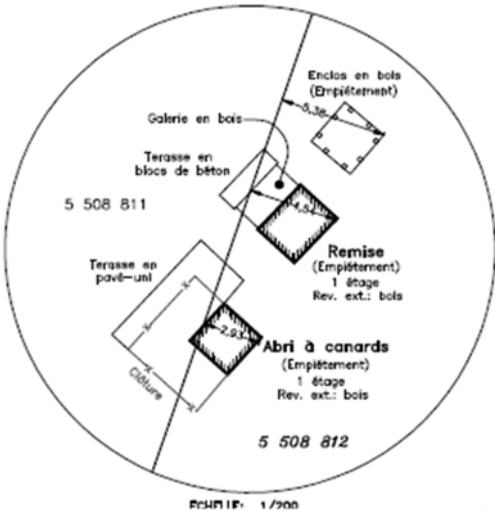


PROBLÉMATIQUES – SERVICE DE L'URBANISME (Séance de mars 2021)

| # | PROPRIÉTAIRE | OBJET | ACTIONS / DÉCISIONS |
|-----|--|---|---|
| 169 | Anik Malette 6, avenue des Amiraux | Quai non conforme Superficie : excédent de 12.7 m ² | <p>09.10.2019 Inspection le 9 octobre 2019 vers 10:30 AM, aucun changement n'a été fait sur le quai afin de le rendre conforme au permis émis 2017-042 et ce contrairement aux affirmations faites par M. Maxime Ouimet. Constat émis le 9 octobre 2019. En attente du jugement.</p> <p>10.02.2020 Discussion avec Me Fournier et transmission des plans et du permis.</p> <p>23.03.2020 Me Fournier me confirme par téléphone que Mme Malette a plaidé coupable et a payé son constat. Une lettre lui sera envoyée lui demandant de se conformer pour la fin mai.</p> <p>08.04.2020 Courriel envoyé à Mme Malette pour l'informer qu'une inspection aura lieu le 29 mai 2020, afin de vérifier si le quai est de dimension réglementaire et conforme au permis émis.</p> <p>29.05.2020 Inspection à 13 h 55, constaté que le quai, qui avait une superficie de 49.86mc en octobre 2019, est maintenant à 48.63mc (enlèvement de la rampe de motomarine), soit 7.63 mc de plus que le règlement de zonage 2006-493 article 6.1.3.7 alinéa (3) le permet, soit un maximum de 41mc. Émission d'un constat d'infraction (récidive).</p> <p>30.06.2020 Constat en traitement.</p> |
| 173 | Julie Godin 5, avenue des Hirondelles | Construction d'un module de jeux d'enfant et bâtiment accessoire | <p>22.07.2020 Inspection à 15 h 15 au 5, avenue des Hirondelles, j'ai constaté la construction d'un module de jeux d'enfants et d'un bâtiment accessoire sans permis. Remis un arrêt des travaux et envoyé courriel le 24.07.2020 mentionnant les items nécessaires à recevoir : certificat de localisation, plan de construction à l'échelle, remettre formulaire de demande de permis</p> <p>09.09.2020 Aucun document reçu, suivi à faire.</p> <p>05.11.2020 Réception des plans de construction du cabanon, pergola, galerie d'été et module de jeu d'enfant.</p> <p>04.12.2020 Début de l'étude du dossier et analyse.</p> <p>15.03.2021 Rapport déposé afin d'expliquer la problématique.</p> |

| # | PROPRIÉTAIRE | OBJET | ACTIONS / DÉCISIONS |
|-----|--|--|---|
| 174 | Camille Halaby (Jane Zurub) 200, chemin Estérel | Construction d'un pilier en béton dans l'emprise de la rue | <p>22.07.2020 Inspection à 10 h 30 au 200, chemin d'Estérel, j'ai constaté la construction d'un pilier de béton dans l'emprise du chemin. Rencontre prévue avec les propriétaires, remis arrêt des travaux sur le lot 5 508 726. Le pilier devra être enlevé. Le propriétaire demande s'il a le droit de faire une demande au Conseil étant donné sa capacité physique restreinte.</p> <p>29.08.2020 Réception d'une note du Dr. de M. Halaby pour appuyer le fait qu'il doit installer une signalisation claire de son adresse civique pour les services d'urgence au besoin.</p> <p>14.10.2020 Discussion téléphonique, explique la situation, je lui demande d'enlever la haie et la colonne pour le 15 novembre 2020.</p> <p>06.11.2020 Réception d'une lettre de M. Halaby demandant une proposition de prolongation pour le 16 mai 2021.</p> <p>10.11.2020 Émission d'un constat d'infraction à Mme Jane Zurub (propriétaire) au 200, chemin d'Estérel. Infraction constatée le 22.07.2020.</p> <p>29.01.2021 Transfert du dossier à la Cour et à nos avocats suite à la réception d'un plaidoyer de non culpabilité.</p> |



