

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS D'EN HAUT
VILLE D'ESTÉREL**

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-703 MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2006-494**

**Premier projet de règlement numéro 2021-703 modifiant le règlement de lotissement
numéro 2006-494**

ATTENDU que le Conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de lotissement, en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que le règlement numéro 2006-494 sur le lotissement est en vigueur;

ATTENDU qu'un règlement peut être modifié par l'adoption d'un autre règlement;

ATTENDU que la Ville a décidé de procéder à la révision de son règlement de lotissement et qu'il est apparu nécessaire d'adopter un règlement le modifiant;

ATTENDU que la séance tenante a lieu à huis clos, tel que prévu par les arrêtés de la ministre de la Santé et des Services sociaux qui permet au Conseil de siéger à huis clos et qui autorise les membres à prendre part, délibérer et voter à une séance par tout moyen de communication;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné séance tenante;

ATTENDU que la personne qui préside la séance présente le règlement en expliquant que :

- La modification de ce règlement s'inscrit dans un exercice de modification réglementaire entamé par la Ville d'Estérel depuis 2019 et comprend diverses mises à jour et révisions visant à améliorer la clarté d'interprétation des règlements et exercer un meilleur contrôle du morcellement du territoire;
- Certaines dispositions découlent également d'un exercice de concordance avec le Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Pays-d'en-Haut;

ATTENDU que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au projet de règlement au minimum 72 heures à l'avance et que des copies ont été rendues disponibles sur le site Internet de la Ville (www.villedesterel.com) dès l'ouverture de la séance tenante, conformément aux articles 319 et 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu à l'unanimité des Conseillers que ce Conseil :

ADOpte le premier projet de règlement numéro 2021-703 modifiant le règlement de lotissement numéro 2006-494 comme suit :

**Premier projet de règlement numéro 2021-703 modifiant le règlement de lotissement
numéro 2006-494**

ARTICLE 1

Le préambule ainsi que les annexes du présent règlement en font partie intégrante, comme si au long reproduit.

ARTICLE 2

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de sorte que si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 3

L'article 1.1 du règlement numéro 2006-494 est modifié afin de remplacer les mots « Règlement de remplacement de lotissement de la Ville d'Estérel » par les mots « Règlement concernant le lotissement ».

ARTICLE 4

L'article 1.2 du règlement numéro 2006-494 est modifié afin de retirer les mots « corporation municipale de » qui précèdent les mots « Ville d'Estérel ».

ARTICLE 5

Le règlement numéro 2006-494 est modifié par l'insertion de l'article suivant à la fin de l'article 1.4 :

ARTICLE 1.5 (Lien entre les différents règlements d'urbanisme)

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

L'ensemble des dispositions interprétatives, administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 6

L'article 2.1 du règlement numéro 2006-494 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

ARTICLE (2.1 Interprétation du texte et des mots)

Exception faite des mots définis ci-après et à la terminologie contenue au règlement de zonage, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle, de plus :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi ;
- d) Avec l'emploi des verbes « devoir » ou « être », l'obligation est absolue ; le verbe « peut » conserve un sens facultatif ;
- e) Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ;
- f) Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

ARTICLE 7

L'article 3.2 du règlement numéro 2006-494 est modifié afin de remplacer les mots « soit prévu » par « soient prévus ».

ARTICLE 8

L'article 4.1 du règlement numéro 2006-494 est modifié afin d'ajouter les mots « (notamment, un corridor faunique ou un sentier boisé) » entre les mots « d'espaces naturels » et la virgule qui précède les mots « une superficie de terrain ».

