

Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, 18 mai 2021

**Ville de l'Estérel**  
**a/s : Madame Christine Corriveau**  
**a/s : Monsieur Joseph Dydzak**  
115, chemin Dupuis,  
Estérel (Québec) J0T 1E0

**Objet : Régularisation de l'empiètement sur le lot 5 508 811, 2 avenue d'Amiens**

---

Madame,  
Monsieur,

Nous avons été mandatés par Monsieur Dean Cristofaro afin d'amorcer les discussions auprès de la Ville de l'Estérel dans l'objectif de régulariser la situation d'empiètement au 2, avenue d'Amiens sur le lot 5 508 812.

Vous trouverez ci-joint à cet envoi, les documents suivants :

1. Lettre justificative de la démarche ;
2. Photographies appuyant la lettre justificative ;
3. Proposition et plan illustratif.

Je demeure disponible à discuter de ce dossier.

Au plaisir,



---

Eve-Lyne Dagenais,  
Directrice du développement immobilier  
Téléphone : 514-775-0291  
Courriel : e.dagenais@moncoconstruction.com

Cc : Monsieur Dean Cristofaro, propriétaire;  
Monsieur Luc Lafontaine, Directeur général.

Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, 18 mai 2021

**Ville de l'Estérel**

a/s : **Madame Christine Corriveau**

a/s : **Monsieur Joseph Dydzak**

115, chemin Dupuis

Estérel (Québec) J0T 1E0

**Objet : Régularisation de l'empiètement sur le lot 5 508 811, 2 avenue d'Amiens  
Mise en contexte de la situation et proposition**

---

Il a été porté à l'attention de Monsieur Dean Cristofaro, propriétaire de l'immeuble située au 2, avenue d'Amiens, que les constructions accessoires desservant la propriété empiètent sur le lot 5 508 812, soit un terrain appartenant à la Ville d'Estérel.

En fait, sur le lot 5 508 811, la maison est construite depuis 1974 ainsi que la remise, fessant en sorte que l'empiètement sur le lot 5 508 812 (terrain de la Ville) est existant et occupé en continu depuis 46 ans. En ce sens, l'érection de la seconde construction accessoire s'est réalisée dans le prolongement de l'occupation de la remise, croyant que les limites du terrain étaient conformes.

Depuis la réception de l'avis du Service de l'urbanisme, nous avons travaillé pro activement à la recherche d'une solution pour déplacer ces deux constructions ailleurs sur le terrain. Aucune alternative viable n'a pu être retenue. En fait, il est impossible de déplacer, à aucun endroit sur le terrain, les deux constructions accessoires, compte tenu de la topographie du terrain et de la proximité du Lac.

Nous sommes d'avis que l'empiètement de la remise depuis 1974 ainsi que la seconde construction accessoire pourraient être régularisés par l'achat d'une portion de terrain. Vous trouverez en pièce jointe quelques propositions qui varient entre 159 mètres carrés

à 289 mètres carrés. Afin de vous démontrer notre bonne foi dans ce dossier l'enclos illustré sur le plan pour certificat de piquetage numéro 66065, minutes 16927, réalisé par Peter Rado, arpenteur-géomètre sera retiré du terrain ce qui permettra de réduire la superficie de terrain à inclure dans une entente.

### **Description des propositions**

Les propositions soumises pour l'achat d'une portion du terrain, variant selon l'option retenue, représentent qu'entre 4 et 8 % de la superficie du lot 5 508 812 et ne réduit pas la largeur à la rue de ce lot. En plus, les deux constructions ne sont pas visibles ni du boulevard Estérel ou de l'avenue d'Amiens.

#### **Propositions no.1**

La superficie proposée est d'environ 248 mètres carrés. De forme géométrique rectangulaire, il sera facile de repérer les limites du terrain. Une marge latérale de 6 mètres a été appliquée afin de respecter la distance minimale prévue à la grille des usages et des normes. Le nombre de bâtiments accessoires autorisés au règlement de zonage est respecté. Ainsi, à la fin du processus de lotissement de cette portion de terrain, l'ensemble de la propriété sis sur le lot 5 508 811 sera conforme.

