

Le 18 décembre 2020

Monsieur François Taché
Directeur du service de l'Urbanisme
VILLE D'ESTÉREL
115, chemin Dupuis
Estérel (QC) J0T 1E0

Courriel : francois.t@villedesterel.com

Tél. : (450) 228-3232, poste 226

Objet : **Projet L'Estérel – Demande à considérer dans le cadre de la refonte réglementaire
Demande MRU 2019-74**
N/Réf. : 2019-174-AU

Monsieur Taché,

À la suite de l'analyse et de la préparation du projet L'Estérel présenté le 6 juillet 2020, nous vous soumettons par la présente une demande à considérer dans le cadre de votre refonte réglementaire et ce, afin de pouvoir déclarer le projet conforme à la réglementation.

Tout d'abord, soulignons que le projet de l'Estérel proposé sur le lot 5 507 549 est planifié pour y aménager des typologies de bâtiments différents afin de permettre à une plus grande clientèle de s'y installer, en plus de contribuer au développement économique de la ville et de la région. Ce projet prévoit quatre (4) grandes affectations sur l'ensemble du terrain. Premièrement, une parcelle de lot sera dédiée à la construction de résidences unifamiliales de type chalet contemporain luxueux. Deuxièmement, il est proposé d'implanter de petites maisons en structure isolée afin de permettre la vente et/ou la location de résidences plus abordables. Troisièmement, de façon à favoriser le développement récréotouristique de la ville, il est proposé d'implanter des refuges touristiques en location court terme. Enfin, une grande superficie de terrain sera prévue comme espace vert afin d'y aménager des sentiers en forêts.

Le projet est conçu afin de s'harmoniser avec le cadre naturel du terrain. Le lotissement des terrains et des rues ainsi que l'implantation des bâtiments sont organisés de façon à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement. Dans le but d'appuyer la demande, un document sous format PowerPoint est joint à la présente afin de favoriser la compréhension du projet et des retombées économiques d'un développement domiciliaire de 320 à 375 unités.

VILLE DE L'ESTÉREL

Considérant que le projet nécessite certains ajustements règlementaires, nous vous indiquerons les dispositions que nous souhaitons inclure afin d'assurer la faisabilité du projet selon les prémisses sur lesquelles il a été conçu, soit : répondre à de hauts standards de développement durable (axes social, économique et environnemental) tout en comblant les besoins du marché immobilier actuel et futur.

Notons que le terrain est situé dans l'actuelle zone R6 dans laquelle seules sont autorisées les résidences unifamiliales isolées dont la superficie minimale d'implantation est de 250 m².

En quelques mots, voici les modifications règlementaires demandées pour le zonage et le lotissement :

- Nous souhaitons modifier la réglementation afin d'y autoriser les maisons de plus petite taille ayant une superficie d'implantation d'environ 100 m² sur des terrains d'environ 1 000 m².
- De plus, nous souhaitons modifier la réglementation afin d'y implanter, selon une méthode de type « grappe », des refuges touristiques d'une superficie d'environ 50 m². Dans ce cas, les résidences sur pilotis devront être permises.
- Les marges actuelles prévues devront être modifiées selon l'affectation résidentielle autorisée.

Tant au Québec qu'à l'étranger, sont présentement en cours beaucoup de projets domiciliaires intégrant plusieurs typologies de bâtiments différentes dans un même projet. Le projet de l'Estérel ne fait pas exception, il est d'ailleurs favorable de mixer plusieurs types de bâtiments afin d'y attirer une plus forte clientèle pour l'achat et la location. Les styles architecturaux contemporain et moderne sont préconisés afin de plaire au marché actuel et d'y être concurrentiel.

Afin de proposer un développement immobilier intéressant et unique, le projet intègre un ou des commerce(s) de proximité (par exemple, un centre de location d'équipements de raquette, de ski, etc.) ainsi qu'un commerce de détail de type « dépanneur » offrant les denrées essentielles, à même le site. L'usage commercial sera accessoire et complémentaire afin de restreindre le type de commerces pouvant s'installer dans un projet qui se veut innovateur tout en respectant l'environnement.

En plus, le projet générera des retombées fiscales importantes pour l'économie de la ville et de la région et également au niveau du tourisme. Beaucoup de résidences y seraient construites dont plusieurs d'entre elles amèneront de nombreux visiteurs, ce qui représente un atout certain pour la Ville.

En terminant, considérant que le projet contient plusieurs phases et que des ajustements y seront nécessaires, et dans la mesure où cela est possible, nous souhaiterions être présent pour vous présenter le projet de façon à répondre à toutes vos questions et ainsi présenter le projet dans son ensemble afin de combiner nos intentions et vos attentes.

VILLE DE L'ESTÉREL

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur Taché, nos meilleures salutations.

