



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

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-497

« CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION »

Avis de motion : 7 juillet 2006
Adoption du projet de règlement : 21 juillet 2006
Adoption du règlement : 16 février 2007
Avis de promulgation : 28 mars 2007

Dernière mise à jour : le 21 juin 2025

**RÈGLEMENT NUMÉRO
2006-497**

**«CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION »**

NUMÉRO DU RÈGLEMENT (amendement)	DATE D'APPROBATION PAR LE CONSEIL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR
2009-536	19 juin 2009	15 juillet 2009
2010-543	22 janvier 2010	9 février 2010
2014-633	12 décembre 2014	13 janvier 2015
2022-716	19 août 2022	15 septembre 2022
2025-742	25 avril 2025	20 juin 2025

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
PRÉAMBULE	3
CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
ARTICLE 1.1 (TITRE DU RÈGLEMENT).....	4
ARTICLE 1.2 (TERRITOIRE ASSUJETTI)	4
ARTICLE 1.3 (PERSONNES TOUCHÉES).....	4
ARTICLE 1.4 (ABROGATION DES RÈGLEMENTS).....	4
CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
ARTICLE 2.1 (INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS)	4
ARTICLE 2.2 (TERMINOLOGIE).....	4
CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
ARTICLE 3.1 (ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT).....	5
ARTICLE 3.2 (NULLITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION).....	5
CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	5
ARTICLE 4.1 (CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION).....	5
CHAPITRE 5 – LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	6
ARTICLE 5.1 (CONSTAT D'INFRACTION).....	6
ARTICLE 5.2 (PÉNALITÉS)	6
ARTICLE 5.3 (REQUÊTE AUPRES DE LA COUR SUPÉRIEURE).....	6
CHAPITRE 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR	7

PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Attendu que le conseil d'une municipalité peut modifier un règlement par un autre règlement en vertu de l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Attendu qu'un tel règlement permet de régir adéquatement l'émission des permis et certificats.

Attendu que le conseil de la Ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de remplacer le règlement 90-305 en vigueur depuis le 10 mai 1990 et, ses différentes modifications par le présent règlement.

Attendu qu'un tel règlement doit être 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 s'adressant à l'ensemble de la population de la ville.

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 portant le numéro 2006-497, 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 sur les conditions d'émission d'un permis de construction ».

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 ou morale de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 1.4 (Abrogation des règlements)

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 90-305. Sont aussi abrogées 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 2.2, 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.
- 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 « peu » conserve un sens facultatif.
- Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 2.2 (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.

2014-633,
article 1 :
remplace-
ment de
l'article 2.2

CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3.1 (Administration et application du règlement)

La responsabilité de l'administration ou de l'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal désigné sous le titre d'« inspecteur en bâtiment » nommé par résolution du conseil.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur en bâtiment.

ARTICLE 3.2 (Nullité d'un permis de construction)

Tout permis de construction qui serait émis en contradiction avec le présent règlement est nul et sans effet.

CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 4.1 (Conditions d'émission d'un permis de construction)

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que les conditions suivantes ne soient respectées :

- 1) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre conforme, qui sont conformes au règlement de lotissement ou sont protégé par un droit acquis.
- 2) Les services d'aqueduc ou d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.
- 3) Dans les cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portent sur le même objet.
- 4) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou une rue privée. Dans le cas d'une rue privée, celle-ci doit être conforme aux exigences du règlement de lotissement et être existante le 20 mai 2022. Le présent paragraphe ne s'applique pas à la reconstruction, dans les 12 mois de l'événement, d'une construction détruite par le feu, une explosion ou un autre acte fortuit
- 5) Tout bâtiment principal (toutes superficies confondues) et tout bâtiment accessoire de plus de 40 m² doit être érigé sur une partie à construire d'un terrain comportant une pente naturelle n'étant pas supérieure à 30 %. Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas à un terrain loti avant le 13 mars 2007, soit l'entrée en vigueur du règlement 2006-497, elles ne s'appliquent pas non plus à un agrandissement d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du règlement de concordance numéro 2025-742 de la Ville d'Estérel.

2022-716 article 2 : paragraphe 4) de l'article 4.1 : suppression des mots « conforme aux exigences du règlement de lotissement, à l'exception d'un terrain accessible par un droit de passage ou une servitude d'accès ayant été utilisés ou prévus à des fins de circulation publique ou privée avant le 8 décembre 1983 ». Ajout à la fin du même paragraphe « Dans le cas d'une rue privée, celle-ci doit être conforme aux exigences du règlement de lotissement et être existante le 20 mai 2022. Le présent paragraphe ne s'applique pas à la reconstruction, dans les 12 mois de l'événement, d'une construction détruite par le feu, une explosion ou un autre acte fortuit ».

- 6) Lorsqu'applicable, une entente relative à des travaux municipaux conclue en vertu des dispositions du règlement numéro 2009-538 doit avoir été signée et l'émission d'un permis de construction doit se faire selon les conditions particulières pouvant être incluses à cette entente.

CHAPITRE 5 – LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 5.1 (Constat d'infraction)

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux et aviser par écrit le constructeur ou l'occupant de l'ordre donné. Cet avis peut être remis de main à main par le fonctionnaire désigné en présence d'un témoin, ou par un huissier, ou être transmis par poste recommandée. S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné dans les deux (2) jours suivants, l'officier désigné pourra émettre un constat d'infraction et la Ville pourra entamer des procédures conformément à la Loi.

ARTICLE 5.2 (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 5.3 (Requête auprès de la Cour supérieure)

La Cour supérieure, sur requête de la Ville d'Estérel, peut ordonner :

- La cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du présent règlement.
- Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la loi et au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.
- L'annulation d'un lotissement, d'une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot fait par aliénation qui est effectué à l'encontre de la réglementation.

CHAPITRE 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR

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

POUR CONSULTATION SEULEMENT