5 petites filles qui viennent souvent nous rendre visite et en cette période estivale, et par ces chaleurs il va sans dire qu'une piscine est presque rendue nécessaire. Depuis notre arrivée nous avons fait un bel aménagement arrière et nous voulons continuer à améliorer notre milieu de vie tout en respectant réglementation municipale.</p> <p>Pour conclure notre point de vue sur ce règlement, nous espérons possible par un changement de réglementation ou par une dérogation avoir la possibilité de faire l'installation d'une piscine hors terre ou semi creusée qui serait beaucoup plus dans notre fourchette budgétaire. Si il y avait des documents a remplir ou a vous faire parvenir pour une dérogation veuillez nous indiquer la procédure à suivre.</p> <p>En attente d'une réponse de votre part, Merci.</p>	
<p>10) Art 76 : Plusieurs commentaires.</p>	
<p>(i) Il faut seulement préciser l'heure de fermeture des lumières du tennis. C'est beaucoup plus simple et facile d'application puisque, contrairement à l'éclairage des maisons et des chemins d'accès, personne n'a un système pour allumer automatiquement les lumières sur un terrain de tennis. Cette disposition exigeant la fermeture automatique va probablement engendrer une</p>	<p><b>L'article 6.1.3.2 sera modifié pour enlever les dispositions concernant la fermeture automatique. Les heures de fermeture demeurent inchangées, de 23 h à 8 h le lendemain et s'appliquent également aux terrains de jeu.</b></p>

<p>ouverture automatique à tous les soirs même quand personne n’y joue. Sans compter que les pannes d’électricité bousillent souvent la programmation.</p>	
<p>(ii) L’heure doit être 22 hres, conformément à l’article 4.3.11 10<sup>ème</sup> critère général du règlement 2021-707 sous étude. Il y a contradiction ici. Pour des raisons évidentes de tranquillité des voisins, les heures de fermeture de l’éclairage (et de l’usage) des terrains de jeux publics doit être la même que pour les terrains privés et vice-versa.</p>	<p><b>La plage horaire vient d’une recommandation du comité de révision.</b></p>
<p>(iii) On devrait profiter de la refonte pour édicter des règles pour tous les autres types de terrains privés de jeu (patinoires, basketball, pétanque, volleyball etc…) et prévoir quelque chose de spécifique sur l’éclairage des patinoires installées sur le lac l’hiver.</p>	<p><b>Voir les commentaires précédents.</b></p>
<p>ARTICLE 76 Éclairage de nuit DONC impossible pour la sécurité?</p>	<p><b>L’article limitant l’éclairage à 23 h ne concerne que les terrains de tennis et les terrains de jeux.</b></p>
<p>Art 77 : L’article sur les antennes paraboliques devrait être remanié pour être adapté à la réalité technologique d’aujourd’hui. Par ailleurs, veut-on interdire complètement toute autre sorte d’antenne que celles prévues à cet article? Je pense qu’il le faudrait et il faut le faire dans cet article (préférable si non sujet à un recours référendaire) ou dans l’article 3.3 en ajoutant un paragraphe : “Toute antenne non prévue à l’article 6.1.3.3 du présent règlement.”</p>	<p><b>Cette modification réglementaire découle des recommandations du comité de révision à l’effet de permettre une deuxième antenne, tout en limitant leur implantation.</b></p> <p><b>Le comité de révision n’a pas reçu de demande pour des antennes autres que paraboliques, et seules les antennes paraboliques sont autorisées.</b></p>



<p>11) Art 79 : Enlever la possibilité d'installer une clôture pour un potager et assujettir une clôture de potager aux mêmes règles que les autres clôtures (ex : 10 cm entre chaque planche) équivalent à interdire les potagers que les bestioles de toute sorte (dindes sauvages, lièvres etc...) vont venir consommer. . Cela est contre la tendance de verdir notre environnement</p>	<p><b>Les clôtures de potager ne sont pas interdites en autant qu'elles soient conformes aux prescriptions de l'article 6.1.3.5.</b></p>
<p>12) Art 80 : La hauteur actuelle des piliers, colonnes ou poteaux à 150 cm devrait rester comme cela. La proposition de l'augmenter à 240 cm (si de couleur noire ou vert de gris en plus!!!!) est excessive et donne ouverture à toutes sortes de barrières de type bunker (malheureusement retrouvée exceptionnellement sur le territoire présentement et je crois en dérogation, non autorisée, des règlements en vigueur). Cette fortification des barrières, colonnes, poteaux, piliers à l'entrée est en contradiction totale avec le nouvel article 4.8 (Blindage et fortification des bâtiments) dans le règlement 2021-704 à l'étude. Si on ajoute la possibilité d'ajouter sur le poteau, colonne ou pilier un appareil d'éclairage de 40 cm, on va se retrouver avec des colonnes, piliers ou poteaux de 9 pieds de haut avec tous les problèmes de pollution visuelle (entrée de type bunker) et d'éclairage aux autres propriétés que cela entraîne.</p>	<p><b>La hauteur actuelle des piliers de 150 cm ne sera pas modifiée. Cependant, des précisions seront apportées au texte.</b></p>