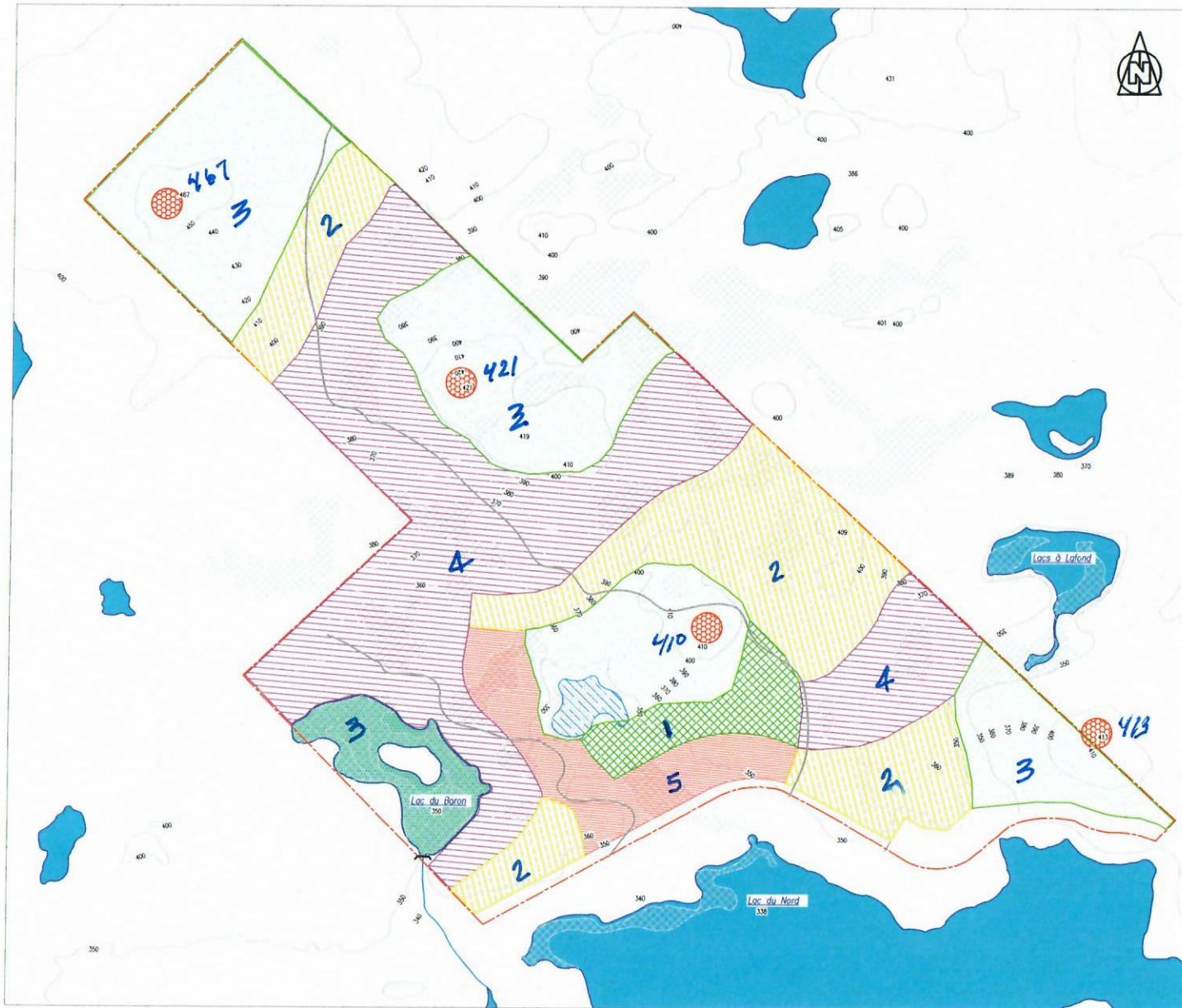


Geneviève Poulin
Présidente

p.j. Présentation PowerPoint

c.c. : Monsieur Keven Gemme
Technicien en urbanisme, LGP

PROJET DE DÉVELOPPEMENT
PLAN DE BLOCAGE



3 ZONE ÉCO
Espace nature / Sentiers en forêt
803 852 m²

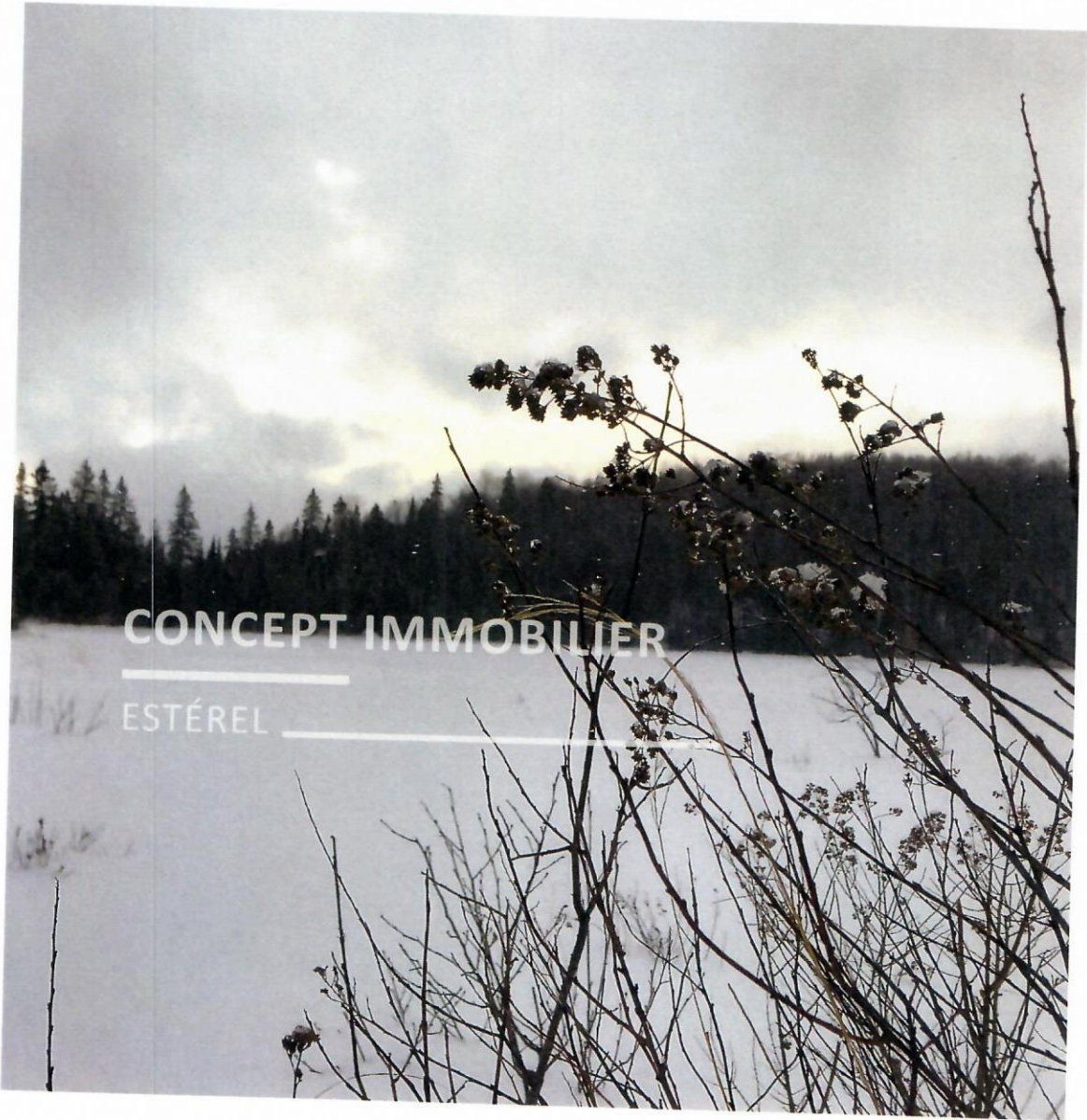
4 ZONE CH
Chalets
802 535 m²
150-175 unités