| # | PROPRIÉTAIRE | OBJET | ACTIONS / DÉCISIONS |
|-----|---|---|---|
| 175 | The Cristofaro Family Trust 2, avenue d'Amiens | Construction de deux bâtiments accessoires sur le lot 5 508 811 ayant empiètement sur le lot 5 508 812 (Parc Lucie-et-Robert-Lavigne), plus un autre bâtiment accessoire qui se trouve complètement sur le lot de la Ville. | <p>À prévoir : Informer le propriétaire de la situation et demander les corrections nécessaires.</p> <p>04.12.2020 Lettre transmise à M. Cristofaro par courriel et courrier pour l'informer de la situation, délai au 31 mai 2021 pour retirer tous les bâtiments et terrasses.</p> <p>05.02.2021 Aucun accusé de réception, renvoi par courrier recommandé.</p> <p>26.02.2021 Réception de la lettre par le propriétaire.</p>  <p>Le plan de situation illustre les lots 5 508 811 et 5 508 812. Les constructions indiquées sont : un Enclos en bois (Empiètement) de 5,30m, une Galerie en bois, une Terrasse en blocs de béton, une Terrasse en pavé uni, une Clôture, une Remise (Empiètement) à 1 étage avec Rev. ext.: bois, et un Abri à canards (Empiètement) à 1 étage avec Rev. ext.: bois. Le plan est intitulé 'PLAN DE SITUATION 1/200'.</p> |
| 176 | Michel Foix 18, avenue des Alouettes | Demande de renseignements pour construction d'un abri d'auto | <p>01.12.2020 Courriel transmis à M. Foix suite à plusieurs demandes d'information à propos de la possibilité de construire un abri d'auto. « Tel que mentionné précédemment et suite à la réception de votre dernier courriel, pour le moment, la Ville d'Estérel n'est pas en position d'émettre un permis de construction pour un abri d'auto, il ne faut pas confondre une définition écrite dans un règlement et une disposition réglementaire, qui autorise la construction suite à l'émission d'un permis. »</p> <p>10.12.2020 Réception d'une lettre d'avocats.</p> <p>01.02.2021 Conclusions de Me Valéry Kovalenko transmises à Me Hudon.</p> <p>15.03.2021 Aucun commentaire de M. Foix depuis la réception de la lettre de nos avocats.</p> |