<p>13) Art 81 : Il faudrait l'équivalent (autorisation du Ministère de l'environnement) pour le commercial pour un quai qui excède le 20 mètres carrés.</p>	<p>En vertu du deuxième alinéa de l'article 22 de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> (LQE) et du règlement relatif à l'application de cette loi (Q-2, r.3), les travaux et constructions de quais ou d'abris à bateaux dont l'usage projeté correspond à des fins municipales, industrielles, <u>commerciales</u>, publiques ou d'accès public (cinq fins), sont assujettis à l'obtention d'un certificat d'autorisation. <sup>2</sup></p> <p>La rédaction de cet article est également corrigée.</p>
<p>14) Art 83 : La rédaction de cet article fait en sorte que devient permis l'entreposage (dans le stationnement par exemple), de roulotte, autocaravanes etc... sur le terrain, ce que je crois non permis dans la réglementation actuelle.</p>	<p>L'article 83 interdit uniquement l'utilisation des roulettes, autocaravanes, tentes-roulettes et véhicules récréatifs comme hébergement permanent ou temporaire. La Ville ne souhaite pas interdire le stationnement de ces véhicules sur son territoire.</p>
<p>15) Art 86 : Réduction de 12 mètres (40 mètres à 28 mètres) la marge de recul pour RJC (jumelé contigu) sur Fridolin Simard.</p> <p>Je suis contre. Je pensais que la zone RJC était un mauvais héritage de la fusion dont nous ne voulions pas favoriser la continuité. Pourquoi alors lui donner de l'air? Que se cache derrière ce changement?</p> <p>Je suis plutôt d'avis, si on veut faire un changement d'au contraire favoriser le développement de constructions, de deuxième rang, UNIQUEMENT sur</p>	<p>Ces commentaires contiennent plusieurs erreurs.</p> <p>La marge de recul pour la zone RJC n'a pas été réduite. Cet article clarifie tout simplement une disposition d'exception qui était déjà présente à l'article 3.4.4 du règlement actuellement en vigueur :</p> <p>« Nonobstant l'article 7.2, la marge de recul avant à partir du chemin Fridolin-Simard est fixée à 28 mètres. »</p> <p>La superficie des lots demeure inchangée. Dans la zone résidentielle (R), seules les maisons unifamiliales sont permises sur les lots de faible densité (4 000 m<sup>2</sup> et plus) ou</p>

<sup>2</sup> [quais.pdf \(gouv.qc.ca\)](#)

<p>des lots de 8,000 mètres carrés. Il faut avoir une vision du long terme où les terrains riverains seraient UNIQUEMENT maisons unifamiliales isolées de faible densité (minimum 4000mètres carrés) et les non riverains, UNIQUEMENT maisons unifamiliales isolées de très faible densité (minimum 8000 mètres carrés. Il faut préserver nos espaces et favoriser le développement de projets soutenant notre vision ce è quoi ne correspondent pas les maisons jumelées. Il faudrait NE PLUS PERMETTRE de telles constructions. Certainement pas en favoriser le développement en réduisant les marges de recul requises. C'EST UN GROS NON POUR CETTE MODIFICATION.</p>	<p><b>de très faible densité (1,6 hectare et plus). Voir également les commentaires concernant les articles 30 et 31.</b></p>
<p>16) Art 87 : D'abord, je suis étonnée qu'un balcon ouvert puisse empiéter dans la marge avant. Alors je suis tout à fait contre de faire augmenter 2 mètres (3 à 5 mètres) l'empiètement. Je suggère plutôt d'abroger complètement les dispositions qui permettent quel qu'empiètement que ce soit d'éléments de construction rattachés à une maison dans la marge avant. D'où vient cette demande en plus? On n'a jamais eu de demande de dérogation sur cette question au CCU alors je pense qu'on devrait éliminer cet article et si quelqu'un a besoin d'empiéter dans la marge avant, il fera une demande de dérogation. En plus il y a ici une erreur sur l'équivalence mètres/pieds. 5 mètres est devenu 32,8 pieds.</p>	<p><b>Par suite des commentaires des citoyens, le Conseil n'adoptera pas cette modification et l'empiètement maximale demeurera à 3 mètres.</b></p>

