



Mémoire
sur le plan et les règlements d'urbanisme
de la Municipalité de Duhamel

Version 2013

Présenté par
L'Association des propriétaires du lac Gagnon
APLG

Commentaires généraux

L'APLG soumet ce mémoire au conseil municipal de Duhamel suite à l'adoption de projets de règlements d'urbanisme par le conseil le 5 juillet dernier, et suite à la séance de consultation publique du 19 juillet. Nos commentaires se réfèrent aux versions des projets de règlements qui ont été publiés sur le site web de la municipalité à partir du 11 juillet.

Tel que mentionné dans le plan d'urbanisme, plus de la moitié des unités de logement de Duhamel sont situées au lac Gagnon. L'APLG représente environ les deux tiers des propriétaires de ces unités de logement. Quoique nous nous intéressions à tout ce qui affecte l'ensemble de la municipalité, nos commentaires spécifiques sont orientés surtout en fonction des secteurs de villégiatures. Ainsi nous n'exprimons pas de commentaires sur le « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* » qui vise surtout le secteur villageois et la route 321. Nous reconnaissons aussi que des groupes représentant d'autres secteurs de la municipalité que celui du lac Gagnon puissent avoir des opinions différentes.

Nous souscrivons aux grands objectifs présentés dans le plan d'urbanisme, particulièrement la préservation du cadre champêtre et bucolique de la municipalité. L'extension du périmètre urbain ainsi que la diminution de la taille minimum des lots dans ce secteur nous semblent appropriées. On doit faciliter le développement du périmètre urbain, tout en maintenant le caractère résidentiel et non commercial des secteurs des lacs. Les changements au nombre et aux limites des zones sont une grande amélioration.

Nous appuyons le développement de l'écotourisme, mais l'argent des contribuables de Duhamel devrait être limité au financement de projets qui profitent aux résidents et commerçants de Duhamel. D'autres projets d'envergure régionale ou nationale devraient être à la charge des instances régionales ou nationales.

Même si nous appuyons les grandes orientations du plan d'urbanisme, nous avons identifié plusieurs mesures spécifiques que nous considérons des irritants pour les secteurs de villégiature plutôt que des mesures nécessaires. On s'inquiète de cette tendance à vouloir réglementer à outrance. Certaines de ces mesures pourraient être éliminées complètement mais nous pouvons reconnaître qu'on veuille les appliquer au secteur villageois.

Nos commentaires spécifiques se veulent une contribution à l'amélioration de l'acceptabilité et de l'efficacité des règlements d'urbanisme et non une critique négative. Ils sont présentés non par ordre d'importance mais par ordre d'article pour en faciliter l'étude.

Commentaires spécifiques

Règlement de zonage

Article 67 VENTES DE GARAGE

Les ventes de garage sont autorisées uniquement durant les périodes comprenant la Fête nationale, le 1er juillet, la Fête des Patriotes et la Fête du Travail. Nous suggérons d'ajouter l'Action de Grâce, une période de l'automne où bien des villégiateurs quittent leur chalet pour la saison hivernale et pourraient vouloir bénéficier d'une telle occasion.

Article 68 ÉVÉNEMENT SPÉCIAL

On fixe la durée maximale d'un événement spécial à 45 jours consécutifs. Le délai nous semble plutôt long pour ce qui doit être un spectacle communautaire ou culturel, un carnaval, un cirque, une kermesse, une exposition, ou un événement sportif. Nous suggérons un délai de 15 jours.

Article 76 NORMES SPÉCIFIQUES À UNE BASSE-COUR ADDITIONNELLE À L'HABITATION

Nous accueillons favorablement les normes régissant une basse-cour additionnelle à l'habitation. On semble atteindre un équilibre entre la liberté d'exercer une activité d'élevage limitée et la quiétude associée à un secteur résidentiel.

Article 121 BÂTIMENTS ACCESSOIRES PERMIS ET LOCALISATION

L'article 121 fixe l'emplacement où il est permis d'installer un bâtiment accessoire sur un lot. (Les marges de recul sont établies ailleurs). Il n'y a pas de restriction pour les garages, abris d'auto attachés, remises, cabanons, solariums, pergolas, kiosques, ou gazébos.