ARTICLE 9

L'article 4.2 du règlement numéro 2006-494 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

ARTICLE 4.2 (Exceptions à l'application d'une contribution de 10%)

Une contribution n'est pas exigée dans les cas suivants :

- 1) Lors d'une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non ;
- 2) Lors d'une opération cadastrale qui vise un site sur lequel une cession d'un terrain où un versement d'une somme d'argent a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure, sauf s'il s'agit d'un projet de redéveloppement ou sous réserve de l'article 4.1 ;
- 3) Dans le cas d'une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes procédant de la préparation ou de la modification du plan cadastral lorsqu'elle est nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété, mais seulement dans la mesure où le deuxième (2^e) paragraphe s'applique ;
- 4) Lors d'une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
- 5) Lors d'une opération cadastrale qui vise à modifier les limites d'un terrain ou d'un lot, de manière à rendre ce terrain ou ce lot moins dérogatoire par rapport au règlement de lotissement et si elle n'a pas pour effet de rendre un autre lot dérogatoire, l'exemption ne s'applique que pour la partie morcelée du terrain ou du lot voisin qui sert à l'agrandissement jusqu'à concurrence d'obtenir la superficie minimale prescrite au règlement de lotissement ;
- 6) Dans le cas d'un projet de redéveloppement réalisé suite à la démolition d'un bâtiment principal détruit à plus de 50 % en raison d'un sinistre accidentel, si le bâtiment principal est destiné au même usage qu'avant la destruction ;
- 7) Lors d'une opération cadastrale nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation ;
- 8) Lors d'une opération cadastrale qui vise un lot utilisé pour fins d'utilité publique ;
- 9) Lors d'une opération cadastrale qui vise l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 10) Lors d'une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel un bâtiment principal est construit et dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir ;
- 11) Lors d'une identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;
- 12) Lors de l'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
- 13) En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale ;

- 14) Lors d'une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité ;
- 15) Lors d'une opération cadastrale visant un lot décrit par tenants et aboutissants avant le premier règlement de contrôle intérimaire et/ou au règlement de lotissement en vigueur au moment de son enregistrement au registre foncier.

ARTICLE 10

L'article 5.1.3 du règlement numéro 2006-494 est abrogé.

ARTICLE 11

L'article 5.1.4 du règlement numéro 2006-494 est abrogé.

ARTICLE 12

L'article 5.1.5 du règlement numéro 2006-494 est abrogé.

ARTICLE 13

L'article 5.1.6 du règlement numéro 2006-494 est abrogé et remplacé par les articles suivants :

5.1.6 Autres catégories de construction ou d'usage

5.1.6.1 Commerce hôtelier d'envergure (C1)

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Superficie minimale | 15 000 m ² |
| Largeur moyenne minimale | 100 mètres (328 pieds) |
| Profondeur moyenne minimale | 50 mètres (164 pieds) |

5.1.6.2 Commerce de récréation intérieure (C2) et Commerce de détail et de services (C3)

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Superficie minimale | 15 000 m ² |
| Largeur moyenne minimale | 70 mètres (229 pieds) |
| Profondeur moyenne minimale | 50 mètres (164 pieds) |

5.1.6.3 Récréatif (REC)

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Superficie minimale | 200 000 m ² |
| Largeur moyenne minimale | 50 mètres (164 pieds) |
| Profondeur moyenne minimale | 50 mètres (164 pieds) |

ARTICLE 14

Le règlement numéro 2006-494 est modifié afin d'ajouter l'article 5.1.8 après l'article 5.1.7 comme suit :

5.1.8 Dispositions particulières aux terrains en pente

Nonobstant les normes édictées au présent chapitre, les terrains en zone R-1 à R-3, R-10, R-11 et RJC-1 dont la pente moyenne est de 15 % ou plus doivent respecter les normes particulières de lotissement ci-dessous :

| | Pente moyenne \geq 15 % |
|-----------------------------|---------------------------|
| Superficie minimale | 5 000 m ² |
| Largeur moyenne minimale | 50 mètres (164 pieds) |
| Profondeur moyenne minimale | 60 mètres (197 pieds) |

ARTICLE 15

L'article 5.2 du règlement numéro 2006-494 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

ARTICLE 5.2 (Exceptions rues existantes)

Les dispositions relatives à la profondeur moyenne minimale dans ce chapitre ne s'appliquent pas aux terrains lotis ou bénéficiant de droits acquis :

- 1) Entre un lac ou un cours d'eau et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983 ;
- 2) Entre deux rues publiques ou privées existantes au 7 décembre 1983 ;
- 3) Un autre lot et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983.