<p>17) Art 88 : Les balcons ouverts (j'imagine qu'on parle de terrasses ici) ont leur place dans la cour arrière pas en cour avant.</p> <p>Ici, il y a une incongruité : une maison peut être à 8 mètres de la ligne latérale mais pas un balcon ouvert.</p> <p>Il faudrait probablement préciser qu'on parle de la ligne arrière du lot. Pour les autres empiètements rattachés à une construction, même commentaires que ci-haut.</p>	<p><b>Les balcons ouverts sont déjà autorisés en cour avant par l'article 7.2.1 du règlement actuellement en vigueur. Les bâtiments principaux avec un balcon ouvert peuvent être implantés respectivement à 8 mètres pour ce qui est du bâtiment (art. 7.2), et à 6 mètres pour ce qui est du balcon, d'une ligne latérale (art. 7.2.3).</b></p> <p><b>Les dispositions concernant les marges avant, latérales et arrières se trouvent dans trois articles séparés, (7.2.1, 7.2.2 et 7.2.3) chacun avec un titre.</b></p>
<p>18) Art 99 : On ne devrait pas permettre, même pour des fins publiques (Zone P2) qu'un conteneur puisse être utilisé comme bâtiment principal ou accessoire. On est une ville d'exception ou on n'en est pas une. Cela est laid et constitue de la pollution visuelle.</p>	<p><b>Cette demande a été formulée par le comité de révision afin de répondre aux besoins opérationnels du service des travaux publics pour la zone du garage municipal.</b></p> <p><b>Ces conteneurs servent uniquement pour l'entreposage et ne sont pas visibles du chemin public.</b></p>
<p>Art 106 : J'ai plusieurs commentaires et je trouve que les dispositions ne sont pas de nature à favoriser l'environnement Dark Sky pourtant inscrit au PIIA existant depuis fort longtemps.</p>	<p><b>Les dispositions concernant la luminosité ainsi que les principes de <i>Dark Sky</i> sont dans le règlement de PIIA. L'article 8.10 est ajouté aux règlements afin de mieux les encadrer.</b></p>
<p>(i) La première règle devrait être que dans tous les cas, la lumière ne devrait pas éclairer en dehors de la propriété d'où provient la source de lumière.</p>	<p><b>Voir le <i>Règlement sur les nuisances</i> (art. 79) :</b></p> <p><b>« Constitue une nuisance et est prohibée la projection directe de lumière en dehors du terrain où se trouve la source de la lumière, susceptible de causer un danger</b></p>

<p>Cela est quelque chose de facilement mesurable. Pas besoin de compter les lumens ou les K .</p>	<p><b>public ou un inconvénient aux citoyens se trouvant sur un terrain autre que celui d'où émane la lumière. »</b></p> <p><b>Règlement SQ-2019.</b></p>
<p>(ii) Il faudrait importer les règles prévues à l'article 4.3.11 du règlement notamment celle édictant la fermeture à 22 hres de tout éclairage qui n'est pas nécessaire à la sécurité des piétons autour de la maison (même commentaire que ci-haut sur le dispositif automatique) et celle prévoyant que la lumière doit toujours être dirigée vers le bas</p>	<p><b>Tel que mentionné, le Conseil ne retient pas la suggestion d'édicter la fermeture de tout éclairage à 22h00. Le Règlement sur les PIIA contient déjà des dispositions concernant la direction de l'éclairage.</b></p>
<p>(iii) Pour un éclairage Dark sky, 15,000 lumens (10 ampoules de 100 watts) ou 1000 lumens (1 ampoule de 60 watts) par mètre linéaire de façade me semblent trop. Par ailleurs la possibilité d'un seul appareil d'éclairage de 6000 lumens (400 watts) me semble difficilement conciliable avec la nouvelle réglementation (art 4.8 du règlement 2021-704) sur l'interdiction de fortification et de blindage de bâtiments. Qui a besoin de cela pour un éclairage d'ambiance, ce qui est pourtant visé au PIIA?</p>	<p><b>Les dispositions concernant l'éclairage <i>Dark Sky</i> se trouvent dans le règlement de PIIA. À la suite de suggestions, le Conseil apporte certaines modifications à cet article afin de réduire davantage la luminosité.</b></p>
<p>(iv) On devrait interdire l'éclairage permanent de couleur (autre que jaune chaud).</p>	<p><b>L'article sera modifié afin que les ampoules de couleur soient proscrites, sauf dans les piscines.</b></p>
<p>(v) Finalement, pour un véritable éclairage d'ambiance, tout éclairage extérieur supérieur à 3000 k devrait être INTERDIT. Les lumens et les watts ne sont pas</p>	<p><b>L'article sera modifié afin que seules les ampoules de 2 700 à 3 000 Kelvin soient permises.</b></p>

