



Ville  
d'Estérel

**CE DOCUMENT  
N'A AUCUNE  
VALEUR LÉGALE,**

**il s'agit d'une refonte  
administrative pour consultation  
seulement.**

# **RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-494**

## **« LOTISSEMENT »**

Avis de motion : 7 juillet 2006

Adoption du projet de règlement : 21 juillet 2006

Adoption du règlement : 16 février 2007

Avis de promulgation : 13 mars 2007

**Dernière mise à jour : le 18 octobre 2016**

# RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-494

## « LOTISSEMENT »

NUMÉRO DU RÈGLEMENT (amendement)	DATE D'APPROBATION PAR LE CONSEIL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR (M.R.C.)
2007-511	20 juillet 2007	29 août 2007
2009-535	19 juin 2009	15 juillet 2009
2010-549	18 juin 2010	14 juillet 2010
2014-630	12 décembre 2014	13 janvier 2015
2016-644	20 mai 2016	14 juin 2016

## TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES .....	3
PRÉAMBULE .....	5
CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	6
ARTICLE 1.1 (TITRE DU RÈGLEMENT).....	6
ARTICLE 1.2 (TERRITOIRE ASSUJETTI) .....	6
ARTICLE 1.3 (PERSONNES TOUCHÉES).....	6
ARTICLE 1.4 (REPLACEMENT DES RÈGLEMENTS).....	6
CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	6
ARTICLE 2.1 (INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS) .....	6
ARTICLE 2.2 (AUTRES FORMES D'EXPRESSION).....	7
ARTICLE 2.3 (UNITÉS DE MESURE).....	7
ARTICLE 2.4 (TERMINOLOGIE) .....	7
CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	7
ARTICLE 3.1 (EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE).....	7
ARTICLE 3.2 (OBLIGATION DU PERMIS DE LOTISSEMENT) .....	7
CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	7
ARTICLE 4.1 (CONDITIONS PRÉALABLES).....	7
ARTICLE 4.2 (EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA PARTICIPATION) .....	8
CHAPITRE 5 – LES DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS.....	9
ARTICLE 5.1 (SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES LOTS) .....	9
5.1.1 <i>Habitation unifamiliale isolée, secteurs de zone R-1 à R-3, R-10 et R-11</i> .....	9
5.1.2 <i>Habitation unifamiliale isolée, secteurs de zone R-4 à R-9</i> .....	9
5.1.2.1 <i>Habitation unifamiliale isolée, zone R-10</i> .....	9
5.1.3 <i>Habitation unifamiliale jumelée (2 unités)</i> .....	9
5.1.4 <i>Habitation unifamiliale contiguë (3 unités)</i> .....	9
5.1.5 <i>Habitation unifamiliale contiguë (4 unités)</i> .....	9
5.1.6 <i>Autres catégories de construction ou d'usage</i> .....	10
5.1.7 <i>Dispositions particulières pour la zone RJC-1</i> .....	10
ARTICLE 5.2 (EXCEPTION RUES EXISTANTES) .....	10
CHAPITRE – 6 LES NORMES RELATIVES AUX RUES .....	10
ARTICLE 6.1 (CONSTRUCTION DE RUES) .....	10
ARTICLE 6.2 (NATURE DU SOL).....	10
ARTICLE 6.3 (PENTE MAXIMALE).....	10
ARTICLE 6.4 (EMPRISE).....	10
ARTICLE 6.5 (INTERSECTION).....	11
ARTICLE 6.6 (CUL-DE-SAC).....	11
ARTICLE 6.7 (LOCALISATION DES RUES) .....	11
CHAPITRE 7 – LES LOTS DÉROGATOIRES.....	13
ARTICLE 7.1 (AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR UN DROIT ACQUIS).....	13
ARTICLE 7.2 (MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR UN DROIT ACQUIS).....	13
CHAPITRE 8 – LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS .....	13
ARTICLE 8.1 (INFRACTIONS ET PENALITES).....	13
ARTICLE 8.2 (REQUETE AUPRES DE LA COUR SUPERIEURE).....	14
CHAPITRE 9 – L'ENTRÉE EN VIGUEUR .....	14



## PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**Attendu que** le conseil d'une municipalité peut, par règlement, adopter un règlement de remplacement en matière de lotissement en vertu de l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Attendu qu'un** tel règlement permet de régir adéquatement la superficie, les dimensions des lots ou des terrains par catégories de constructions ou d'usages ainsi que diverses opérations cadastrales, l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et la préservation d'espaces naturels.

**Attendu que** le conseil de la ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision du plan d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de remplacer le règlement de lotissement 90-303 en vigueur depuis le 10 mai 1990 et, ses différentes modifications par le présent règlement.