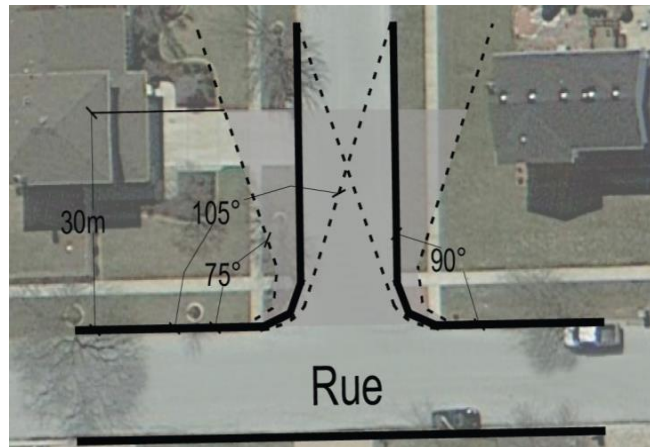
ARTICLE 16

L'article 6.5 du règlement numéro 2006-494 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

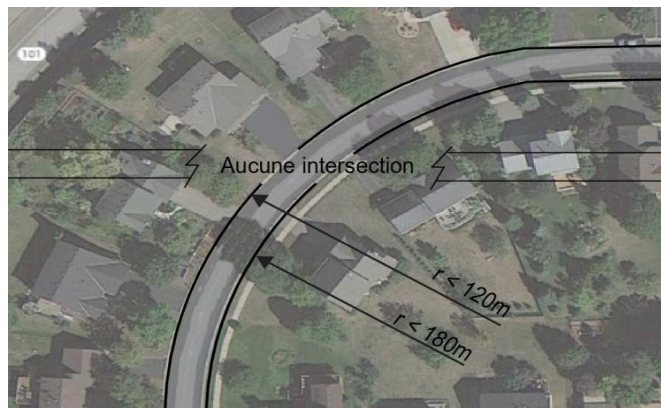
ARTICLE 6.5 (Intersections)

Toute intersection de nouvelle rue publique ou privée doit se conformer aux dispositions suivantes :

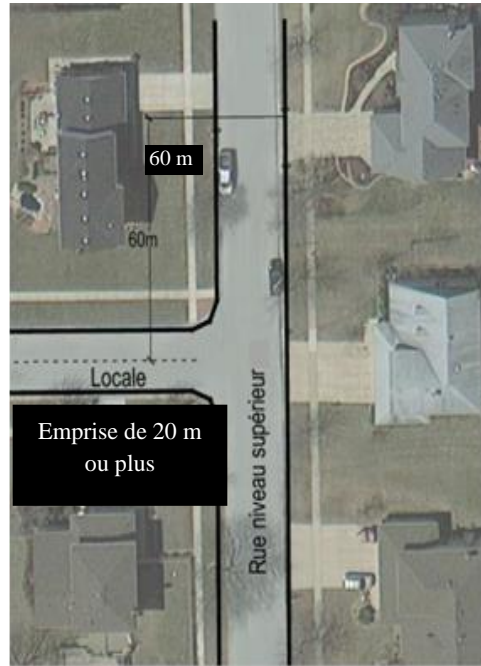
- a) L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze (75) degrés ni supérieur à cent cinq (105) degrés. Les intersections à angle droit seront préférées.



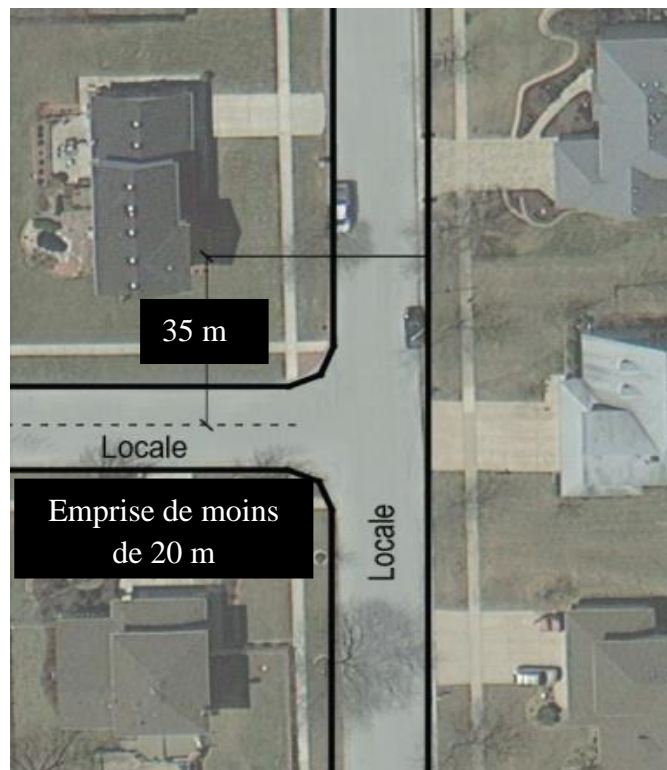
- b) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingts (180) mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt (120) mètres.