de parfait équivalents. Il faut aussi spécifier les K.  
La documentation est assez claire sur le fait que  
3000 K est la limite entre l'éclairage chaud et  
l'éclairage plus blanc, plus éblouissant et entre  
l'éclairage résidentiel et l'éclairage commercial ou  
de travail (cuisine ou bureau). Cette documentation  
a été fournie à M Dyzac et Mme Corriveau.

<p>Pouvez-vous nous confirmer que l'application de l'article 109 du règlement 2021-702 qui vient modifier l'article du règlement de zonage actuel prévoyant le nombre minimal de places de stationnement pour Estérel Resort se fera en respect des nos droits acquis.</p>	<p><b>Ces nouvelles normes ne sont pas rétroactives, et aucun agrandissement du stationnement n'est requis. L'Estérel Resort bénéficie de droits acquis pour ses opérations actuelles.</b></p> <p><b>Dans l'éventualité d'un agrandissement ou d'un changement d'usage permis dans les zones commerciales ou au golf, les nouveaux ratios s'appliqueront. Actuellement, aucunes normes n'existent pour la zone C-3.</b></p> <p><b>Des clarifications seront apportées à l'article 109.</b></p>
<p>Je, soussigné, suis en total désaccord avec les changements proposés aux articles 109 et 111 du règlement 2021-702.</p> <p>Dans la zone commerciale, les nouvelles exigences pour le stationnement ne peuvent être implantées puisqu'elles créeraient des problèmes encore plus importants sans respecter les droits acquis, plaçant de ce fait l'Estérel Resort et ses copropriétaires en situation dérogatoire et très dommageable.</p> <p>Édicter des nouvelles exigences, sans prévoir comment les personnes visées vont pouvoir y répondre, ne règlera pas en soi le problème.</p> <p><b>Je vous demande de ne pas adopter les articles 109 et 111 du règlement 2021-702 qui viennent réduire le nombre et la dimension des cases de stationnement.</b></p>	<p><b>Voir les commentaires précédents concernant l'article 109. L'article 111 a pour effet d'élargir de 30 cm les <u> futures </u> cases de stationnement.</b></p> <p><b>Ces deux articles ne s'appliquent pas de manière rétroactive et ne sont donc pas applicables aux usages existants. Néanmoins, des clarifications seront apportées.</b></p>
<p>19) Art 110 : Je suis plutôt dubitative sur l'interdiction de case de stationnement dans la marge avant d'un terrain non riverain.</p>	<p><b>Les règlements d'urbanisme dans plusieurs villes interdisent les stationnements dans la cour avant.</b></p>
<p>20) Art 116 : Par 10 : Les enseignes devraient être enlevées au plus tard 1 semaine après l'événement qu'elles annoncent avec peut-être une exception pour les enseignes électorales</p>	<p><b>Ces dispositions seront modifiées afin que les enseignes temporaires soient enlevées une semaine après l'événement.</b></p>