Cette option est celle privilégiée, par Monsieur Cristofaro.

#### **Propositions no. 2**

La superficie proposée est d'environ 290 mètres carrés. Formant un triangle, cette proposition est tout de même abordée afin d'illustrer une seconde alternative. Elle n'est tout de même pas idéale à long terme et représente une superficie excédentaire d'environ 52 mètres carrés non nécessaire.

La marge latérale de 6 mètres a été appliquée afin de respecter la distance minimale prévue à la grille des usages et des normes. Le nombre de bâtiments accessoires autorisés au règlement de zonage est respecté.

### **Propositions no. 3**

La superficie proposée est d'environ 158 mètres carrés. De forme géométrique rectangulaire, la superficie a été réduite au maximum considérant qu'une demande de dérogation mineure pourrait être déposée afin de réduire la marge latérale applicable à un bâtiment accessoire à 2 mètres au lieu de 6 mètres tel que prescrit à l'article 6.1.2.3 du règlement de zonage.

Finalement, dû aux faits que l'occupation de la remise est existante et réelle sur le terrain depuis 1974 et qu'il est impossible qu'aucun de ses bâtiments ne puisse être déplacé ailleurs sur le terrain, nous sommes persuadés que la proposition d'achat no. 1 saura régler la situation.

Nous sommes disponibles à discuter avec vous Madame Corriveau et Monsieur Dyzak, de notre proposition.

Dans l'attente de vos nouvelles,

Cordialement,



---

Eve-Lyne Dagenais,  
Directrice du développement immobilier  
Téléphone : 514-775-0291  
Courriel : e.dagenais@moncoconstruction.com

Photo 1. Aménagement cour latérale gauche



Photo 2. Aménagement cour latérale gauche



Photo 3. Bâtiments accessoires



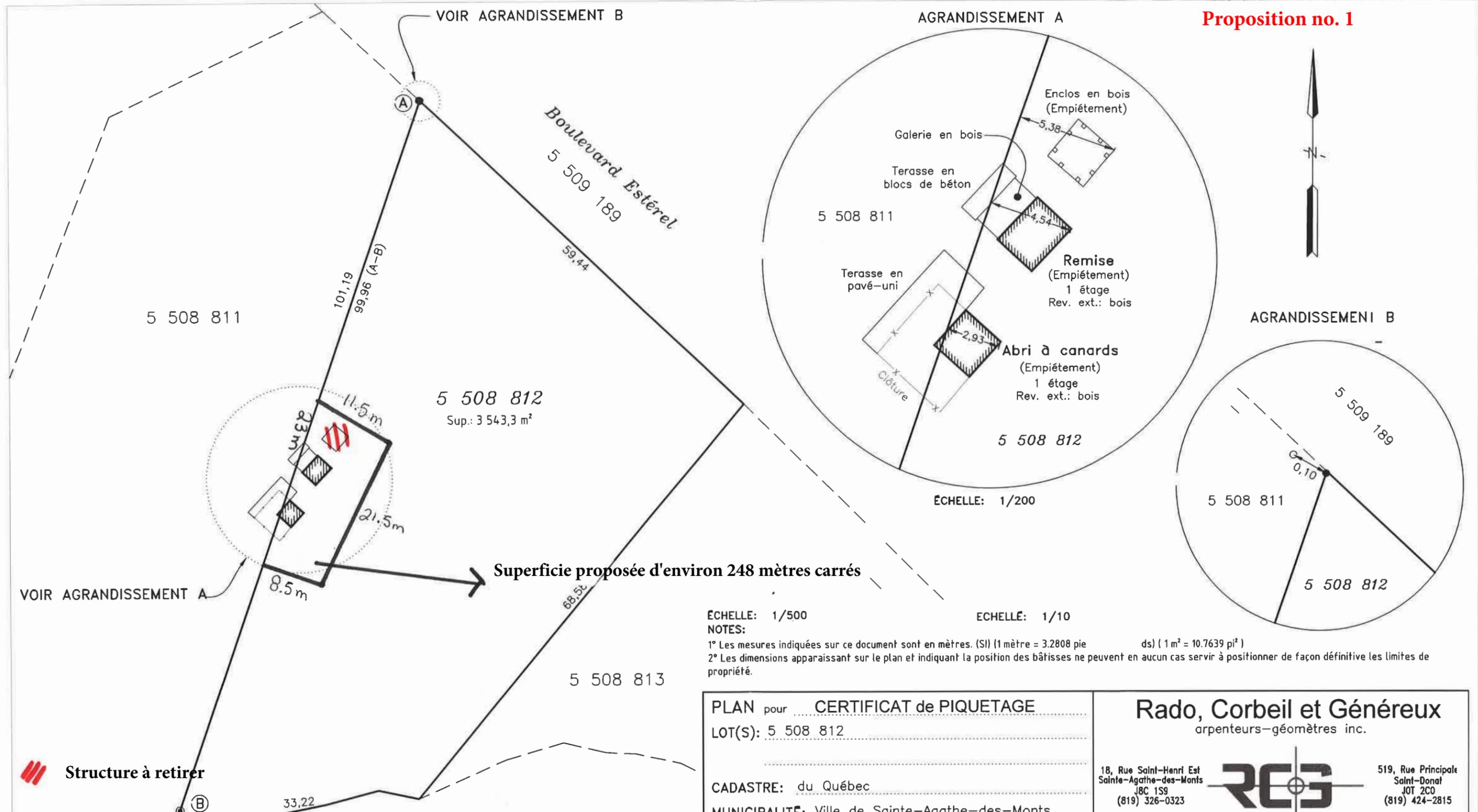
Photo 4. Topographie du terrain, cour arrière vers le lac