2 ZONE PR
Petites résidences
527 962 m²
150-175 unités

1 ZONE REF
Refuges en forêt
85 076 m²
20-25 unités

5 ZONE TEC/COM
Espaces techniques
Espaces récréatifs et commerciaux
152 623 m²

— CHEMINS FORESTIERS



CONCEPT IMMOBILIER

ESTÉREL

Mars 2020



STRATÉGIES IMMOBILIÈRES REAL ESTATE STRATEGIES



1. Activités récréotouristiques de proximité (rayon de 30 minutes) et localisation de la ville et services à proximité.



Source : Stratégies immobilières LGP et Google Maps, 2018

Afin de soumettre un projet qui s'intégrera dans le paysage et qui sera bénéfique pour la région, une analyse a été faite de façon à connaître la localisation de la ville de l'Estérel et les activités récréotouristiques.

De ce fait, les services et les activités récréotouristiques dans un rayon de 30 min ont été soulevés.

Dans cette optique, le projet a été conçu pour être en complémentarité des activités déjà présente dans la région et par le fait même, s'harmoniser avec le paysage environnant.



**DONNÉES ET FAITS SAILLANTS DU
TERRITOIRE**

DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES PERTINENTES

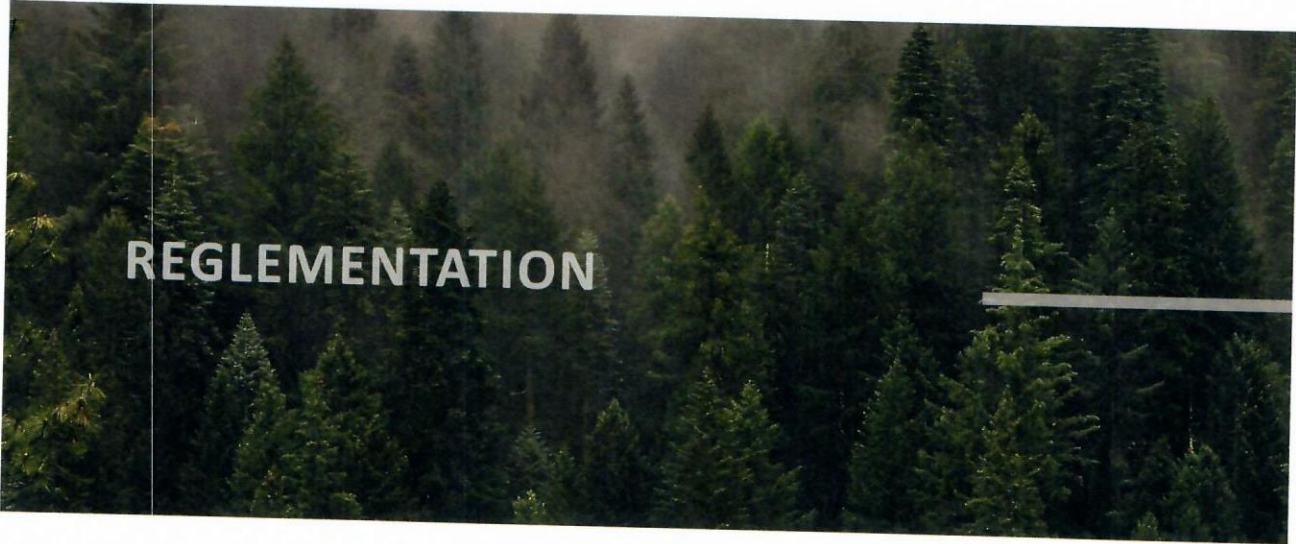
L'Estérel est une petite municipalité de 12,57 km² où résident 196 citoyens à longueur d'année. À cela, s'ajoutent de nombreux villégiateurs.

- Parmi les 362 logements privés, seulement 101 sont occupés par des résidents. Il y a donc **72 % des logements (261) qui sont occupés par des villégiateurs.**
- **72,2 % des ménages sont propriétaires** contre 27,8 % locataires
- L'**âge médian** de la population est de **61,6 ans**
- La **taille moyenne des ménages privés est de 1,9 personne.** De plus, on compte 55 couples sans enfant.
- Le **revenu total médian des ménages** en 2015 est de **76 928 \$** (59 822 \$ à l'échelle provinciale)
- 58% de la population est considérée comme inactive

VILLES ET MUNICIPALITÉS LIMITOPHES

Nom	Population (citoyen)	Km ²	Logements	% Villégiateurs
Sainte-Marguerite du Lac Masson	2 963	91,96	2 219	27
Sainte-Adèle	5 786	8,96	3 390	14
Chertsey	4 696	288,43	4 289	45

Source : Statistique Canada 2017, Recensement 2016



RÉSUMÉ DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR POUR LE TERRAIN VISÉ LOT 5 507 549

BREF RÉSUMÉ DE LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE :

Zone R6 : Seuls les habitations unifamiliales isolées, ainsi que leurs bâtiments accessoires et usages complémentaires sont autorisés.