Les serres domestiques sont limitées à la cour arrière (la partie entre le lac et le bâtiment principal). Quoique cette restriction puisse être valable dans un secteur villageois, elle nous semble injustifiée dans les secteurs de villégiature. Nous recommandons de limiter cette restriction sur les serres aux zones H et M, soit essentiellement la route 321, le village et le ch. du lac Gagnon Ouest, jusqu'au ch. du lac Gagnon Est.

Les abris à bois ne sont pas permis dans la cour avant principale (entre la route et le bâtiment principal). Ils sont permis dans les cours arrière et latérales, sauf dans une « cour riveraine », un terme qui n'est pas défini. Il faudrait le définir. Si une « cour riveraine » inclut tout l'espace entre un chalet et un lac, il serait défendu d'avoir un abri de bois sur un lot qui borde un lac. Ou il pourrait s'agir d'une bande de 20 m. sur le bord d'un lac. Nous sommes d'avis qu'on devrait permettre un abri de bois sur un lot riverain et qu'il n'y a pas lieu de restreindre l'endroit où il est possible de l'installer. En milieu de villégiature de tels abris à bois font partie du caractère champêtre des lots riverains. Nous recommandons donc de limiter les restrictions de l'article 121 sur les abris à bois aux zones H.

Section 10 LES QUAIS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES À UN QUAI

Nous avons déjà exprimé des réserves au sujet de cette section du règlement de zonage lorsque des amendements avaient été adoptés en 2011. Nous constatons avec satisfaction que le nouveau texte proposé tient compte de nos réserves. La substance demeure essentiellement la même mais la version proposée devrait être plus facilement applicable.

À la fin de l'article 152, la référence devrait être au chapitre 14 plutôt que 13.

Article 165 BONBONNE OU RÉSERVOIR ACCESSOIRE À UNE HABITATION

Cet article limite l'usage d'une bonbonne ou d'un réservoir aux fonctions suivantes: chauffage domestique, foyer ou poêle au gaz, barbecue. Certains utilisent des systèmes d'éclairage au gaz propane. Cela peut être très utile en milieu sans électricité ou comme système d'appoint. Ces systèmes sont aussi sécuritaires que des systèmes de chauffage au gaz ou à l'huile. Nous recommandons au moins d'ajouter l'éclairage à la liste des usages permis. Ceci est un autre exemple de cas qui semble adapté à un milieu villageois mais qui n'a pas sa place en milieu de villégiature. En fait, dans bien des cas de propriétés situées sur le bord des lacs, la mesure peut s'avérer contre-productive. Pour un chalet bien visible d'un lac, le meilleur emplacement pour un réservoir peut être dans la cour avant, ce qui est défendu par l'article, alors qu'on permet de le placer dans la cour arrière, c'est-à-dire entre le lac et le chalet, à la vue de tous sur le lac. Il est fort possible qu'il ne serait pas visible de la route dans bien des cas. Nous suggérons de s'en remettre au bon jugement des propriétaires riverains et de restreindre cet article aux zones H et M.

Chapitre 9 (page 65) STATIONNEMENT HORS-RUE ET ACCÈS À LA VOIE PUBLIQUE

Ce chapitre sur le stationnement semble s'appliquer non seulement au village mais aussi aux zones de villégiature autour du lac Gagnon, car celles-ci comprennent le groupe d'usage H1-Habitation.

Le nouveau modèle utilisé nous semble calqué sur un règlement d'une municipalité urbaine. Les mesures peuvent être appropriées pour le périmètre urbain de Duhamel mais bien des résidents des secteurs des lacs, qui représentent la majorité des contribuables, n'y voient aucune utilité, et même parfois les jugent vraiment inappropriées. Nous avons choisi quelques exemples pour illustrer cette préoccupation. (Articles 169 à 174)

Article 169 AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN D'UN ESPACE POUR VÉHICULE

Toute surface accessible à une automobile doit être recouverte d'un des matériaux suivants: asphalte, béton, pavé autobloquant, gravier en quantité suffisante pour éviter la formation de boue ou le soulèvement de la poussière, ou un liant de nature végétale et spécifiquement conçu pour le revêtement routier et urbain (exemple: Végécol).