Photo 5. Vue à partir du boulevard Estérel vers les bâtiments accessoires



**Proposition no. 1**



ÉCHELLE: 1/500  
 NOTES:  
 1° Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres. (SI) (1 mètre = 3.2808 pi ds) (1 m² = 10.7639 pi²)  
 2° 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.

PLAN pour ..... CERTIFICAT de PIQUETAGE  
 LOT(S): 5 508 812  
 CADASTRE: du Québec  
 MUNICIPALITÉ: Ville de Sainte-Agathe-des-Monts  
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Terrebonne  
 Préparé à la demande de  
 ..... Monsieur Luc Lafontaine pour la Ville d'Estérel  
 Relevé terrain effectué le ..... 31 août 2020  
 MINUTE: 16927 PLAN: X-66065 DOSSIER: 2008-417R

**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 .. 20 .. octobre .. 2020.

par: ..... A.G.  
 Peter Rado

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le: ..  
 par: .....  
 arpenteur-géomètre

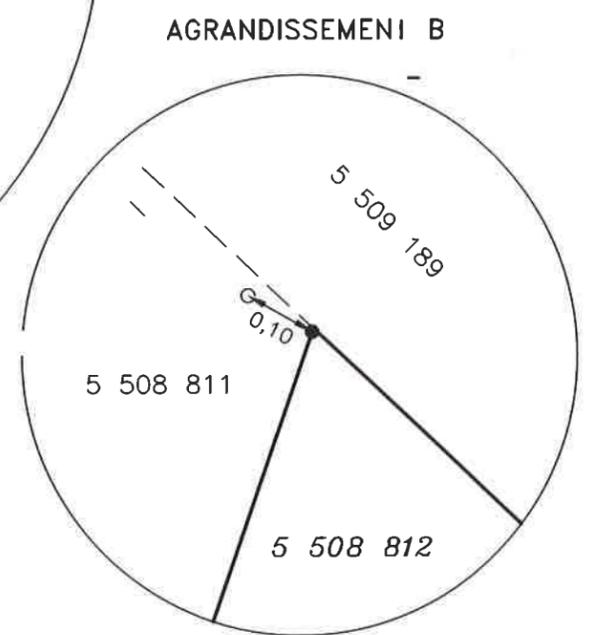
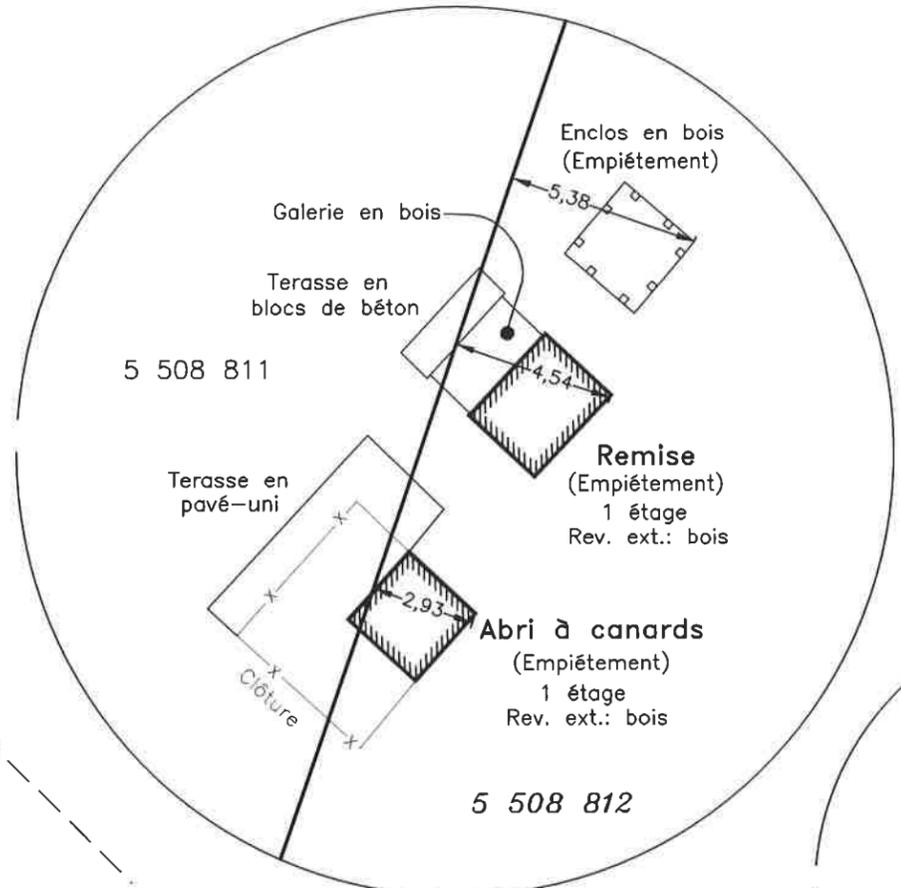
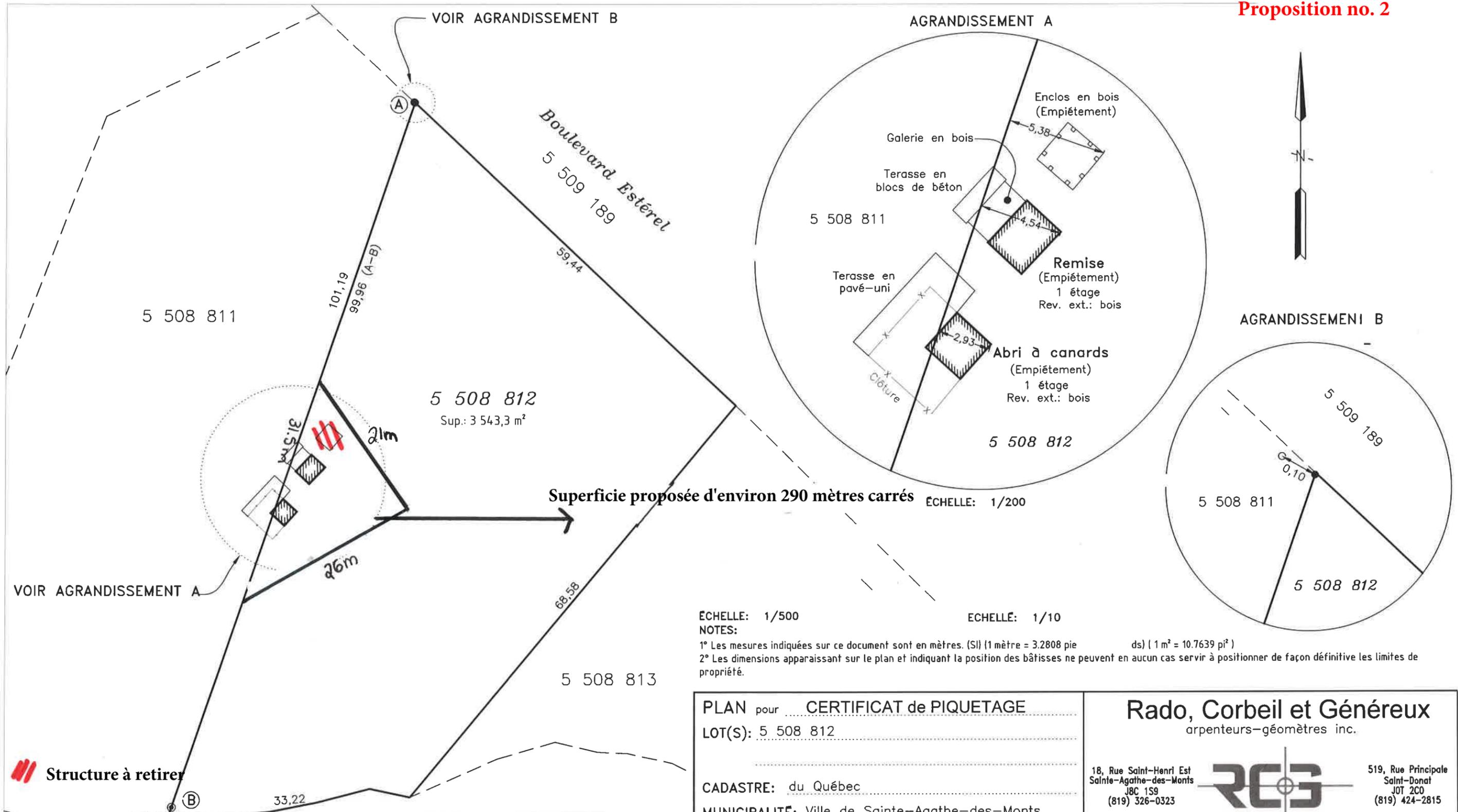
**CERTIFICAT de PIQUETAGE**