**Attendu qu'un** tel règlement de remplacement sera soumis, avant son adoption, au processus de consultation publique prévu aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à un processus d'approbation référendaire s'adressant à l'ensemble de la population de la ville tel que aux articles 110.3.1 et 136.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Attendu qu'un** avis de motion a été préalablement donné à une séance du conseil de la corporation municipale.

**En conséquence**, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement de remplacement portant le numéro 2006-494, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, la totalité ou les parties du territoire de la corporation municipale de Ville Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

## CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### **ARTICLE 1.1 (Titre du règlement)**

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement de remplacement de lotissement de la Ville d'Estérel ».

### **ARTICLE 1.2 (Territoire assujéti)**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Ville d'Estérel.

### **ARTICLE 1.3 (Personnes touchées)**

Le présent règlement touche toute personne physique et morale de droit public ou de droit privé.

### **ARTICLE 1.4 (Remplacement des règlements)**

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 90-303. Sont aussi remplacées toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

## CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### **ARTICLE 2.1 (Interprétation du texte et des mots)**

Exception faite des mots définis ci-après et à l'article 2.4, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle, de plus :

- Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.
- Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
- Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.
- Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.
- Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

### **ARTICLE 2.2 (Autres formes d'expression)**

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenues dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

### **ARTICLE 2.3 (Unités de mesure)**

Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en mesure du système international (système métrique). Une correspondance approximative en système anglais peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures en système anglais.

### **ARTICLE 2.4 (Terminologie)**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leurs sont attribués à l'article Terminologie du règlement de zonage.

2014-630,  
article 1

Remplacement de la  
terminologie

## **CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 3.1 (Effets de l'opération cadastrale)**

Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction principale projetée doit être formé d'un lot distinct sur les plans officiels du cadastre et pour ce faire une opération cadastrale doit être réalisée en conformité avec le présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de lotissement.

Sur l'ensemble du territoire, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour effet d'enclaver un terrain.

### **ARTICLE 3.2 (Obligation du permis de lotissement)**

Toute opération cadastrale, que soit prévu un ou plusieurs lots distincts, est interdite sans l'obtention d'un permis de lotissement. L'opération cadastrale doit être effectuée conformément aux conditions stipulées sur le permis.

## **CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

### **ARTICLE 4.1 (Conditions préalables)**

Aucun plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots, que des rues y soient prévues ou non, ne sera approuvé à moins que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité à des fins d'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, une superficie de terrain égale à dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces

naturels. La superficie ainsi cédée doit être accessible par une voie de circulation ou un droit de passage notarié.

En lieu de la cessation, le conseil municipal peut exiger, que ledit propriétaire paie, une somme égale à dix pour cent (10 %) de la valeur du site.

Lorsque la superficie de terrain à être cédée ne représente pas en superficie et en valeur 10 % de la superficie et de la valeur du site, une combinaison des deux est possible. La valeur du site sera établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. La valeur du site devant être cédé ou compensé (\$) est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relative à l'opération cadastrale.

Le produit de paiement sous forme monétaire sera versé dans un fond spécial qui ne peut servir qu'à l'achat, l'aménagement et l'entretien de terrains à des fins de parc, de sentiers récréatifs ou d'espaces naturels.

La municipalité et le propriétaire peuvent également convenir que l'engagement de céder une superficie de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels portera, en partie ou en totalité, sur un terrain appartenant au propriétaire et faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le plan. Cette contribution pourra excéder 10 % de la superficie ou de la valeur du site compris dans le plan.

#### **ARTICLE 4.2 (Exceptions à l'application de la participation)**

Lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire.

Lors d'une annulation, une correction, un ajout, de lot originaire fait en vue de remplacer un autre lot originaire, à une subdivision, une redivision, une subdivision-redivision ou un remplacement lorsque l'une quelconque de ces opérations cadastrales est faite à partir d'un lot distinct. Cette exception ne s'applique pas lorsque l'opération est faite dans le but d'identifier un lot à construire ou lorsqu'une opération cadastrale de remplacement entraîne une augmentation du nombre de lots.

Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC des Pays-d'en-Haut, lorsque celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982, conformément aux dispositions de l'article 256.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.<sup>1</sup>

Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit conformément aux dispositions de l'article 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable, il est tout de même permis de lotir le terrain.

Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public possédant un pouvoir d'expropriation conformément aux dispositions de l'article 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant non conforme afin de le rendre conforme à la réglementation ou à agrandir ou modifier un lot dérogoire existant non conforme

---

<sup>1</sup> Un propriétaire ne peut transférer son privilège à une autre personne sans perdre celui-ci. Dans la loi il est fait mention « dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date ». Donc avant toute transaction sur ce terrain non cadastré, il faudra procéder à une opération cadastrale afin de lui donner le statut de lot distinct.



tel que prévu au présent règlement.