La plupart des résidents autour des lacs ont accès à leur propriété par des chemins publics non pavés et souvent poussiéreux. Il ne semble pas nécessaire d'exiger par règlement, sous peine d'amende, qu'ils mettent du gravier en quantité suffisante sur leur entrée pour éviter de soulever la poussière. Ces entrées privées sont souvent relativement longues en zone de villégiature et sont souvent exemptes de boue ou de poussière, sans aucun des matériaux précités. Nous recommandons de limiter l'application du premier paragraphe de cet article aux zones H et M.

Article 170 NOMBRE MAXIMAL D'ACCÈS À LA VOIE PUBLIQUE

Dans le cas d'un usage du groupe « H – Habitation », un seul accès à la voie publique est permis par cour avant. Cet usage s'applique, entre autres, dans les zones riveraines au lac Gagnon.

On ne voit pas pourquoi cette restriction s'appliquerait en zone de villégiature. Certaines propriétés riveraines utilisent ce genre d'accès sans aucun problème. Généralement ces propriétaires riverains ont plus d'espace qu'en milieu urbain pour ce genre d'accès. Le surplus de travail pour le déneigement est exclusivement à la charge du propriétaire concerné. Nous recommandons de restreindre cet article aux zones H.

Article 174 IMPLANTATION ET DIMENSIONS DE L'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article fixe des nouvelles limites aux aires de stationnement sur une propriété. L'article n'est pas adapté à un milieu riverain. Ainsi on peut stationner entre le lac et le chalet mais pas en face du chalet, du côté de la route. Les aménagements varient énormément d'une propriété à l'autre en milieu de villégiature. De telles restrictions n'y ont pas de raison d'être et peuvent être une source de conflits inutiles. Nous recommandons de restreindre cet article aux zones H.

Article 184 ENTREPOSAGE DOMESTIQUE DE BOIS DE CHAUFFAGE

L'article reprend une restriction du règlement actuel qui exige que le bois de chauffage doit être cordé et empilé dans la cour arrière (côté lac) ou latérale, et y ajoute une nouvelle restriction à savoir qu'il doit être entreposé à plus de 20 m. de la ligne des hautes eaux du lac. On ne peut donc entreposer le bois entre la rue et la ligne du prolongement du côté rue d'un chalet. Ces restrictions nous semblent superflues dans un milieu de villégiature. Les cordes de bois s'intègrent bien dans le décor riverain et ajoutent un caractère champêtre aux lieux. Nous doutons de l'impact néfaste d'une corde de bois dans la bande de 20 m. d'un lac. Nous recommandons de limiter ces restrictions aux zones H.

Il faudrait que cet article soit harmonisé avec l'article 121 sur les abris à bois, ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel.

Sous-paragraphe 242.2.i) NORMES APPLICABLES DANS LA RIVE

Dans la rive de 15 m. on permet la coupe ou l'arrachage d'espèces exotiques envahissantes comme la renouée japonaise, le phragmite, ou la berce du Caucase. Il ne serait pas permis d'y arracher l'herbe à poux ou l'herbe à puces. Une situation similaire est traitée différemment à l'article 212. Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal on exige de conserver un espace à l'état naturel, mais on permet d'y arracher les mêmes espèces envahissantes qu'à l'article 242, de même que l'herbe à poux et l'herbe à puces. Il nous semble raisonnable, et conforme au traitement offert à l'article 212, de permettre d'arracher l'herbe à poux et l'herbe à puces dans la rive. Dans de tels cas, peu probables, la santé publique justifierait l'intervention.

Article 215 GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Cet article stipule de quelle façon on doit gérer l'eau de ruissellement dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, d'un garage ou de tout agrandissement d'un tel bâtiment. En somme, on exige que les eaux de pluies soient canalisées dans des jardins de pluies ou dans des puits percolant. On décrit en détail ce qu'est un jardin de pluies à la page 144. Nous souscrivons à

l'objectif mais avons des réserves quant à la nécessité d'imposer par règlement une solution particulière à cette situation. Bien des terrains en milieu riverain sont très perméables et n'exigent pas nécessairement des jardins de pluies, des puits percolant ou des barils pour empêcher le ruissellement et respecter l'objectif de l'article. On pourrait s'en tenir à exiger qu'un propriétaire prenne les mesures appropriées pour empêcher le ruissellement vers la route ou un lac. Il faudrait amender le paragraphe 300.3 en conséquence.