| # | PROPRIÉTAIRE | OBJET | ACTIONS / DÉCISIONS |
|-----|---|---|--|
| 177 | Claudia Baruch Israel Albert 4, place de Blois - Valérie et Olivier Tolila 6, place de Blois | Plaintes répétitives de la part du 4 concernant le 6. | <p>4.05.2020 Demande de Mme Baruch pour planter des arbres sur le terrain de son voisin afin de créer un écran visuel.</p> <p>04.05.2020 Courriel de Mme Baruch demandant qu'on l'appelle pour des questions.</p> <p>04.05.2020 Courriel de Mme Baruch avec photos montrant les lumières sur la maison du 6, place de Blois (éclairage dans le soffite).</p> <p>04.05.2020 Envoi d'un courriel à Mme Baruch lui donnant des références pour faire un relevé de milieux humides.</p> <p>04.05.2020 Courriel de Mme Baruch me remerciant.</p> <p>11.05.2020 Courriel de Mme Baruch demandant qu'on l'appelle pour d'autres questions.</p> <p>12.05.2020 Courriel de Mme Baruch pour que je lui envoie un résumé de notre conversation du 11.05.2020.</p> <p>12.05.2020 Envoi d'un courriel à Mme Baruch lui demandant de m'appeler.</p> <p>25.06.2020 Courriel de Mme Baruch à propos de travaux sans permis dans la bande riveraine au 6, place de Blois. (S'en est suivi un arrêt des travaux ainsi que l'émission de deux constats d'infraction qui ont été tous deux payés).</p> <p>03.08.2020 Mme Baruch pose des questions au sujet de l'installation sanitaire du 6, place de Blois.</p> <p>26.10.2020 Mme Baruch demande un rendez-vous pour son projet (muret de rétention, plantation d'arbres et agrandissement).</p> <p>27.10.2020 Donner rendez-vous à Mme Baruch.</p> <p>29.10.2020 Courriel de Mme Baruch avec photos de la propriété voisine, se plaint de la thermopompe, Ecoflo, perte d'intimité.</p> <p>29.10.2020 Courriel de Mme Baruch avec photos du système intérieur montrant limite d'arbre, thermopompe, muret entre les deux propriétés.</p> <p>29.10.2020 Envoi d'un courriel à Mme Baruch lui demandant de m'appeler.</p> <p>30.10.2020 Courriel de Mme Baruch avec commentaires sur la réglementation.</p> <p>23.11.2020 Courriel de Mme Baruch avec questions.</p> <p>23.11.2020 Courriel de Mme Corriveau demande de répondre à Mme Baruch.</p> <p>27.11.2020 Courriel de Mme & M. Tolila montrant le quai illuminé au 4, place de Blois.</p> <p>04.12.2020 Courriel de Mme & M. Tolila expliquant qu'ils seraient victimes d'harcèlement de la part de la voisine et demande à la Ville de ne plus soutenir Mme Baruch dans ses démarches.</p> <p>16.12.2020 Une lettre est en préparation pour Mme Baruch.</p> <p>16.12.2020 Une lettre est en préparation pour Mme et M. Tolila.</p> <p>09.02.2021 Discussion avec M. Jesse Tremblay ingénieur.</p> <p>11.02.2021 Discussion avec Mme Baruch pour lui expliquer que le dossier ne sera pas présenté au CCU.</p> <p>11.02.2021 Discussion avec M. Dominic Bernier contracteur concernant la pente de terrain et distance des lignes.</p> <p>04.03.2021 Visite à 18 h 45 chez M. Tolila pour discussion et prise de photos, va me remettre une lettre d'entente.</p> <p>08.03.2021 Discussion avec Mme Baruch, lui mentionne que la visite a été faite chez son voisin et qu'un accord a été fait, va me faire parvenir une lettre d'entente.</p> |

| # | PROPRIÉTAIRE | OBJET | ACTIONS / DÉCISIONS |
|-----|---|--|---|
| 178 | Stéphane Brisebois Place Foch | Mise en place de deux panneaux pour mise en vente. | <p>24.11.2020 Constatation d'un panneau « à vendre » sur le lot 5 508 639</p> <p>25.11.2020 Constatation d'un panneau « à vendre » du côté de l'avenue des Friquets.</p> <p>27.11.2020 Discussion avec M. Brisebois pour lui demander de retirer les 2 panneaux. Délai donné jusqu'au 4.12.2020.</p> <p>04.12.2020 Panneaux enlevés. Constatation d'une coupe de bois sans permis.</p> <p>06.12.2020 Demandé à M. Brisebois de remplir un formulaire pour demande de coupe d'arbre.</p> <p>07.12.2020 Formulaire reçu.</p> <p>11.12.2020 Dossier en traitement, probable constat d'infraction pour coupe d'arbres sans permis.</p> <p>12.12.2020 Discussion avec Me Fournier pour l'émission d'un constat d'infraction suite à la demande de déposer une demande de coupe d'arbre, Me Fournier ne trouve pas cela très transparent.</p> <p>Nous devrions laisser tomber ce dossier puisque le dossier ne contient pas assez de preuves.</p> |
| 179 | Nathalie Vaillant Jean-François Plante 30, avenue des Alouettes | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 1 arbre en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |
| 180 | Gabriella Congiu 18, avenue de Versailles | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 3 arbres en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |
| 181 | Mario Cytrynbaum 25, avenue des Friquets | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 1 arbre en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |
| 182 | Carole Leblanc 18, avenue d'Amiens | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 1 arbre en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |
| 183 | Théodore Tessler 12, avenue de Grenoble | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 1 arbre en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |

| # | PROPRIÉTAIRE | OBJET | ACTIONS / DÉCISIONS |
|-----|---|--|---|
| 184 | Mitchell Tessler 14, avenue de Grenoble | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 1 arbre en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |
| 185 | Joshua Wiseman 6, place Chantilly | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 5 arbres en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |
| 186 | Jean R. Deschamps 2, avenue de Chantilly | À la suite d'une autorisation de coupe d'arbre, devait replanter 6 arbres en bande riveraine été 2020. N'a pas été fait. | 01.02.2021 Lettre demandant de procéder au replantage au plus tard le 1er juin 2021. Recommuniquerons au printemps. |