Normes d'implantation :

Sup min au sol : 250 m²

Façade largeur min : 15m

Nb étages max : 2

Hauteur max : 10m

Note : toute nouvelle construction est assujettie au règlement sur les PIIA et au règlement sur les PAE.



Note sur le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) – 2006-500

La production d'un PAE est requise avant toute modification demandée aux règlements d'urbanisme en vigueur. Par conséquent le plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre plusieurs éléments et est également analysés selon certains critères spécifiques.

Exemples d'éléments à présentés

- la topographie et les caractéristiques naturelles du site;
- les bassins de drainage des eaux de surface;
- l'identification et la délimitation des différents usages projetés;

Exemples de critères d'analyse

- le respect des caractéristiques des paysages naturels;
- a conformité du PAE aux objectifs du plan d'urbanisme;
- prévoir un drainage respectant les patrons naturels de drainage;

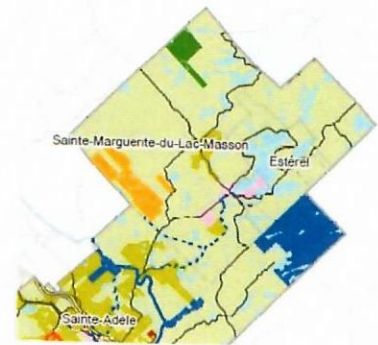
RÉSUMÉ DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR POUR LE TERRAIN VISÉ LOT 5 507 549

BREF RÉSUMÉ DE LA RÉGLEMENTATION RÉGIONALE (SCHEMA D'AMÉNAGEMENT) :

Affectation résidentielle et de villégiature :

La construction d'habitations, qu'elles soient orientées vers une occupation permanente ou occasionnelle, est et reste considérée comme l'activité dominante de cette affectation.

D'autres équipements et activités seront possibles à l'intérieur de cette zone comme les équipements à vocation récréotouristique (hôtels, complexes récréatifs, etc.).



5.1.1 NOS CONSTATS

- L'Estérel :
 - Un territoire qui se distingue par sa quiétude et son riche cadre naturel ;
 - Enclavée entre Saint-Adèle, Chertsey et Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson ;
 - Une abondance d'attraits récréotouristiques à proximité (rayon 30 minutes) ;
 - Une ville caractérisée par une population nantie, sans enfant et à la retraite, en plus de nombreux villégiateurs (72% des logements) ;
 - Un parc immobilier principalement composé de résidences luxueuses de types unifamiliales et condominiums (l'Estérel Resort)
- Une forte tendance au Québec et à l'international pour la location courte durée d'habitation de type « refuge-nordique-contemporain » ;
- Une tendance croissante au Québec pour les projets domiciliaires de types petites résidences et chalets permettant de vivre une expérience d'ermitage, mais à la fois d'opulence.

5.1.2 NOS RECOMMANDATIONS

- Un projet domiciliaire offrant des typologies résidentielles variées sous forme de projet intégré et lotissement standard :
 - Grappes d'hébergements touristiques de type refuge en location courte durée avec commerces complémentaires
 - Petites-maisons « abordables » en vente et location
 - Chalets contemporains luxueux en vente et en location
- Une implantation au sol et une architecture des bâtiments en symbiose avec le cadre naturel (lotissement organique, préservation de la flore, respect et mise en valeur de la topographie)
- Un projet complémentaire aux nombreux attraits récréotouristiques de la région des Laurentides et de Lanaudière
- Un projet en synergie avec les commerces et services locaux (ex. Estérel Resort)
- Un site connecté aux composantes naturelles du territoire (lac, sentiers, etc.) permettant ainsi d'offrir des activités de plein air sur place



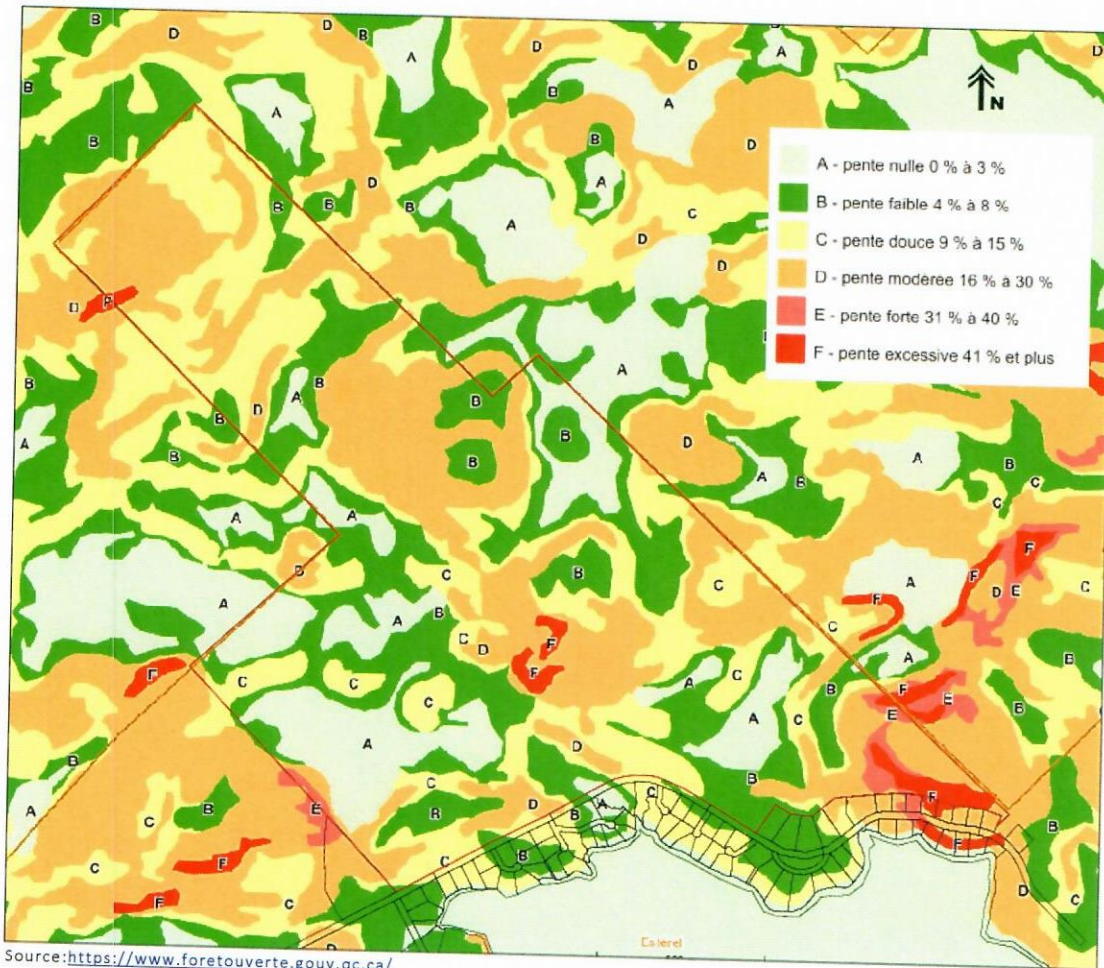
PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES NATURELLES DU SITE