Article 280 NORMES APPLICABLES À UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

Une résidence de tourisme est un établissement qui offre de l'hébergement en appartements, maisons, cabines ou chalets meublés, et qui sont équipés d'un service d'auto-cuisine, pour une période n'excédant pas 31 jours.

De telles résidences sont tenues par la loi de s'enregistrer auprès d'un organisme qui s'appelle la CITQ. Nous savons que certains opèrent sans être enregistrés. Il est donc difficile de savoir exactement combien de ces résidences sont déjà en opération à Duhamel. La municipalité a un estimé et propose de contingenter ces établissements, dans les zones riveraines. Il n'y aurait pas de contingement au village. Le nombre permis autour du lac Gagnon devrait accommoder ceux qui opèrent déjà et possiblement permettre à quelques autres de s'y implanter.

Cette approche nous semble un compromis acceptable entre l'interdiction complète de ce qui est essentiellement une activité commerciale dans une zone résidentielle, et l'ouverture à une activité touristique limitée qui peut s'intégrer dans un secteur de villégiature. Le danger est que la quiétude du voisinage soit perturbée par les nuisances que peut engendrer cette clientèle de touristes. Il y a évidemment beaucoup de variété parmi ces gens qui viennent s'installer pour une courte période. Nous croyons que la proposition de contingenter ces établissements permettra de contrôler l'évolution de cette activité. Il ne faut pas sacrifier la quiétude de notre environnement simplement pour des raisons commerciales.

Le règlement permettrait 2 résidences de tourisme dans chacune des quatre zones riveraines du lac Gagnon, soit huit établissements. De plus, une résidence de tourisme pouvant offrir 20 unités d'hébergement serait permise dans la zone 016-V, là où était déjà permise une auberge de 20 chambres. L'article 280 établit quelques autres restrictions. Une seule résidence de tourisme est permise par terrain. La résidence doit être dans un bâtiment principal unifamilial isolé et le terrain doit avoir une superficie minimale de 7000 mètres carrés. Cette dernière restriction nous semble trop contraignante. Très peu de terrains riverains au lac Gagnon respectent cette norme. Un assouplissement de cette norme semble indiqué. De même, on pourrait diminuer la distance minimum de 2 km. entre chaque résidence de tourisme (une autre restriction qui se trouve dans les grilles des spécifications) sans vraiment compromettre l'objectif d'éviter des concentrations de ces résidences.

Il nous semble opportun de définir le terme « unité d'hébergement » qui se trouve dans la grille des spécifications des zones 016-V (lac Gagnon) et 026-V lac Petit Preston. Ce terme n'est pas défini. On se réfère à deux cas d'auberges qui étaient limitées à 20 chambres. Il serait bon de clarifier que « unité d'hébergement » veut bien dire « chambre » et non des chalets. Ces installations comprennent déjà plus d'un chalet.

On ne limite pas le nombre de chambres qui pourraient être offertes en location dans des résidences de tourisme, alors qu'on limiterait à 20 chambres les établissements des zones 16 et 26. Les gîtes sont limités à 3 chambres. Nous recommandons d'amender les grilles des spécifications de toutes les zones riveraines afin de limiter les résidences de tourisme situées dans ces zones à 4 chambres. Il faut éviter les résidences de tourisme de taille démesurée, du moins en zones riveraines.

Grilles des spécifications :

Zones 009-RF et 014-RF

Ces zones comprennent les secteurs Nord et Est du lac Gagnon, à l'exclusion des zones riveraines. On y permet l'établissement de terrains de camping avec services. Il ne s'agit pas de camping rustique mais bien de terrains pour roulottes, tentes-roulotte etc., avec des services (eau, électricité etc.). Cet usage n'est pas permis à ces endroits dans le règlement de zonage actuel. La Réserve Papineau-Labelle englobe la majeure partie, sinon la totalité, de ces deux zones. On nous dit que les autorités de la Réserve pourraient établir de tels terrains de camping sur leur territoire, même si le règlement de zonage de Duhamel ne l'autorise pas. À notre avis, ce n'est pas une raison valable pour ajouter cette permission au règlement de zonage. Les limites de la Réserve ne sont pas bien délimitées et certaines portions, à proximité de chalets, pourraient être cédées à des intérêts privés intéressés à développer des campings avec services. Nous croyons plus prudent de maintenir le statut actuel et ne pas permettre le camping avec services dans ces deux zones. Il serait plus approprié de maintenir, autant que possible, le caractère sauvage de la partie Nord, et concentrer ce type de développement dans le secteur Sud de la municipalité qui est plus accessible et vaste.