<p>selon la loi. Ne devrait-on pas préciser que les enseignes résidentielles ne peuvent pas être lumineuses?</p>	<p><b>Les pancartes électorales ne sont pas assujetties aux normes d'affichage du règlement de zonage (voir les commentaires ci-haut).</b></p> <p><b>Aucune modification n'est prévue concernant les « enseignes lumineuses » puisque « toute enseigne faite de matériaux translucides ou illuminée de l'intérieur est interdite » et seul « l'éclairage par réflexion » est actuellement permis par la réglementation (voir a. 12.2.2).</b></p>
<p>21) Art 127 : Je suis surprise que la marge avant d'un lot dérogoire ne puisse pas faire l'objet d'une dérogation mineure.</p> <p>C'est pourtant la première marge qui est bafouée en demande de dérogation mineure. Je pense que cette marge ne devrait pas être traitée différemment des autres pour un lot dérogoire et bénéficier d'un écart possible de 25% sans devoir demander une dérogation mineure.</p>	<p><b>L'article 13.14.1 du règlement de zonage existant assouplit depuis plusieurs années certaines normes pour les terrains dérogoires faisant l'objet de droits acquis.</b></p> <p><b>Quiconque peut faire une demande de dérogation mineure pour un empiètement dans la marge avant, conformément à l'article 2.1 du projet de règlement sur les dérogations mineures (<a href="http://villedesterel.com">2021-706 (villedesterel.com)</a>)</b></p>
<p>22) Art 128 : Je trouve désolant que par le jeu de l'abrogation des pénalités pour contravention au règlement et l'incorporation pour tous les règlements d'urbanisme au règlement 2021-705, les amendes aient été considérablement réduites (1/5 de ce qu'elles étaient). À titre d'exemple, une première offense est passible de 200\$ et une récidive de 400\$ alors qu'avant c'était 1000\$ et 2000\$. Je comprends que le maximum est conservé au même niveau mais cette introduction de minimum et maximum est risible.</p>	<p><b>Les maximums sont établis par l'article 369 de la <a href="#">Loi sur les Cités et villes (c-19 - Loi sur les cités et villes (gouv.qc.ca))</a></b></p> <p><b>Les minimums suggérés proviennent du modèle des urbanistes de la Ville.</b></p>



Sur quelles bases la ville pourrait-elle choisir quel est le niveau de pénalité applicable ? La conséquence sera que même en droit, la Ville se trouvera probablement limitée à ne pouvoir appliquer que l'amende minimale. Si c'est la voie choisie (un minimum et un maximum), il faut pour chaque article de chaque règlement préciser quelle est l'amende applicable en cas de contravention. Par ailleurs, on ne retrouve plus en nulle part la capacité pour l'inspecteur d'arrêter immédiatement tout travail lorsqu'il y a contravention. Cela est fort inquiétant. Je pense que la Ville est à institutionnaliser son incapacité et son manque de volonté à faire respecter les règlements. Je me serais attendu à mieux mais... allez donc savoir pourquoi, je ne suis pas surprise. Je suis donc pour le maintien intégral des dispositions de pénalités dans chacun des règlements. Il faut retirer l'article 128 du règlement à l'étude.

**Le Conseil a demandé que les amendes minimales du nouveau règlement demeurent les mêmes que dans les règlements actuels.**

**Afin de rétablir les faits, veuillez noter que l'inspecteur municipal peut ordonner l'arrêt des travaux. Le premier alinéa, 6<sup>e</sup> paragraphe de l'article 3.3 du projet de règlement sur les permis et certificats permet à l'inspecteur de la Ville de « Mettre en demeure ..... tout contrevenant à la réglementation d'urbanisme, de cesser dès la réception de cette mise en demeure, la construction, les travaux, l'occupation ou l'exercice d'un usage contraire à la réglementation ... »:-**

## Règlement 2021-703 - Lotissement

<p>1) Art 10 : Pourquoi n’y a-t-il plus de superficie minimale plus élevée pour les habitations jumelées contiguës?</p>	<p>Les habitations unifamiliales jumelées ne sont permises <u>par la réglementation actuelle</u> que dans la zone RJC-1 où de telles unités existent déjà. Les maisons contiguës ne sont permises dans aucune zone. Le comité de révision et le Conseil ont demandé de retirer les normes inopérantes reliées aux zones résidentielles (R) afin d’éviter toute confusion.</p>
<p>2) Art 21 : Pourquoi l’article 7.2 spécifie qu’on ne peut pas refuser une opération cadastrale pour les éléments prévus à l’article 65 du règlement 2021-702. Si l’article 65 visait les infrastructures PUBLIQUES, cet article ne serait pas nécessaire.</p> <p>Ainsi, en conjonction avec les commentaires ci-haut pour l’article 65 et pour l’article 86, je suis très inquiète des intentions de la Ville par rapport à des infrastructures privées de toute sorte qui favoriseront la densification du territoire dans des projets d’habitation intégrée ou toute autre forme de développement plus dense.</p>	<p>Cette disposition d’ordre général permet <b>uniquement les opérations cadastrales (permis de lotissement) nécessaires pour l’installation des « services d’utilité publique »</b> sans pour autant autoriser les usages ou la construction tel que prévu à l’article 65 du projet de règlement 2021-702.</p> <p>L’inquiétude est mal fondée; les projets intégrés ne sont pas autorisés sur le territoire d’Estérel et aucune modification des règlements ne permet une telle densification.</p>