Afin de prévoir l'aménagement du territoire dans l'optique de protéger le paysage et les boisés existants, l'aménagement a été conçu en tenant compte des chemins forestiers existant de façon à limiter le déboisement pour l'implantation des accès au site. Aussi, la délimitation des différentes zones du projet a été planifiée en tenant compte des pentes du terrain afin de bien intégrer l'ensemble du projet au territoire.

De plus, une étude des contraintes naturelles du site devra être faite afin de bien localiser les milieux humides et autres contraintes pouvant être présents sur le territoire et ainsi adapter le projet afin de conserver le milieu naturel.

LE TABLEAU SUIVANT PROPOSE DE MANIÈRE PRÉLIMINAIRE CERTAINES NORMES APPLICABLES AU LOTISSEMENT ET BÂTIMENTS POUR CHACUNE DES ZONES PROPOSÉES

NORMES	ZONES CH	ZONES PR	ZONES REF
Usage	Résidentielle avec location longue et courte durée	Résidentielle avec location longue et courte durée	Hébergement récréatif courte durée
Implantation	Isolé	Isolé	Isolé
Dimensions des lots (min)	4 000 m ²	1 000 m ²	Aucune
Marge avant	10 m	5 m	Aucune
Marge arrière	15 m	10 m	Aucune
Marges latérales	8 m	5 m	Aucune
Superficie minimale au sol des bâtiments	200 m ²	70 m ²	Aucune
Façade minimale	Aucune	Aucune	Aucune
Nombre d'étages maximal	2-3	2	1
Hauteur maximale (m)	13 m	10 m	5 m
Notes spécifiques : Construction sur pilotis permise Implantation suivant le profil naturel du sol			