Zones 008-V et 016-V

On permet une antenne de télécommunication à titre d'usage principal dans la zone 016-V qui englobe le camping Poliquin et un domaine privé. La zone est située à proximité de l'antenne de télécommunication de la compagnie Télébec qui se trouve dans la zone contiguë, soit la zone 07-F, une grande zone dans laquelle les antennes de télécommunication sont permises. Il ne serait pas approprié de permettre une autre antenne de ce genre à proximité d'une antenne

existante. Une situation similaire affecte la zone 008-V, la rive ouest du lac Gagnon. De telles antennes doivent être situées à plus de 500 m. d'une habitation. Ces zones sont relativement étroites. Nous ne croyons pas qu'on puisse y trouver un emplacement à moins de 500 m. d'une habitation. Nous recommandons donc de retirer cet usage particulier des zones 008 et 016.

Règlement sur les permis

Articles 12 et 13 OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT

Ajouter à la fin du paragraphe 12.1, l'expression « à toute heure raisonnable ». Ceci éviterait de créer une obligation, pour un propriétaire, de permettre un accès sans limites à un fonctionnaire désigné, même si celui-ci n'est autorisé par le paragraphe 11.6 uniquement à un accès « à toute heure raisonnable ». Le même amendement devrait s'appliquer au paragraphe 13.6, de façon à éviter qu'un propriétaire se retrouve en situation d'infraction s'il refuse l'accès à sa propriété en dehors des heures raisonnables.

Article 14 PÉNALITÉS GÉNÉRALES

Nous remarquons que les pénalités pour une infraction passent de 100 \$ à 500 \$ et l'amende maximale passe de 1000 \$ à 5000 \$. Nous appuyons ces augmentations qui permettront de nouveau à ces amendes d'avoir un caractère dissuasif.

Article 24 SUSPENSION DE L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Tel que rédigé, on pourrait croire que l'article 24 force le fonctionnaire désigné à suspendre pour au moins 30 jours l'étude d'une demande de permis lorsqu'il avise le requérant, par exemple, qu'un document est insuffisant. Ce point a été soulevé par un participant à l'assemblée de consultation. On a répondu que l'étude de la demande de permis n'est plus suspendue à partir du moment où le requérant se conforme à la demande du fonctionnaire. Pour éliminer l'ambiguïté possible nous suggérons de supprimer l'expression « pour une période de 30 jours ouvrables » à la fin de la première ligne et de commencer la ligne suivante par l'expression suivante: « Si à l'expiration d'un délai de 30 jours ouvrables, le requérant... ».

Article 36 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS POUR TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Au paragraphe 36.4 il est mentionné que « tous les plans et devis des travaux relatifs aux fondations, à la charpente et aux systèmes électriques et mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000 \$, ainsi que des édifices publics au sens de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*, doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. » Cette exigence d'utiliser un ingénieur pour les édifices de plus de 100 000 \$ s'applique depuis plusieurs années. Il nous semble approprié de relever le niveau à partir duquel cette exigence s'applique, comme on le fait pour d'autres variables, comme les pénalités, pour les ajuster au marché. On suggère de relever ce montant à 250 000 \$.

Articles 36, 53 et 55 DÉPÔT DE 500 \$

En vertu du paragraphe 36.14, ou du deuxième alinéa des articles 53 et 55, toute demande d'autorisation de construction, rénovation ou démolition, quelle que soit son importance, devra être accompagnée d'un dépôt de 500 \$ pour garantir la bonne disposition des matériaux après les travaux.