## CHAPITRE 5 – LES DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

### **ARTICLE 5.1 (Superficies et dimensions des lots)**

Dans toutes les zones, les normes relatives aux dimensions et superficies des lots sont les suivantes, selon les catégories d'habitation (voir plan de zonage):

2016-644  
article  
1 :rajout de  
la zone R10

#### **5.1.1 Habitation unifamiliale isolée, secteurs de zone R-1 à R-3, R-10 et R-11**

Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup> (43 057 pi <sup>2</sup> )
Largeur moyenne minimale	50 mètres (164 pieds)
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (197 pieds)

#### **5.1.2 Habitation unifamiliale isolée, secteurs de zone R-4 à R-9**

Superficie minimale	1,6 hectare (172 228 pi <sup>2</sup> )
Largeur minimale	60 mètres (200 pieds)
Profondeur minimale	90 mètres (300 pieds)

##### 5.1.2.1 (abrogé)

#### **5.1.3 Habitation unifamiliale jumelée (2 unités)**

Superficie minimale	4 645 m <sup>2</sup> (50 000 pi <sup>2</sup> )
Largeur moyenne minimale	50 mètres (164 pieds)
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (197 pieds)

#### **5.1.4 Habitation unifamiliale contiguë (3 unités)**

Superficie minimale	6 967 m <sup>2</sup> (75 000 pi <sup>2</sup> )
Largeur moyenne minimale	50 mètres (164 pieds)
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (197 pieds)

#### **5.1.5 Habitation unifamiliale contiguë (4 unités)**

Superficie minimale	9 290 m <sup>2</sup> (100 000 pi <sup>2</sup> )
Largeur moyenne minimale	50 mètres (164 pieds)
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (197 pieds)

2007-511,  
article  
1 :retrait de  
la zone R10

2009-535,  
article  
1 :ajout de  
« et R-11 »

2007-511,  
article  
2 :ajout de  
5.1.2.1

### 5.1.6 Autres catégories de construction ou d'usage

Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup> (43 057 pi <sup>2</sup> )
Largeur moyenne minimale	50 mètres (164 pieds)
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (197 pieds)

Ces autres catégories de construction ou d'usage nécessitant l'installation d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées.

### 5.1.7 Dispositions particulières pour la zone RJC-1

Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup> (43 057 pi <sup>2</sup> )
Largeur moyenne minimale	50 mètres (164 pieds)
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (197 pieds)

2010-549  
article  
1 :ajout de  
5.1.7.

### **ARTICLE 5.2 (Exception rues existantes)**

Dans le cas d'un terrain situé entre un lac ou un cours d'eau et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983 ou entre deux rues publiques existantes au 7 décembre 1983, les dispositions relatives aux profondeurs moyennes ne s'appliquent pas.

## CHAPITRE – 6 LES NORMES RELATIVES AUX RUES

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et à ses objectifs.

### **ARTICLE 6.1 (Construction de rues)**

La construction de toute rue doit au préalable faire l'objet d'une opération cadastrale.

### **ARTICLE 6.2 (Nature du sol)**

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

### **ARTICLE 6.3 (Pente maximale)**

La pente de toute nouvelle rue ne doit pas être supérieure à douze pour cent (12 %). Lorsque la pente est supérieure à dix pour cent (10 %) sur une distance de plus de trois cents (300) mètres, celle-ci doit être interrompue sur une distance d'au moins cent (100) mètres par un palier dont la pente sera égale ou inférieure à cinq pour cent (5 %).

La pente de toute nouvelle rue ne doit pas être supérieure à cinq pour cent (5 %) dans un rayon de trente (30) mètres d'une intersection.

### **ARTICLE 6.4 (Emprise)**

L'emprise minimale de toute rue publique locale ou privée destinée exclusivement à la desserte des propriétés riveraines doit être de quinze (15) mètres.

L'emprise des autres rues servant à distribuer la circulation sur des rues locales doit être de

vingt (20) mètres.

#### **ARTICLE 6.5 (Intersection)**

Toute intersection de nouvelle rue publique ou privée doit se conformer aux dispositions suivantes (voir croquis 1) :

- L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze (75) degrés. Les intersections à angle droit seront préférées.
- Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingts (180) mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt (120) mètres.
- Toute intersection sur une rue de vingt (20) mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de soixante mètres (60) environ.
- Toute intersection sur une rue de quinze (15) mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de trente-cinq (35) mètres minimum.
- Sur une même rue, la distance minimale entre deux (2) intersections doit être de soixante (60) mètres.

#### **ARTICLE 6.6 (Cul-de-sac)**

Toute nouvelle rue publique ou privée sans issue doit se terminer par un rond de virage d'au moins vingt-cinq (25) mètres de diamètre.