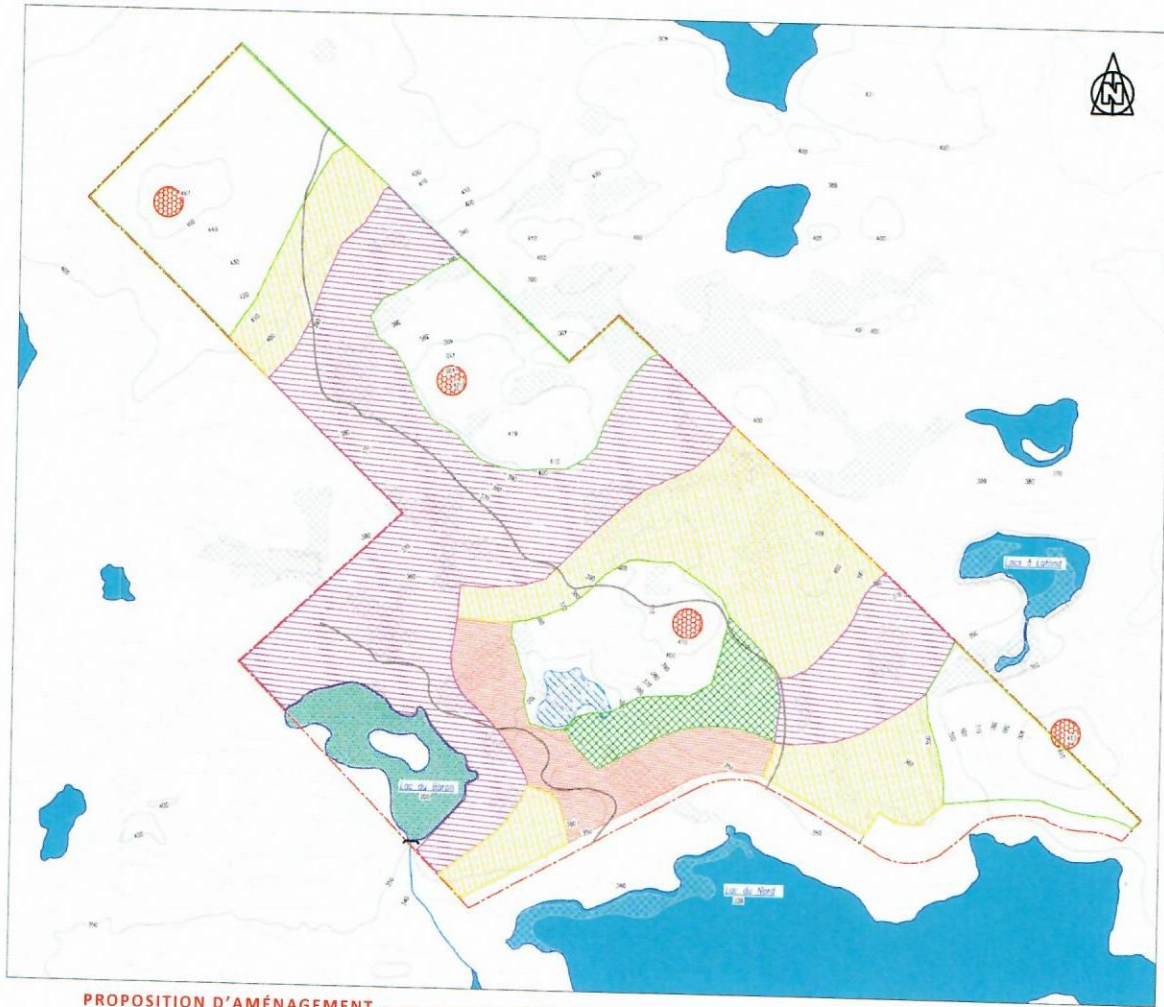
**PRISE EN COMPTE DES
 CONTRAINTES NATURELLES
 DU SITE**

← FORTES PENTES







Les zones de pente forte
 (pentes de plus de 30%) ne
 sont pas constructibles

Source: <https://www.foretoouverte.gouv.qc.ca/>

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



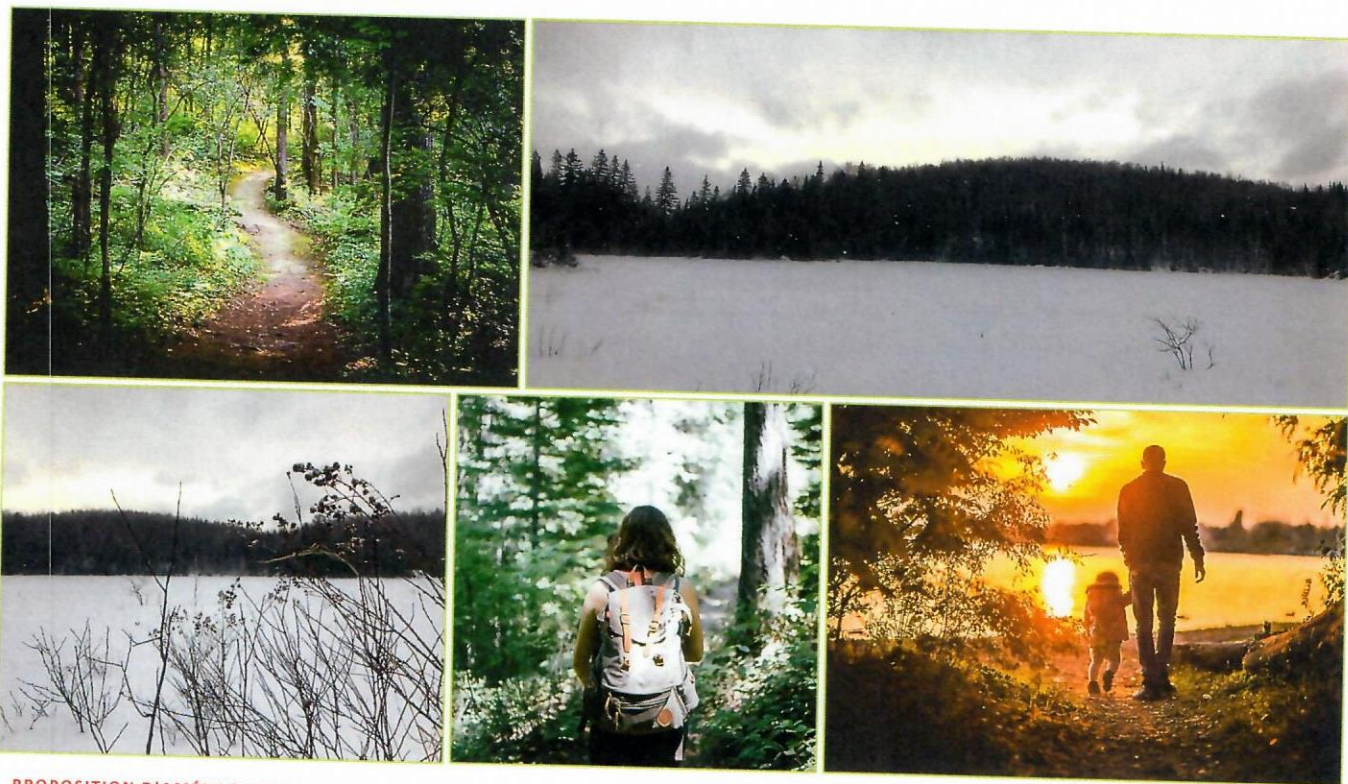
PROJET DE DÉVELOPPEMENT
PLAN DE BLOCAGE

- 
 ZONE P1
 Espace naturel et Sensitive en forêt
 813 862 m²
- 
 ZONE CH
 Chalets
 602 535 m²
 150 - 175 unités
- 
 ZONE PR
 Petites résidences
 527 942 m²
 130 - 175 unités
- 
 ZONE REF
 Refuges en forêt
 85 076 m²
 20 - 25 unités
- 
 ZONE TC/COM
 Espaces techniques et commerciaux
 152 623 m²
- 
 CHIMENS / DRETERS

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

LES ZONES ECO

- Δ DES ESPACES LAISSÉS À L'ÉTAT NATUREL
- Δ DES SENTIERS EN FORÊT POUR DIVERSES ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES
- Δ DES POINTS D'OBSERVATION PANORAMIQUE
- Δ ACCÈS AU PLAN D'EAU EXISTANT