Nous souscrivons à une mesure qui assurerait la bonne disposition de matériaux, lorsqu'il s'agit de travaux majeurs. Par contre, nous nous préoccupons de l'exigence d'un dépôt de 500 \$ pour des travaux mineurs. Quoiqu'un tel dépôt soit un montant qui devrait être retourné au propriétaire sur présentation d'une preuve que les matériaux ont été disposés adéquatement, cette preuve pourrait être difficile à produire pour des travaux mineurs. Il est même concevable que pour certains travaux mineurs il n'y ait pratiquement pas de matériaux à disposer. De plus, une telle exigence pour des travaux mineurs encouragera encore plus des propriétaires à exécuter de tels travaux mineurs sans permis, et donc sans aucun contrôle. Vu qu'une demande de permis de construction, de rénovation ou de démolition doit être accompagnée d'une évaluation du coût total des travaux, le règlement pourrait spécifier un montant en deçà duquel le dépôt de 500 \$ n'est pas requis. À la rigueur, ce montant pourrait être fixé par résolution du Conseil municipal, ce qui permettrait d'ajuster plus facilement le montant selon l'expérience avec ce nouveau système.

Article 54 DÉLAI D'UN PERMIS DE RÉNOVATION OU DE RÉPARATION

Le délai pour l'expiration d'un certificat d'autorisation est fixé à 6 mois. Après ce délai, si les travaux ne sont pas terminés, le propriétaire doit obtenir un nouveau permis pour continuer les travaux. Le règlement actuel fixe le délai à 6 mois, si les travaux ne sont pas commencés, et à 12 mois s'ils sont commencés mais non complétés. La flexibilité du règlement actuel nous semble préférable étant donné les contraintes saisonnières pour bien des villégiateurs.

Page 46, Tableau 3 TARIFICATION DES CERTIFICATS D'AUTORISATION

Ligne 6: Le tarif pour la construction, modification, remplacement ou installation d'une enseigne passe de 10 \$ à 25 \$. Nous suggérons que tous les organismes sans but lucratif soient exemptés de ce tarif.

Ligne 7: Le tarif n'est pas indiqué.

Règlement de construction

Article 4 DOMAINE D'APPLICATION

Selon cet article, il semble que le règlement s'applique uniquement à des nouvelles constructions, des réparations, transformations, agrandissements, ou changements d'usage. Par contre, certains articles semblent s'appliquer à toutes les propriétés. Ainsi, dans la Section 3 sur la protection incendie, on présume que l'article 28 sur les murs coupe-feu s'applique seulement aux nouvelles constructions, alors que les articles 29, 30 et 31 sur les avertisseurs de fumée s'appliqueraient à toutes les propriétés. La section 4 sur l'entretien et la salubrité doit s'appliquer à toutes les propriétés. Il faudrait clarifier quels articles s'appliquent nonobstant l'article 4.

Article 27 DISPOSITIF ANTI-REFOULEMENT

On exige que le chauffe-eau soit protégé contre le siphonnement de son contenu au moyen d'une soupape prévenant ce siphonnement. Même si cette exigence ne semble s'appliquer qu'aux nouvelles constructions, on ne voit pas pourquoi on devrait imposer cette obligation aux résidences qui ne sont pas raccordées au réseau d'aqueduc. Nous recommandons de restreindre cette disposition aux propriétés qui seront raccordées au réseau d'aqueduc.

Article 29 AVERTISSEUR DE FUMÉE

Nous accueillons favorablement l'obligation d'installer un avertisseur de fumée à chaque étage d'un bâtiment. Cette mesure devrait avoir un impact positif sur la protection des gens et indirectement sur les coûts du Service des incendies.

Ajouter « en vigueur » après l'expression « dans les 6 mois suivant l'entrée...»

Enlever l'expression « et extincteur chimique » dans le titre. Ce sujet n'est pas abordé dans l'article.

Article 36 CAPACITE MAXIMALE DES RÉSERVOIRS DES CABINETS D' AISANCE ET URINOIRS

On exige que, dans une nouvelle construction, et dans un bâtiment existant lorsqu'ils sont remplacés, les cabinets d'aisance et urinoirs soient équipés de réservoir d'une capacité maximale de 6 litres par chasse. Dans la mesure où des propriétés ne sont pas raccordées au réseau d'aqueduc la dépense en eau n'incombe pas à la communauté mais bien exclusivement au propriétaire. De plus l'impact du point de vue environnemental est discutable. Nous recommandons de restreindre cette obligation aux propriétés raccordées au réseau d'aqueduc et ainsi maintenir la liberté de choix pour les autres.