Je, Peter Rado, arpenteur-géomètre, certifie avoir posé 2 repères-médailles identifiés et également retrouvé 2 tuyaux le 31 août 2020.

**Légende**

Les repères-médailles posés sont montrés ainsi ..... ●  
 Les repères trouvés sont montrés ainsi ..... ○  
 Les tuyaux de fer trouvés et renouvelés par des repères-médailles sont montrés ainsi ..... ⊙

5 508 256  
**Lac du Nord**



Superficie proposée d'environ 290 mètres carrés

ÉCHELLE: 1/500

ÉCHELLE: 1/10

NOTES:

- 1° Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres. (SI) (1 mètre = 3.2808 pié ds) (1 m² = 10.7639 pi²)
- 2° 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.

Structure à retirer

**CERTIFICAT de PIQUETAGE**

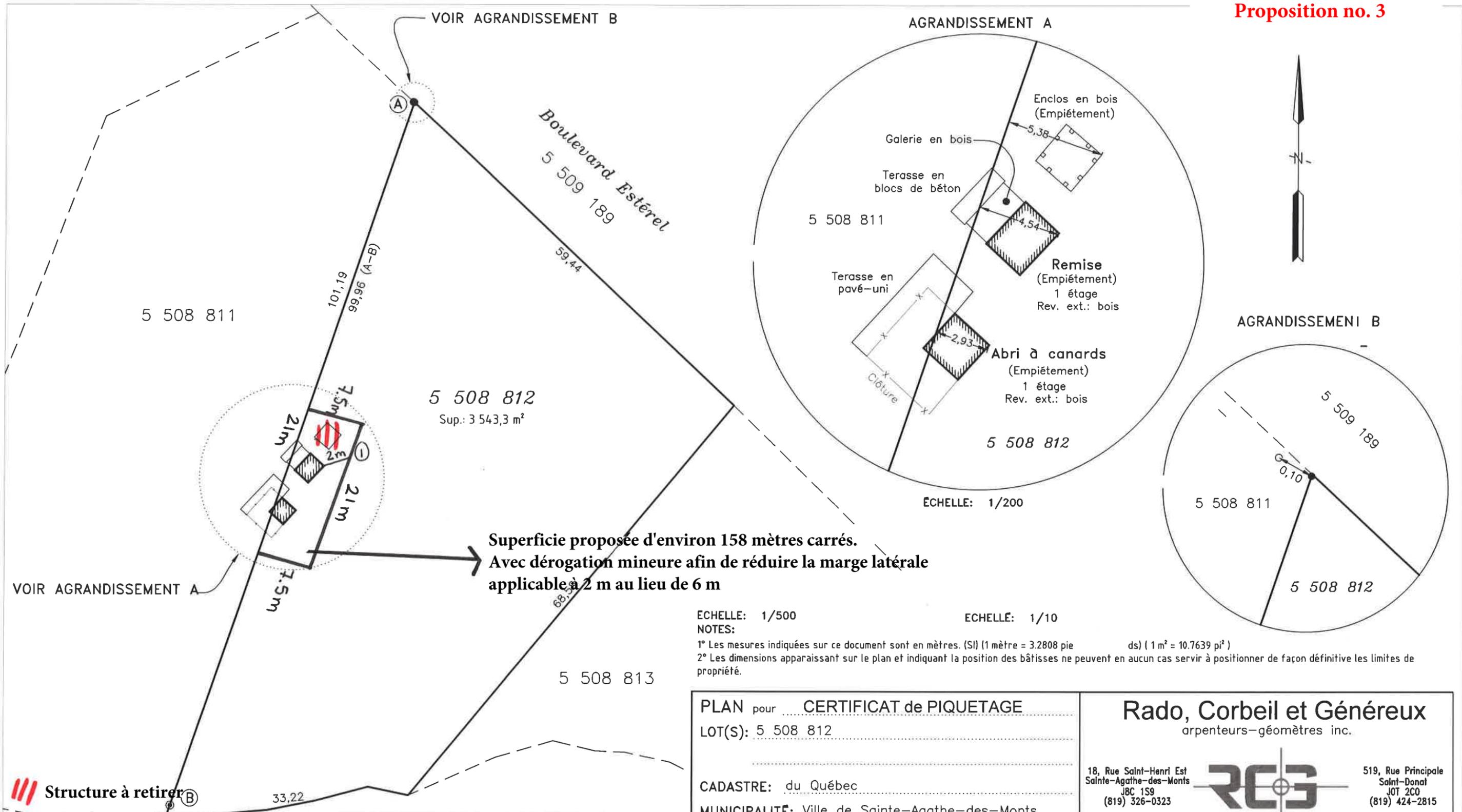
Je, Peter Rado, arpenteur-géomètre, certifie avoir posé 2 repères-médailles identifiés et également retrouvé 2 tuyaux le 31 août 2020.