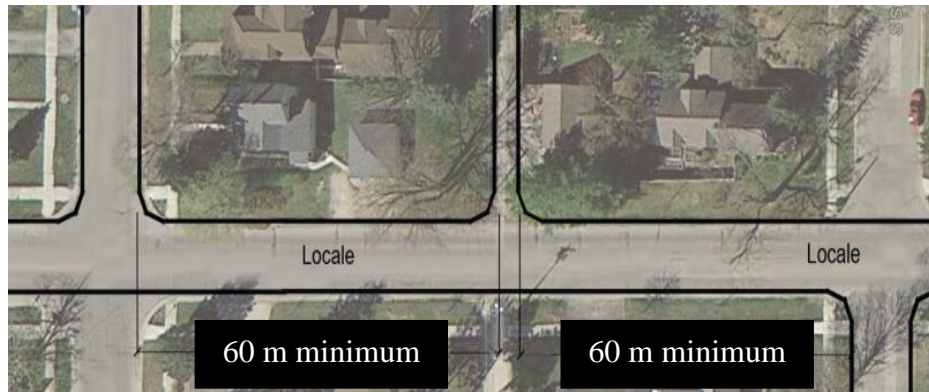
- c) Toute intersection sur une rue de vingt (20) mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de soixante (60) mètres au minimum.



- d) Toute intersection sur une rue d'une emprise inférieure à vingt (20) mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité de trente-cinq (35) mètres au minimum.



- e) Sur une même rue, la distance minimale entre deux (2) intersections doit être de soixante (60) mètres.



ARTICLE 15

L'article 6.6 du règlement 2006-494 est modifié par l'insertion à la fin de l'article de l'exemple illustré suivant :



ARTICLE 16

Le deuxième alinéa de l'article 6.7 du règlement 2006-494 est abrogé et remplacé par l'alinéa suivant :

Ces distances peuvent être inférieures lorsqu'il s'agit d'un raccordement de rue existante ou que la construction d'une rue aux distances requises ne peut être effectuée en conformité aux articles 6.1 à 6.6, soit en raison de conditions de sol ou topographiques particulières, sans toutefois se rapprocher à moins de quinze (15) mètres de la ligne des hautes eaux.

ARTICLE 17

Le croquis à la fin de l'article 6.7 du règlement 2006-494 est abrogé.

ARTICLE 20

L'article 7.1 du règlement 2006-494 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

ARTICLE 7.1 (Modification d'un lot dérogatoire protégé par un droit acquis)

Un permis peut être octroyé afin d'augmenter la superficie et les dimensions d'un lot dérogatoire existant au 7 décembre 1983 de manière à réduire l'écart requis entre la superficie et les dimensions minimales en vertu du présent règlement, sans rendre dérogatoire ou empirer la situation dérogatoire du lot à partir duquel l'augmentation s'effectuera, selon les conditions suivantes :

- 1) Les dimensions (largeur et profondeur) ne doivent jamais être inférieures à 80 % des normes en vigueur ;
- 2) Les normes d'implantation applicables aux usages et constructions doivent être respectées.

ARTICLE 21

L'article 7.2 du règlement 2006-494 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

ARTICLE 7.2 (Exemptions)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé :

- 1) À l'égard d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis prescrit en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
- 2) Pour un terrain visant la présence ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou de tout autre service d'utilité publique, ainsi que pour une rue publique ou privée prévue dans le présent règlement.