Notes au dossier 5, avenue des Hirondelles - Madame Julie Godin

Travaux sans permis. Les dépendances secondaires retrouvées sur cette propriété sont : une maisonnette d'enfants à un étage, dont le parement extérieur est en bois avec une aire de jeu pour enfants attenante, dont une partie est répartie sur un étage, et l'autre sur deux étages.

Chronologie des événements :

22 juillet 2020

Signification d'arrêt des travaux remise à monsieur Julien Héon devant madame Chantal Lizé, responsable du Service de protection. Constaté la construction d'un parc de jeux pour enfant.

22 juillet 2020

Discussion avec monsieur Maxime Ouimet qui m'indique qu'il représente madame Godin.

24 juillet 2020

Problématique consignée au dossier de madame Godin et monsieur Héon.

24 juillet 2020

Courriel envoyé à madame Godin et monsieur Héon pour indiquer la situation du dossier.

18 août 2020

Discussion avec madame Sylvie Filion, arpenteur-géomètre pour dossier de madame Godin.

21 août 2020

Prise de photos sur le terrain

5 septembre 2020

Réception des plans de construction pour : cabanon, pergola, galerie d'été et jeux d'enfants.

9 septembre 2020

Devons recevoir les plans de localisation. Aucun document reçu.

26 octobre 2020

Reçu les plans de localisation de Rado Corbeil & Généreux

11 janvier 2021

Préparation du rapport pour le Conseil

La pergola assujettie au règlement 2006-493 – article 6.1.2.3 Lot riverain

Le cabanon assujetti au règlement 2006-493 – article 6.1.2.3 Lot riverain

La véranda (galerie d'été) assujettie au règlement 2006-493 – article 6.1.2.3 Lot riverain

Pas de permis émis par Ville d'Estérel pour ces travaux.

Erreur de bonne foi du constructeur (s'est informé à la mauvaise ville-SMLM)

Voir lettre du Service de l'urbanisme SMLM

Collaboration de la part de la citoyenne dès qu'elle a été mise au courant de la situation

- 1) Superficie du cabanon conforme, mais pas la hauteur
- 2) Superficie de la véranda trop grande de 12cm
- 3) Superficie de la pergola conforme
- 4) Jeu loin de la rue $\pm 156,47$ mètres – n'est pas voyant du lac
- 5) Topographie arrière ne permet pas de recevoir de telles installations

Réglementation

6.1.2.3

3 bâtiments accessoires par bâtiment principal

Cabanon, pergola, jeu, véranda

- Ne doivent pas excéder douze (12) mètres carrés
- Hauteur de ces bâtiments ne doit pas excéder trois (3) mètres
- Droit d'implanter en cour arrière ou latérale du bâtiment principal selon 6.1.2.3 (Lot riverain)
- L'implantation en cour avant n'est pas permise (7.2.2)

| | |
|----------------------|--|
| Cabanon avec galerie | 16,67 m ² + 2,46 m ² |
| Véranda | 15,68 m ² |
| Pergola | 16,25 m ² |
| Plancher du balcon | <u>7,40 m²</u> |
| Total | 58,46 m ² (superficie 629,3 pieds carrés) |

Si calculés séparément :

| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| Cabanon | Véranda | Pergola | Plancher du balcon |
| 12 m ² | 12 m ² | 12 m ² | 7,4 m ² + 2,46 m ² = Total 45,86 m ² (superficie 493,6 pieds carrés) |

Les travaux ont été réalisés avec un permis émis par la Ville de SMLM. L'entrepreneur, ne connaissant pas bien l'endroit, s'est rendu à la Ville de SMLM plutôt qu'à la Ville d'Estérel. Une copie de la réponse de SMLM est jointe en annexe.

Aussitôt que la propriétaire a été avisée de la situation, elle a communiqué avec le Service de l'urbanisme de Ville d'Estérel afin de s'enquérir des solutions pour régler ce problème.