**Légende**

- Les repères-médailles posés sont montrés ainsi ●
- Les repères trouvés sont montrés ainsi ○
- Les tuyaux de fer trouvés et renouvelés par des repères-médailles sont montrés ainsi ⊙

5 508 256  
**Lac du Nord**

PLAN pour ..... <b>CERTIFICAT de PIQUETAGE</b> ..... LOT(S): 5 508 812 ..... CADASTRE: du Québec ..... MUNICIPALITÉ: Ville de Sainte-Agathe-des-Monts ..... CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Terrebonne .....	<b>Rado, Corbeil et Généreux</b> 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
Préparé à la demande de Monsieur Luc Lafontaine pour la Ville d'Estérel	Signé numériquement à Sainte-Agathe-des-Monts le 20 octobre 2020. par Peter Rado A.G.
Relevé terrain effectué le 31 août 2020	VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL Émise le: ..... par: ..... arpenteur-géomètre
MINUTE: 16927 PLAN: X-66065 DOSSIER: 2008-417R	



**Superficie proposée d'environ 158 mètres carrés.  
Avec dérogation mineure afin de réduire la marge latérale applicable à 2 m au lieu de 6 m**

ECHELLE: 1/500  
 NOTES:  
 1° Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres. (SI) (1 mètre = 3.2808 pie ds) (1 m² = 10.7639 pi²)  
 2° 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.

**Structure à retirer**

5 508 256  
**Lac du Nord**

**CERTIFICAT de PIQUETAGE**

Je, Peter Rado, arpenteur-géomètre, certifie avoir posé 2 repères-médailles identifiés et également retrouvé 2 tuyaux le 31 août 2020.

**Légende**

- Les repères-médailles posés sont montrés ainsi: ●
- Les repères trouvés sont montrés ainsi: ○
- Les tuyaux de fer trouvés et renouvelés par des repères-médailles sont montrés ainsi: ⊙

PLAN pour <b>CERTIFICAT de PIQUETAGE</b> LOT(S): 5 508 812 CADASTRE: du Québec MUNICIPALITÉ: Ville de Sainte-Agathe-des-Monts CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Terrebonne	<b>Rado, Corbeil et Généreux</b> 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
Préparé à la demande de Monsieur Luc Lafontaine pour la Ville d'Estérel Relevé terrain effectué le 31 août 2020 MINUTE: 16927 PLAN: X-66065 DOSSIER: 2008-417R	Signé numériquement à Sainte-Agathe-des-Monts le 20 octobre 2020. par Peter Rado A.G. VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL Émise le: par: arpenteur-géomètre



Ville  
d'Estérel



PAR COURRIEL  
(e.dagenais@moncoconstruction.com)

Le 11 juin 2021

Madame Eve-Lyne Dagenais  
Directrice-Développement immobilier  
Gestion immobilière Monco  
318, chemin Sainte-Marguerite  
Lac-Masson (Québec) J0T 1L0

**Objet : Régularisation de l'empiètement sur le lot 5 508 812**

---

Madame,

Nous accusons réception de votre correspondance du 18 mai 2021 visant à régulariser l'empiètement sur le lot de Ville d'Estérel numéro 5 508 812.

À la suite d'une consultation publique, il a été décidé, par une résolution adoptée à la dernière séance du Conseil tenue le vendredi 21 mai 2021, que les espaces publics appartenant à la Ville ne seraient pas mis en vente.

Ainsi, les propositions soumises pour l'acquisition d'une portion du terrain appartement à la Ville ne peuvent malheureusement pas être prises en compte.

Néanmoins, nous souhaitons vous informer que le directeur du Service de l'urbanisme, monsieur François Taché, accorde à monsieur Dean Cristofaro un délai additionnel, soit jusqu'au 31 juillet 2021, afin que soit régularisée la situation d'empiètement indiquée en rubrique.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le directeur général,  
  
Luc Lafontaine, B.A.A., g.m.a

/lm

c. c. Monsieur Joseph Dydzak, Maire  
Madame Christine Corriveau, Conseillère  
Monsieur François Taché, Directeur, Service de l'urbanisme