



Ville
d'Estérel

**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 23 FÉVRIER 2026

**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
2025-745	15 septembre 2025	13 février 2026

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
PRÉAMBULE	3
PRÉAMBULE 2009-536	4
PRÉAMBULE 2010-543	4
PRÉAMBULE 2014-633	4
PRÉAMBULE 2022-716	5
PRÉAMBULE 2025-742	6
PRÉAMBULE 2025-745	7
CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	8
ARTICLE 1.1 (TITRE DU REGLEMENT).....	8
ARTICLE 1.2 (TERRITOIRE ASSUJETTI)	8
ARTICLE 1.3 (PERSONNES TOUCHÉES).....	8
ARTICLE 1.4 (ABROGATION DES REGLEMENTS).....	8
CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
ARTICLE 2.1 (INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS)	8
ARTICLE 2.2 (TERMINOLOGIE).....	8
CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	9
ARTICLE 3.1 (ADMINISTRATION ET APPLICATION DU REGLEMENT).....	9
ARTICLE 3.2 (NULLITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION).....	9
CHAPITRE 4 – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	9
ARTICLE 4.1 (CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION).....	9
CHAPITRE 5 – LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	10
ARTICLE 5.1 (CONSTAT D'INFRACTION).....	10
ARTICLE 5.2 (PÉNALITÉS)	10
ARTICLE 5.3 (REQUÊTE AUPRES DE LA COUR SUPÉRIEURE).....	10
CHAPITRE 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR	11

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.

PRÉAMBULE 2009-536

ATTENDU QUE le Conseil municipal a adopté un projet de règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance extraordinaire du Conseil tenue le 9 mai 2009;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur André G. Nadeau, appuyé par Monsieur Ronald Kulisek et unanimement résolu :

QUE le présent règlement soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il est ordonné et statué ce qui suit :

PRÉAMBULE 2010-543

ATTENDU que la MRC des Pays-d'en-Haut a adopté le règlement numéro 201-2008 le 12 mai 2009 et que celui est entré en vigueur le 28 juillet 2009;

ATTENDU que le règlement numéro 201-2008 modifie l'article 9.5 du schéma d'aménagement et de développement de façon, entre autres, à autoriser, sur tout le territoire de la MRC, la construction sur 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;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1), le Conseil de la Ville d'Estérel doit, dans les six mois qui suivent l'entrée en vigueur du règlement modifiant le schéma, adopter tout règlement de concordance;

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du Conseil tenue le 18 décembre 2009 :

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Madame Joëlle Berdugo et résolu que ce Conseil :

STATUE et ordonne par le présent règlement du Conseil de la Ville d'Estérel et il est par le présent règlement statué et ordonné comme suit :

PRÉAMBULE 2014-633

ATTENDU QUE le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction, tel qu'amendé, numéro 2006-497 est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire modifier l'emplacement de la terminologie;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 novembre 2014;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté le 21 novembre 2014;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique a eu lieu le 12 décembre 2014 pour expliquer aux citoyens les objectifs du projet de règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Monsieur Bruce Zikman, appuyé par Monsieur Roger Martel et unanimement résolu :

QUE le présent règlement soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il est ordonné et statué ce qui suit :

PRÉAMBULE 2022-716

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville d'Estérel peut modifier son règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction numéro 2006-497;

ATTENDU que la Ville d'Estérel désire mieux contrôler la séquence et la cadence de son développement, en tenant compte des spécificités de son territoire;

ATTENDU qu'à cette fin, il y a lieu de modifier le *Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction* numéro 2006-497 afin de ne permettre l'émission d'un permis de construction que pour une construction située sur un terrain adjacent à une rue publique, sauf certaines exceptions visant une construction sur un terrain adjacent à une rue privée existante le 20 mai 2022 conforme au règlement de lotissement ou visant la reconstruction d'une construction existante détruite par un acte fortuit;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné le 20 mai 2022;

ATTENDU que le projet de règlement numéro 2022-716 a été présenté et adopté le 20 mai 2022;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation relative aux projets de règlements 2022-716 et 2022-717 ainsi qu'au premier projet de règlement 2022-718 s'est tenue le 17 juin 2022;

ATTENDU que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au règlement conformément à l'article 319 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), soit au minimum 72 heures à l'avance et que des copies du règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

ATTENDU que l'objet du règlement a été mentionné et qu'aucune modification n'a été faite entre le projet présenté et adopté le 20 mai 2022 et le règlement soumis pour adoption finale;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Monsieur Alain Leclerc, appuyé par Madame Majorie Boyer et résolu à l'unanimité des Conseillers que ce Conseil :