## Règlement 2021-707 - PIIA

<p>1) Article 2.2. Si on est sérieux sur l'éclairage, il faudrait incorporer un paragraphe. Je suggère le même vocabulaire qu'utilisé au paragraphe 10b pour le commercial. La question de l'éclairage ne survient pas que pour l'aménagement paysager mais se pose dès qu'il y a construction. Donc, ajouter le paragraphe :</p> <p>2) Une description détaillée des équipements d'éclairage et leur emplacement</p>	<p><b>Le Conseil est d'accord avec cette recommandation et le projet de règlement sera modifié en ce sens.</b></p>
<p>3) Un plan préparé par un architecte paysager et pouvant comprendre la localisation d'un ou de plusieurs des éléments suivants :</p> <p>Un autre ajout qui demande des délais et des frais exhaustifs. Plusieurs informations sont déjà sur le certificat d'implantation. Certains éléments pourront s'ajouter suite à la construction!</p>	<p><b>Cet article est repris intégralement du règlement 2006-499 et n'a pas fait l'objet d'une modification. Ces informations sont importantes afin de protéger le couvert forestier.</b></p>
<p>4) Article 4.3.6 , 12 ième critère d'évaluation ajouter à la suite de l'article " et la limitation du bruit qu'ils émettent" afin d'exiger l'installation de panneaux insonorisants lors de l'implantation d'une thermopompe ou d'un climatiseur.</p>	<p><b>Tel que déjà mentionné, une modification à l'article 64 sera faite en ce sens.</b></p>
<p>5) 4.3.11 : 10 ième Critère d'ordre général. Je ne suis pas sûre qu'il faut exiger un mécanisme automatique de fermeture des lumières (ce texte est importé directement de la règle</p>	<p><b>L'article 6.1.3.2 sera modifiée pour enlever les dispositions concernant la fermeture automatique. Les heures de fermeture demeurent</b></p>

pour le commercial) mais il faut dire que ces lumières doivent être éteintes à 22 hres et le demandeur doit indiquer de quelle façon il s'en assurera et quelles lumières, ainsi que leur emplacement, pour raison de sécurité des piétons sur le terrain, ne respecteront pas cette règle.

**inchangées, de 23 h à 8 h le lendemain et s'appliquent également aux terrains de jeu.**

## Règlement 2021-705 - Permis et certificats

<p>1) Je ne sais pas comment il faut le faire mais tout ajout ou modification du système d'éclairage devrait nécessiter l'obtention d'un permis et la soumission d'un plan d'éclairage à l'appui de telle demande indépendamment du fait que ces modifications soient liées ou non à un projet de construction.</p>	<p>Une description détaillée des équipements d'éclairage sera exigée en vertu de l'article 2.2 du <i>Règlement sur les PIIA</i>. En plus, l'article 6.1 du projet de règlement 2021-705 sera modifié afin d'exiger l'obtention d'un certificat d'autorisation pour tout changement au système d'éclairage.</p>
<p>2) Art 5.2 : ajouter " un plan d'éclairage avec description détaillée des équipements d'éclairage et leur emplacement.</p>	<p>Voir le commentaire précédent.</p>
<p>3) 5.2 Forme de la demande de permis de construction 4. Un plan de drainage des eaux de surface. En quoi consiste ce plan si le drainage naturel est privilégié?</p>	<p>Actuellement, le 7<sup>e</sup> paragraphe du deuxième alinéa de l'article 4.4.1 du <i>Règlement sur les permis et certificats</i> exige que les plans indiquent les « bassins de drainage des eaux de surface ». Bien que le drainage naturel soit privilégié, ce dernier peut être altéré lors de l'exécution de travaux. Un plan de drainage sert à démontrer le sens de l'écoulement et à évaluer l'effet du ruissellement des eaux vers les lacs et cours d'eau.</p>
<p>4) Dans les quinze (15) jours de l'érection des fondations d'un nouveau bâtiment, une copie conforme du certificat de localisation signée par un arpenteur-géomètre devra être remise au fonctionnaire désigné. IMPOSSIBLE de respecter ces délais avec la non disponibilité des arpenteurs.</p>	<p>À la demande du comité de révision, le délai passe de 10 à 15 jours dans le projet de règlement. La difficulté à obtenir les services d'un arpenteur-géomètre est un problème ponctuel. La réglementation ne peut être écrite en fonction de cette situation temporaire. Entretemps, nous recommandons de vous adresser à</p>