Les dépendances doivent être situées dans la cour arrière ou latérale. Elles ont été installées dans la cour avant, ce qui est interdit par la réglementation 2006-493 – article 6.1.2.3 Lot riverain.

La topographie de la cour arrière ne convient pas pour la construction de telles dépendances (pente de terrain très abrupte).

La construction n'est aucunement visible de la rue, du lac et par les voisins (ex : Monsieur Provost sur la rue des Martinets est à plus de 27 mètres).

Solutions

1) Dérogation mineure

Règlement 2006-498 – Chapitre 2 – Dispositions réglementaires

Les seules dispositions du règlement de zonage numéro 2006-493 pouvant être l'objet d'une dérogation portent sur :

1. *L'implantation des bâtiments principaux et accessoires et des constructions et usages accessoires et complémentaires prescrits aux articles 6.1.2.3, 6.1.3, 6.2 et 6.3.*

ne peut être retenu, car la demande de permis doit être conforme aux travaux déjà en cours ou déjà exécutés. La construction doit avoir fait l'objet d'un permis et avoir débuté avant l'émission du permis de construction.

2) Émission d'un permis

La possibilité de rendre le projet conforme à la réglementation 2006-493 en émettant un permis ne peut s'appliquer.

3) Démolition

Possibilité pour Ville d'Estérel d'émettre une demande de démolition. Nous devons tenir compte du fait que cette construction a été faite de bonne foi de la part du citoyen. Voir preuve en annexe (permis de SMLM émis par Simon Provencher – Directeur du Service de l'urbanisme).

4) Lettre de tolérance émise par Ville d'Estérel

Remettre une lettre au propriétaire selon laquelle la Ville « tolère » les dépendances construites sur le terrain. Lorsqu'il y aura un transfert de propriété, ces installations devront être entièrement retirées. Un avis sera consigné au dossier à cet effet.

Recommandation

Compte tenu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, je recommande la solution numéro 4.



François Taché
Directeur, Service de l'urbanisme

/lm
15 mars 2021

Bonjour,

Il faudra que l'équipement soit situé à :

10 mètres d'une ligne avant;

2 mètres de la résidence;

2 mètres d'une ligne de côté ou arrière;

Pas dans une bande de 15 mètres d'un lac, cours d'eau ou milieu humide

Pas besoin d'une demande de permis, tant que l'équipement est placé de manière conforme.

Merci et bonne journée,

Simon Provencher **Urbaniste**
Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement



Ville de
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

88, chemin Masson

Lac-Masson (Québec) J0T 1L0

Tél : (450) 228-2543 poste 234

provencher@lacmasson.com

AVIS DE CONFIDENTIALITÉ

L'information contenue dans ce message, y compris les fichiers









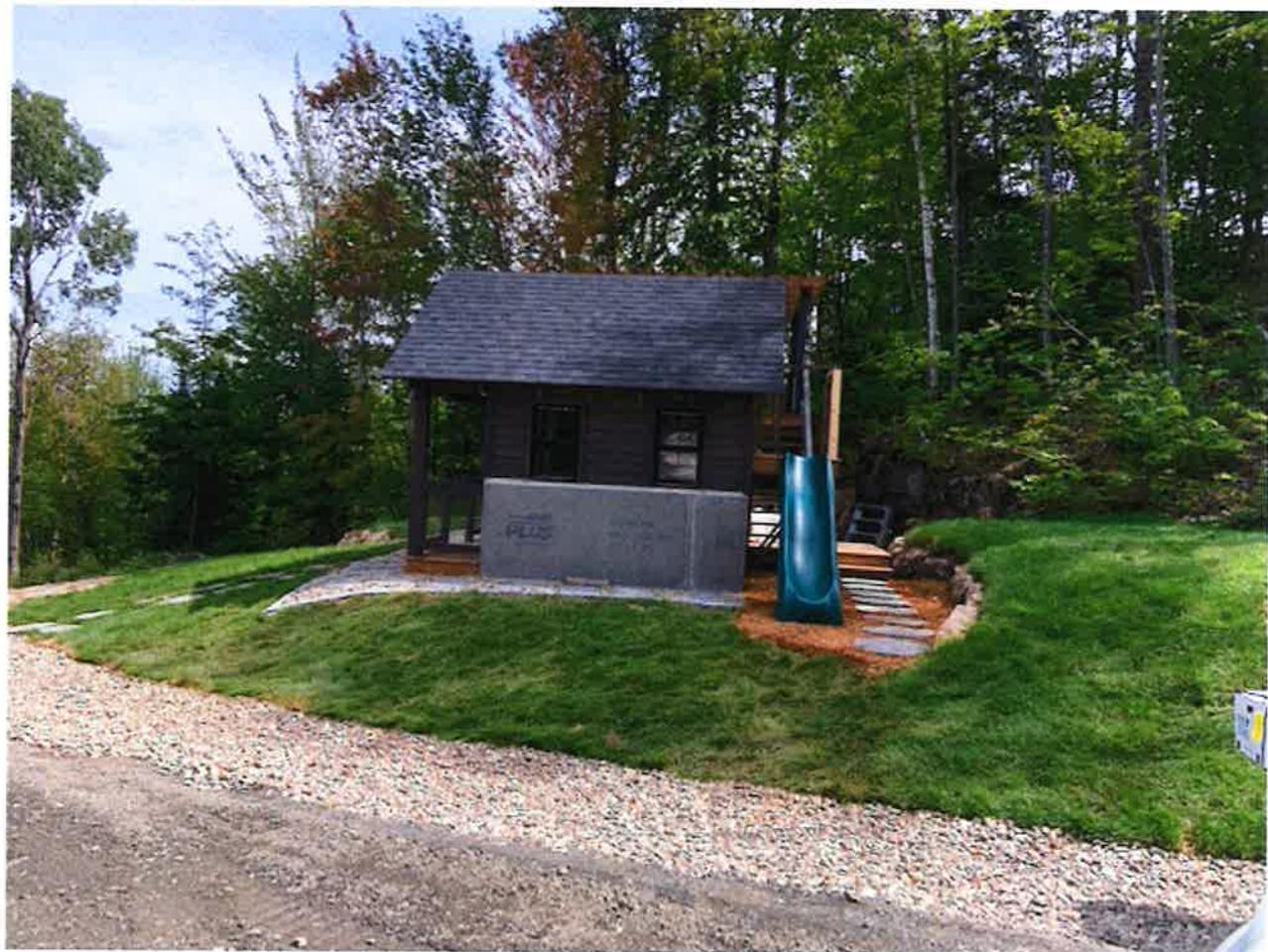
PermaBASE
PLUS
Cement Board

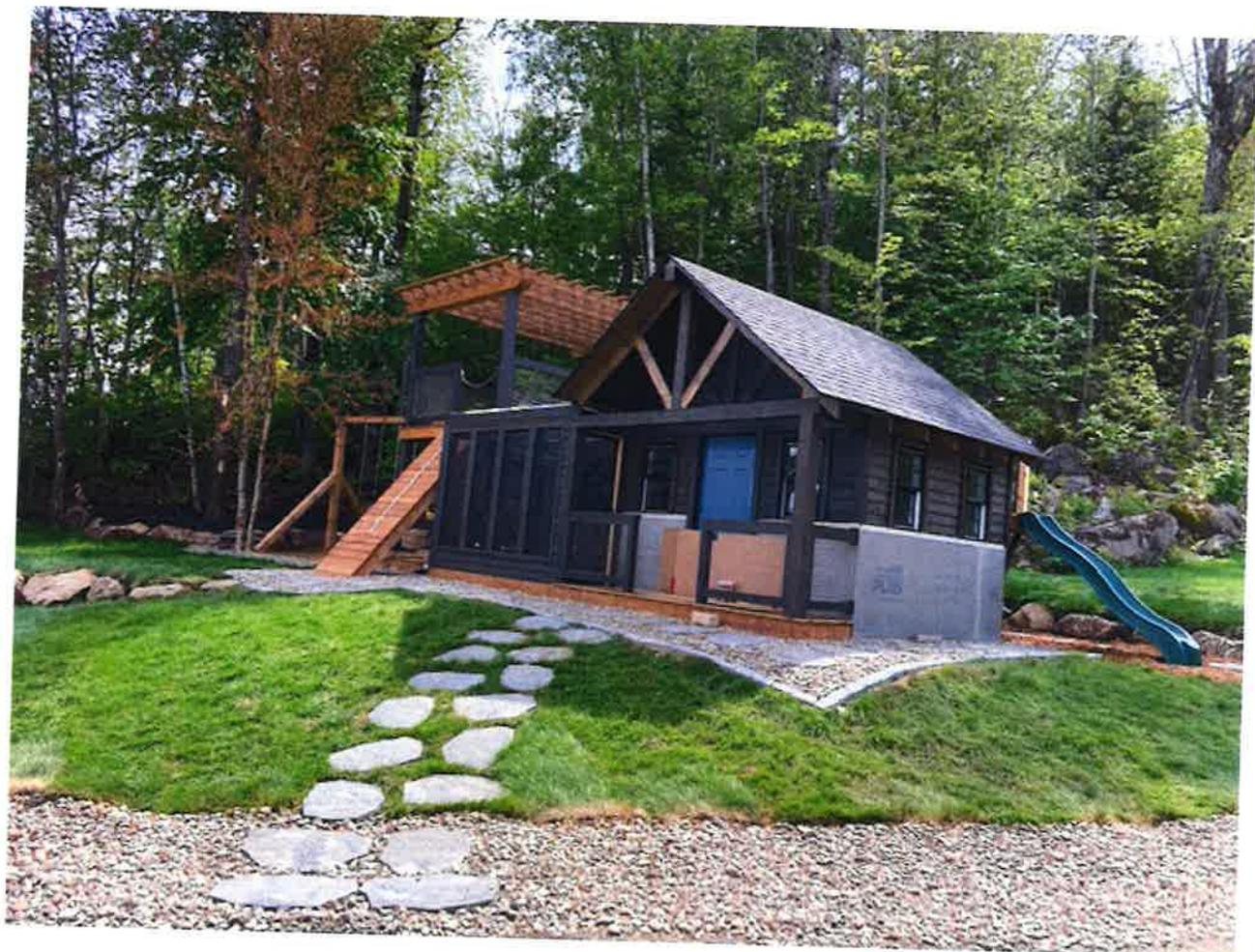
CUT THIS SIDE
BRO-01-13-20 12-27
1/2" x 4" x 8"