ADOpte le *Règlement numéro 2022-716 modifiant le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction numéro 2006-497 afin d'exiger que le terrain soit adjacent à une rue publique* comme suit :

PRÉAMBULE 2025-742

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le Conseil de la Ville d'Estérel peut modifier son *Règlement de zonage* numéro 2006-493;

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le Conseil de la Ville d'Estérel peut modifier son *Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction* numéro 2006-497;

ATTENDU l'entrée en vigueur le 8 novembre 2024 du *Règlement numéro 488-2024 modifiant le schéma d'aménagement et de développement* de la MRC des Pays-d'en-Haut;

ATTENDU que selon l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le conseil de chaque municipalité régionale de comté ou municipalité mentionnée dans le document adopté en vertu de l'article 53.11.2 ou 53.11.4 doit, dans les (6) six mois qui suivent l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le plan métropolitain ou le schéma, adopter tout règlement de concordance;

ATTENDU que le conseil désire ajuster sa réglementation en conséquence afin que cette dernière soit conforme au Schéma d'aménagement et développement de la MRC;

ATTENDU qu'un avis de motion a été régulièrement donné en séance ordinaire le 21 mars 2025;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été régulièrement adopté le 21 mars 2025 et qu'une assemblée de consultation publique s'est tenue le 25 avril 2025;

ATTENDU que le règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au règlement conformément à l'article 319 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), soit au minimum 72 heures à l'avance et que des copies du règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

ATTENDU que l'objet du règlement a été mentionné et qu'aucune modification n'a été faite entre projet présenté et adopté le 21 mars 2025 et le règlement soumis pour adoption finale;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur Alain Leclerc, appuyé par madame Majorie Boyer et résolu à l'unanimité que ce conseil :

ADOpte le *Règlement de concordance numéro 2025-742 modifiant le Règlement de zonage numéro 2006-493 et le Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction numéro 2006-497, tel qu'amendés, suite à l'entrée en vigueur du Règlement numéro 488-2024 modifiant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut* comme suit :

PRÉAMBULE 2025-745

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville d'Estérel peut modifier son règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction;

ATTENDU que la Ville d'Estérel désire encadrer plus rigoureusement l'aménagement ou la modification des entrées privées afin d'assurer la sécurité publique, la gestion efficace des eaux de surface et la protection des infrastructures municipales;

ATTENDU que le Règlement numéro 2025-744 concernant l'aménagement des entrées privées et des fossés de la Ville d'Estérel prévoit qu'une autorisation préalable est requise pour tout aménagement ou modification d'une entrée privée;

ATTENDU qu'il y a lieu d'assurer la cohérence réglementaire en modifiant le Règlement numéro 2006-497 afin d'y intégrer cette exigence comme condition d'émission d'un permis de construction;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent projet de règlement a été dûment donné en séance ordinaire le 21 juillet 2025;

ATTENDU que le projet de règlement numéro 2025-745 a été présenté et adopté le 21 juillet 2025;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation relative au projet de règlement 2025-745 s'est tenue aujourd'hui, le 15 septembre 2025 à 16 h 45;

ATTENDU que tous les membres du conseil déclarent avoir eu accès au règlement conformément à l'article 319 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), soit au minimum 72 heures à l'avance et que des copies du règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

ATTENDU que l'objet du règlement a été mentionné et qu'entre le projet déposé et le règlement soumis pour adoption, seulement quelques corrections mineures ont été apportées au texte (sans incidence sur l'objet du règlement);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur Charles Coulson, appuyé par madame Majorie Boyer et résolu à l'unanimité que ce conseil :

ADOpte le *Règlement numéro 2025-745 modifiant le Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction numéro 2006-497 afin d'y ajouter l'exigence d'une autorisation préalable aux fins de l'aménagement d'une entrée privée* comme suit :

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 projeté 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.

2009-536, article 1 : remplacement de la première phrase de l'article 4.1 «Aucun permis de construction ne sera émis à moins que les conditions suivantes ne soient respectées»

2009-543, article 1 : remplacement qui ne fonctionne pas selon le texte

2009-543, article 2 : ajout de texte au 4^e paragraphe de l'article 4.1

2025-742, article 1 : remplacement du 5^e paragraphe

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 ».

2009-536,
article 2 :
ajout d'un 6^e
paragraphe
à l'article 4.1

- 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.
- 7) Lorsqu'applicable, une autorisation émise par la Ville d'Estérel ou par toute autre autorité compétente doit avoir été obtenue au préalable pour l'aménagement ou la modification d'une entrée privée reliant le terrain visé à une voie publique.

2022-716,
article 3 :
remplace-
ment du
paragraphe
6)

2025-745
article 2 :
ajout du
paragraphe
7)

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