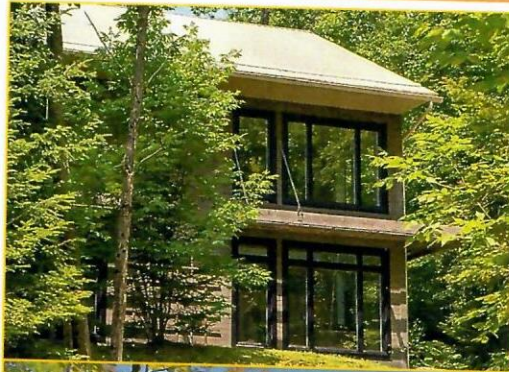


PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

LES ZONES CH

- ⊠ CHALETS CONTEMPORAINS LUXUEUX (ENVIRON 200 M2)
- ⊠ TERRAINS VASTES (± 4 000 M2)
- ⊠ LOCATION LONGUE ET COURTE DURÉE POSSIBLE
- ⊠ CONSTRUCTION VISANT À MINIMISER LES IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS ENVIRONNANTS

↙ STYLES ARCHITECTURAUX

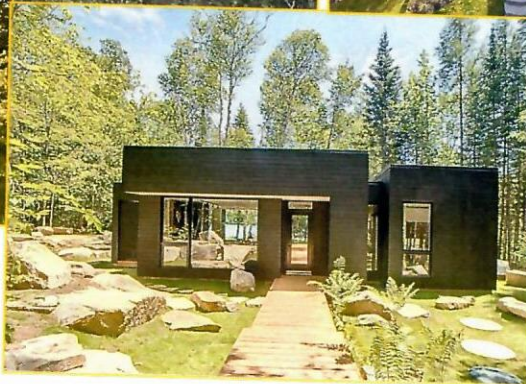


PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

LES ZONES PR

- △ DES PETITES RÉSIDENCES (ENVIRON 70 M2)
- △ TERRAINS D'ENVIRON ± 1 000 M2
- △ LOCATION LONGUE ET COURTE DURÉE POSSIBLE
- △ CONSERVATION MAXIMALE DE LA FLORE

↙ STYLES ARCHITECTURAUX

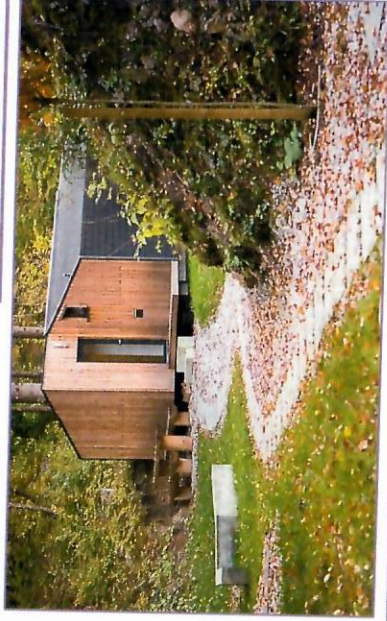


PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

LES ZONES REF

- REFUGES MINIMALISTES DE PETITE TAILLE (ENVIRON 50 M2)
- IMPLANTATION DE TYPE « GRAPPE »
- POUR LOCATION COURT TERME
- EXPÉRIENCE DE SÉJOUR EN NATURE

✓ STYLES ARCHITECTURAUX



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



PERSPECTIVE ASSIETTES FISCALES

DESCRIPTION	NOMBRE DE LOT/LOGEMENT	SUPERFICIE DES UNITÉS (m2)	VALEUR DE CONSTRUCTION (\$)	ASSIETTE FISCALE (\$)
ESPACE NATURE / SENTIERS EN FORET	N/A	N/A		
CHALETS	163	200	550 000	89 650 000
PETITES RÉSIDENCES	163	70	220 000	35 967 900
REFUGES EN NATURE / LOCATION COURT TERME	23	25-50	85 000	1 955 000
	349			127 572 900

EN CONCLUSION...

Considérant que le projet nécessite certains ajustements réglementaires, voici les dispositions que nous souhaitons inclure dans le cadre de la refonte réglementaire afin d'assurer la faisabilité du projet selon les prémisses sur lesquelles il a été conçu, soit : répondre à de hauts standards de développement durable (axes social, économique et environnemental) tout en comblant les besoins du marché immobilier actuel et futur.

En quelques mots, voici les ajustements réglementaires à considérer pour le zonage et le lotissement :

- Nous souhaitons que la réglementation prévoie d'y autoriser les maisons de plus petite taille ayant une superficie d'implantation d'environ 70 m² sur des terrains d'environ 1 000 m² ainsi que les chalets d'une superficie d'implantation de 200 m² sur des terrains d'environ 4 000 m²
- De plus, nous souhaitons modifier la réglementation afin d'y implanter, selon une méthode de type « grappe », des refuges touristiques d'une superficie d'environ 50 m². Dans ce cas, les résidences sur pilotis devront être permises.
- Nous souhaitons que la réglementation prévoie d'y autoriser les commerces accessoires aux activités récréotouristiques et résidentielles sur le site.
- Les marges actuelles prévues devront être modifiées selon l'affectation résidentielle autorisée.

En plus, le projet générera des retombées fiscales importantes pour l'économie de la ville et de la région et également au niveau du tourisme. Beaucoup de résidences y seraient construites dont plusieurs d'entre elles amèneront de nombreux visiteurs, ce qui représente un atout certain pour la Ville.

Lobbyiste-conseil E21-LC00234

Veuillez prendre connaissance des informations ci-dessous afin de confirmer si elles correspondent à la totalité des données que vous désirez présenter au registre.

Ce formulaire doit être signé par le lobbyiste-conseil qui, au sens de la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme (2002, chapitre 23), exerce des activités de lobbyisme auprès d'un titulaire d'une charge publique.