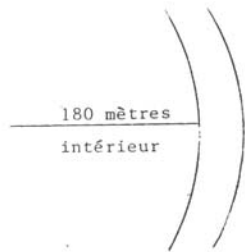
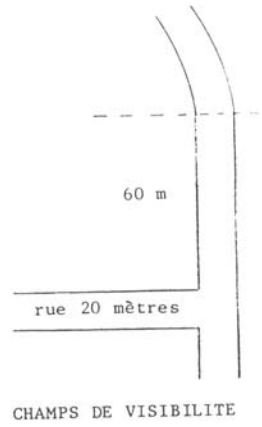
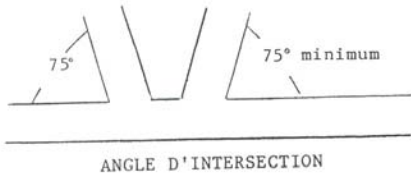
#### **ARTICLE 6.7 (Localisation des rues)**

Sauf pour les rues publiques ou privées de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, la distance minimale requise entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de soixante (60) mètres.

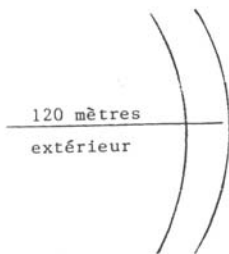
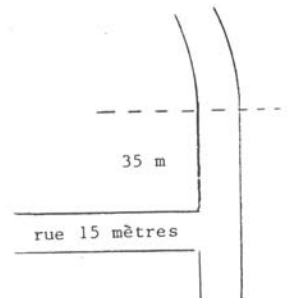
Cette distance peut être inférieure, lorsqu'il s'agit d'un raccordement de rue existante ou que la construction d'une rue à la distance requise ne peut être effectuée en raison de contraintes topographiques ou de sol ou en conformité des articles 6.1 à 6.6 du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain situé entre un lac ou un cours d'eau et une rue bénéficiant d'une exception prévue au paragraphe précédent, la profondeur moyenne dudit terrain peut être réduite à la distance mesurée entre une telle rue et un lac ou un cours d'eau.

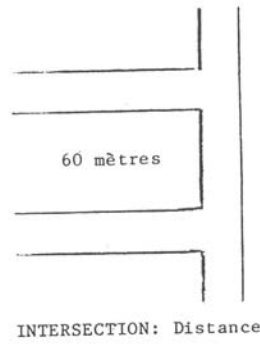
CROQUIS 1



INTERSECTION: Côté intérieur



INTERSECTION: Côté extérieur



## CHAPITRE 7 – LES LOTS DÉROGATOIRES

### **ARTICLE 7.1 (Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par un droit acquis)**

L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis pourra se faire sans qu'il y ait perte de ce droit aux conditions suivantes :

- L'agrandissement ne doit pas avoir pour conséquence de rendre dérogatoire le lot (conforme) à partir duquel il s'effectuera;
- l'agrandissement pourra se faire même si les dimensions prescrites dans le présent règlement ne sont pas respectées pourvu que la superficie soit conforme.

### **ARTICLE 7.2 (Modification d'un lot dérogatoire protégé par un droit acquis)**

La modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis pourra se faire sans qu'il y ait perte de ce droit acquis aux conditions suivantes :

- La modification doit permettre de tendre vers les normes en vigueur;
- une diminution de la profondeur du lot devra être compensée par une augmentation de la largeur du lot sans que la superficie ne soit affectée;
- les dimensions (largeur et profondeur) ne devraient jamais être moindres que 80 % des normes prescrites;
- la modification ne devrait jamais entraîner une diminution de la superficie initiale du lot;
- les dimensions devraient être égales ou supérieures à celles du lot initial;
- les normes d'implantation applicables aux usages et constructions doivent être respectées.

## CHAPITRE 8 – LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

### **ARTICLE 8.1 (Infractions et pénalités)**

Toute personne qui enfreint l'une quelconque des dispositions de ce règlement est coupable d'offense et passible d'une amende fixe dont le montant est établi à mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. En cas de récidive, le montant fixe prescrit est de deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne morale. Dans tous les cas, le montant des frais s'ajoute à l'amende.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende et de la pénalité ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Le fonctionnaire désigné doit dresser tous les jours un nouveau constat d'infraction si on veut que celle-ci soit une infraction séparée et distincte.

### **ARTICLE 8.2 (Requête auprès de la Cour supérieure)**

La municipalité peut également adresser une requête à la Cour supérieure afin de faire

- annuler un lotissement ;
  - une opération cadastrale ;
  - ou un morcellement d'un lot fait par aliénation ;
- effectué à l'encontre de la réglementation.

## **CHAPITRE 9 – L'ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19. 1).