PermaBASE
PLUS
Cement Board



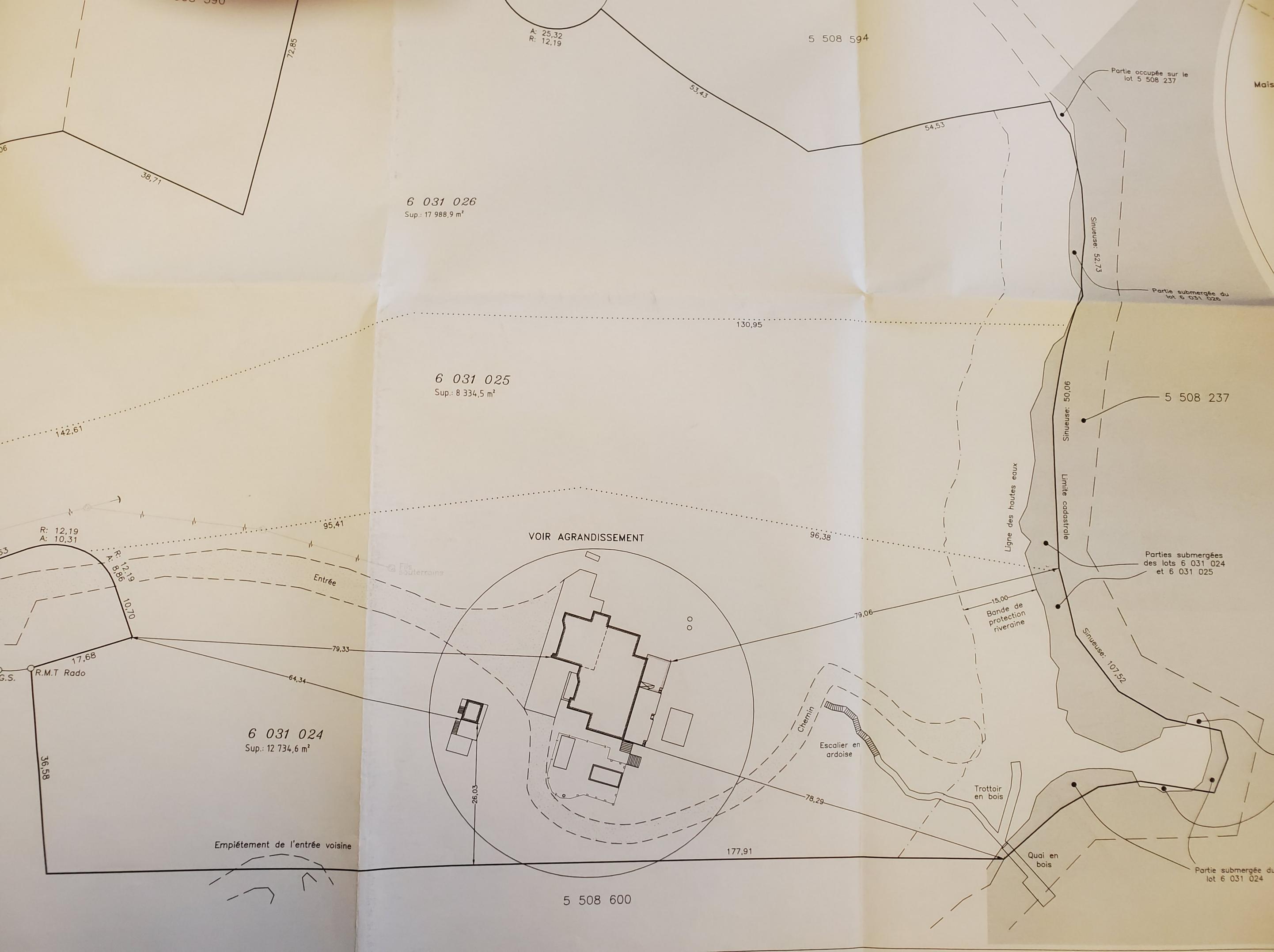












A: 25,32
R: 12,19

5 508 594

Partie occupée sur le lot 5 508 237

6 031 026
Sup.: 17 988,9 m²

Sinueuse: 52,73

Partie submergée du lot 6 031 026

130,95

6 031 025
Sup.: 8 334,5 m²

5 508 237

Sinueuse: 50,06

Limite cadastrale

Parties submergées des lots 6 031 024 et 6 031 025

VOIR AGRANDISSEMENT

96,38

Ligne des hautes eaux

15,00
Bande de protection riveraine

Sinueuse: 107,52

R: 12,19
A: 10,31

95,41

Entrée

Fis souterrains

53

R: 12,19
A: 8,86

10,70

17,68

R.M.T Rado

64,34

6 031 024
Sup.: 12 734,6 m²

36,58

Empiètement de l'entrée voisine

Chemin

Escalier en ardoise

Trottoir en bois

78,29

Quai en bois

Partie submergée du lot 6 031 024

177,91

5 508 600

ECHELLE: 1/500

NOTES:

- 1° Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres. (SI) (1 mètre = 3.2808 pieds) (1 m² = 10.7639 pi²)
- 2° Ce plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation préparé à la demande du propriétaire aux fins de validation des marges de recul auprès de la municipalité et/ou d'un financement hypothécaire. Ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite de son auteur.
- 3° Les dimensions apparaissant sur le plan et indiquant la position des bâtisses ne peuvent en aucun cas servir à positionner de façon définitive les limites de propriété.
- 4° Les mesures indiquées sur ce document sont prises à partir du revêtement extérieur des bâtiments.
- 5° La propriété est située dans la zone R1 du règlement de zonage en vigueur de la ville d'Estérel.

PLAN pour CERTIFICAT de LOCALISATION

LOT(S): 6 031 024, 6 031 025 et 6 031 026

CADASTRE: du Québec

MUNICIPALITÉ: Ville d'Estérel

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Terrebonne

Préparé à la demande de
Madame Julie Godin

Relevé terrain effectué le 9 septembre 2020

MINUTE: 6453 PLAN: V-66021 DOSSIER: 2020-282G

Rado, Corbeil et Généreux
arpenteurs-géomètres inc.

18, Rue Saint-Henri Est
Sainte-Agathe-des-Monts
J8C 1S9
(819) 326-0323



519, Rue Principale
Saint-Donat
J0T 2C0
(819) 424-2815

Signé numériquement à Sainte-Agathe-des-Monts le 19 octobre 2020

par: Sébastien Généreux A.G.

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le: 20 OCT. 2020

par: Sébastien Généreux arpenteur-géomètre