	<b>l'urbaniste de la Ville si vous n'êtes pas en mesure de respecter ces délais.</b>
5) Art 8.2 : Même commentaire que ci-haut pour les pénalités et l'absence de disposition permettant l'arrêt des travaux.	<b>Voir réponse déjà fournie plus haut.</b>
6) 8.2.2 Pénalité pour la location court terme (moins de 31 jours)  Quiconque contrevient à une disposition de la réglementation d'urbanisme qui concerne la location à court terme ou les résidences de tourisme est passible d'une amende dont le montant doit être déterminé selon les règles qui suivent :  À quel règlement cette amende est référée?	<b>Cette pénalité spécifique fait référence à une infraction à l'article 3.3 du règlement de zonage qui prohibe sur l'ensemble du territoire l'usage de la location à court-terme ou de résidence de tourisme, sous réserve des dispositions contenues à la <i>Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique et à définir une nouvelle gouvernance en ce qui a trait à la promotion internationale</i></b>
7) Je n'ai aucun commentaire sur les autres règlements sauf en ce qui concerne la question des pénalités et des dispositions permettant l'arrêt des travaux lorsqu'applicable.	<b>Se référer à l'article 3.3 du règlement sur le zonage :</b>  <b><u>Aviser, par lettre recommandée ou signifiée par huissier, quiconque contrevient aux prescriptions du présent règlement ou aux conditions d'émission d'un permis ou d'un certificat. Mettre en demeure par courrier recommandé ou signifié par huissier tout contrevenant à la réglementation d'urbanisme, de cesser dès la réception de cette mise en demeure, la construction, les travaux, l'occupation ou l'exercice d'un usage contraire à la réglementation, et, s'il y a lieu, de rendre les lieux sécuritaires.</u></b>

<p>8) Finalement, je voudrais savoir pourquoi le règlement d'usage conditionnel 2011-581 n'est pas abrogé. Compte tenu de la saga vécue l'hiver dernier, cela mettrait un terme à l'aventure d'autant plus que le nombre d'unités d'hébergement prévu audit règlement est atteint et, me dit-on, serait même dépassé. Je vous demande donc de l'abroger. Cela permettra de dissiper toutes les craintes à cet effet.</p>	<p><b>Ce règlement a déjà été abrogé par le Conseil de ville. Voir l'avis public à cet effet :</b></p> <p><b><u><a href="http://villedesterel.com">Promulgation 2021-697 (villedesterel.com)</a></u></b></p>
--	--

# RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-704 CONSTRUCTION

## CHAPITRE 4 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

<p>4.1 Fondations à ciel ouvert (protection)</p> <p>Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou non complètement terminé, dont la profondeur du vide intérieur excède 1,2 m (3,94 pieds) devront être entourées d'une clôture de cent quatre-vingts (180) centimètres (<math>\pm 6</math> pieds) de hauteur fermant l'accès aux fondations.</p> <p>Aucune excavation ou fondation non utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus d'un mois sans être démolie et comblée de terre.</p> <p>Un peu radical, étant donné la fiabilité et délais des sous-traitants.</p>	<p><b>Cet article est repris intégralement du règlement de construction précédent en vigueur depuis 2006.</b></p> <p><b>Le délai pour démolir et combler des excavations ou fondations non utilisées sera prolongé de 1 à 3 mois.</b></p>
<p>4.3 Construction inoccupée ou inachevée (sécurité)</p> <p>De même, toute fondation ne peut rester à ciel ouvert. Aussitôt terminée, la fondation doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimum de 1,8 m (<math>\pm 6</math> pieds) composée de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalents non ajourés ayant la résistance suffisante pour assurer la sécurité du public.</p> <p>Situation IMPOSSIBLE en construction, on doit avoir accès aux machineries et livraisons, Donc, Devrais spécifier un délais minimum de un mois si il y a construction</p> <p>Je suggère de reformuler ces deux règlements</p>	<p><b>Cet article est repris intégralement du règlement de construction précédent en vigueur depuis 2006.</b></p> <p><b>L'article sera modifié afin de permettre l'usage temporaire d'une clôture de construction qui peut être installée très rapidement.</b></p>