Section A : Nature de l'inscription (Rubrique 1)

Avis de modification

Section B : Confidentialité de certains renseignements (Rubrique 2)

Certains renseignements contenus dans le présent formulaire feront-ils l'objet d'une demande d'ordonnance de confidentialité auprès du commissaire au lobbyisme?
 Non

Section C : Renseignements sur le lobbyiste et son entreprise (Rubrique 3)

Nom : Poulin
Prénom : Geneviève
Entreprise :
Adresse : 750, rue Coderre
Saint-Hubert (Québec) J3Y 4N1
Courriel :
Adresse du site Internet : www.raminaserviceaffaires.com
Téléphone : (450) 518-3221 Poste :

Le lobbyiste a-t-il été titulaire d'une charge publique dans les deux ans qui précèdent la date de son engagement envers le ou les clients mentionnés dans l'inscription courante?
 Non

Section D : Renseignements relatifs au client 9149-6240 Québec Inc. / Éric Schwitzguebel Mandat 1 (Rubrique 5)

Adresse : 118, Boulevard d'Ajol
Ville de Lorraine (Québec) J6Z 3Z6

Le client est-il une personne morale filiale d'une autre personne morale?
 Non

Section D : Renseignements relatifs au client : 9149-6240 Québec Inc. / Eric Schwitzguebel Mandat 1

Adresse : 118, Boulevard d'AJol
Ville de Lorraine (Québec) J6Z 3Z6

Le client est-il une personne morale filiale d'une autre personne morale?
 Non

Dans le cas où le client est une personne morale, ce client a-t-il des filiales qui, à la connaissance du déclarant, sont directement intéressées par le résultat des activités de lobbyisme?
 Non

À la connaissance du déclarant, y a-t-il des personnes, sociétés ou associations qui contrôlent ou dirigent les activités du client et qui sont directement intéressées par le résultat des activités de lobbyisme?
 Non

Le financement du client provient-il, en tout ou en partie, d'un gouvernement, d'une municipalité ou d'un de leurs organismes?
 Non

Objet des activités de lobbyisme
Domaine(s) d'intérêt : Immobilier

Précisions sur les activités de lobbyisme

Renseignements sur les activités de lobbyisme visées par une ordonnance de confidentialité rendue par le commissaire au lobbyisme :

Objets dont la prise de décision par un titulaire de charge publique risque d'être influencée par les activités de lobbyisme exercées pour le client dans l'exécution du mandat :

Renseignements utiles à la détermination de chacun des objets ci-dessus sélectionnés :

Renseignements sur les activités de lobbyisme non visées par une ordonnance de confidentialité rendue par le commissaire au lobbyisme :

Objets dont la prise de décision par un titulaire de charge publique risque d'être influencée par les activités de lobbyisme exercées pour le client dans l'exécution du mandat :

- L'élaboration, la présentation, la modification ou le rejet d'une proposition législative ou réglementaire, d'une résolution, d'une orientation, d'un programme ou d'un plan d'action

Renseignements utiles à la détermination de chacun des objets ci-dessus sélectionnés :
Considérant que le projet nécessite certains ajustements réglementaires, voici les dispositions que nous souhaitons inclure dans le cadre de la refonte réglementaire afin d'assurer la faisabilité du projet selon les

pour le commissaire de l'lobbyisme :

Objets dont la prise de décision par un titulaire de charge publique risque d'être influencée par les activités de lobbyisme exercées pour le client dans l'exécution du mandat :

- L'élaboration, la présentation, la modification ou le rejet d'une proposition législative ou réglementaire, d'une résolution, d'une orientation, d'un programme ou d'un plan d'action

Renseignements utiles à la détermination de chacun des objets ci-dessus sélectionnés :

Considérant que le projet nécessite certains ajustements réglementaires, voici les dispositions que nous souhaitons inclure dans le cadre de la refonte réglementaire afin d'assurer la faisabilité du projet selon les prémisses sur lesquelles il a été conçu, soit : répondre à de hauts standards de développement durable (axes social, économique et environnemental) tout en comblant les besoins du marché immobilier actuel et futur.

En quelques mots, voici les ajustements réglementaires à considérer pour le zonage et le lotissement :

▪ Nous souhaitons que la réglementation prévoie d'y autoriser les maisons de plus petite taille ayant une superficie d'implantation d'environ 70 m2 sur des terrains d'environ 1 000 m2 ainsi que les chalets d'une superficie d'implantation de 200 m2 sur des terrains d'environ 4 000 m2

▪ De plus, nous souhaitons modifier la réglementation afin d'y implanter, selon une méthode de type « grappe », des refuges touristiques d'une superficie d'environ 50 m2. Dans ce cas, les résidences sur pilotis devront être permises.

▪ Nous souhaitons que la réglementation prévoie d'y autoriser les commerces accessoires aux activités récréotouristiques et résidentielles sur le site.

- Les marges actuelles prévues devront être modifiées selon l'affectation résidentielle autorisée.

En plus, le projet générera des retombées fiscales importantes pour l'économie de la ville et de la région et également au niveau du tourisme. Beaucoup de résidences y seraient construites dont plusieurs d'entre elles amèneront de nombreux visiteurs, ce qui représente un atout certain pour la Ville.

Période couverte par les activités de lobbyisme

Date de début : 2021-01-20
Date de fin : 2021-07-20

Titulaires de charges publiques avec qui le lobbyiste a communiqué ou compte communiquer

Nom de l'institution : Estérel
Nature de la charge : • Autre : Municipale

Moyens de communication utilisés ou qui seront utilisés au cours des activités de lobbyisme

- Rencontres
- Communications écrites
- Appels téléphoniques

Contrepartie reçue ou à recevoir pour l'exercice des activités de lobbyisme

Moins de 10 000 \$