## COMMENTAIRES DIVERS

<p>«L'installation permanente ou temporaire de haut-parleurs extérieurs est prohibé»</p> <p><u>Explication</u> : même si aucune explication additionnelle n'est nécessaire, cette mesure tombe dans la politique de la Ville d'Estérel de réduire le bruit et de rehausser la paix et la tranquillité des voisinages.</p>	<p><b>Le règlement de nuisances répond selon nous à cette préoccupation de manière convenable :</b></p> <p><b><u>ARTICLE 42 BRUIT – SON AMPLIFIÉ À L'EXTÉRIEUR</u></b>  Il est interdit d'installer ou de laisser installer, d'utiliser ou de laisser utiliser un haut-parleur ou un appareil amplificateur de sons à l'extérieur d'un édifice, d'un véhicule ou d'une embarcation nautique, de façon à ce que les sons produits par un tel haut-parleur ou appareil amplificateur soient susceptibles de troubler la paix, la tranquillité, le confort, le repos, le bien-être du voisinage ou d'un seul citoyen ou de nature à empêcher l'usage paisible de la propriété dans le voisinage.</p> <p>Pour les fins de l'application du présent article, les sons produits par un haut-parleur ou un appareil amplificateur de sons situé à l'extérieur d'un édifice, d'un véhicule ou d'une embarcation nautique sont présumés troubler la paix du voisinage lorsqu'ils sont audibles au-delà des limites du terrain ou du véhicule ou embarcation nautique.</p> <p>Le propriétaire des lieux, du véhicule ou de l'embarcation nautique d'où provient le bruit visé par le premier alinéa contrevient au présent règlement au même titre que le locataire dudit bâtiment, véhicule ou embarcation nautique.</p>
<p>«De part et d'autre des lignes de propriété, une bande de végétation naturelle doit être conservée sur une distance de 3 mètres respectivement»</p> <p><u>Explication</u> : cette provision a toujours existé dans le code d'urbanisme depuis les années 1980. La période de fusion/défusion, et le manque de surveillance et de suivi, ont contribué à l'abandon</p>	<p><b>Le comité de révision ne nous a pas transmis de recommandations en ce sens. Nous laissons le soin aux conseillers d'évaluer votre proposition dans le cadre d'une prochaine révision. Cependant, selon l'article 11.2 du règlement d'urbanisme, « L'abattage d'arbres est également prohibé, dans toutes les zones, dans une lisière</b></p>

<p>de cette pratique et de son remplacement par le talus. L'intention des pères fondateurs était de protéger la vie privée des résidents par le maintien de l'environnement campagnard.</p>	<p><b>de 3 mètres (9.8 pi.) mesurée à partir des lignes latérales de lots », et il est proposé que cette lisière soit augmentée à 4 mètres par la nouvelle réglementation (l'article 114 du Premier projet de règlement numéro 2021-702 modifiant le règlement de zonage numéro 2006-493).</b></p>
<p>«L'installation d'appareils d'éclairage extérieur, suspendus des bordures d'avant toit (soffite) et dirigeant la lumière vers les lignes de propriété, est prohibée»</p> <p>«L'installation d'appareils d'éclairage extérieur encastrés dans les bordures d'avant-toit (soffite) et dirigeant la lumière verticalement vers le sol, est permise»</p> <p><u>Explication</u> : cette mesure diminue l'intensité lumineuse à un niveau raisonnable, et évite d'éclairer les propriétés des voisins, surtout dans l'absence de la bande de végétation naturelle.</p> <p>L'application des règles contre d'éblouissement est vague et son aboutissement; longue.</p> <p>Pour les fervents de la protection par caméra 24/7, la technologie courante permet la vision nocturne, sans éclairage d'appoint.</p>	<p><b>Le comité de révision nous a demandé de prévoir des normes pour contrôler l'intensité de l'éclairage. L'article 106 du projet de règlement 2021-702 agit en ce sens.</b></p> <p><b>La notion de lumière sur les terrains voisins se retrouve plutôt dans le règlement de nuisances :</b></p> <p><b>ARTICLE 79 LUMIÈRE</b>  Constitue une nuisance et est prohibée la projection directe de lumière en dehors du terrain où se trouve la source de la lumière, susceptible de causer un danger public ou un inconvénient aux citoyens se trouvant sur un terrain autre que celui d'où émane la lumière.</p>