



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

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville d'Estérel, sous la présidence du Maire, monsieur Frank Pappas, tenue au lieu des séances, le vendredi 23 janvier 2026 à 17 h et à laquelle sont présents les membres suivants formant quorum :

Madame Claudia Baruch, conseillère au poste numéro 2  
Madame Julie Dandurand, conseillère au poste numéro 3  
Monsieur Christian Bélanger, conseiller au poste numéro 4  
Monsieur Alain Leclerc, conseiller au poste numéro 5  
Monsieur Charles Coulson, conseiller au poste numéro 6

Est absente :

Madame Annemarie Masson, conseillère au poste numéro 1

Sont également présentes la directrice générale, madame Nadine Bonneau et la greffière, madame Karell Morin.

\*\*\*\*\*

Le président de la séance souhaite la bienvenue aux personnes présentes et propose l'ordre du jour suivant :

- 1 Adoption de l'ordre du jour
- 2 Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 12 décembre 2025
- 3 Comptes payés et à payer
- 4 Dépôt du rapport de délégation de pouvoirs de la directrice générale
- 5 Explications données par le Maire sur les points inscrits à l'ordre du jour et première période de questions spécifiques à l'ordre du jour
- 6 Administration
  - 6.1 Octroi d'un mandat – Procédures judiciaires en matière civile
  - 6.2 Avis de motion – Règlement numéro 2026-751 établissant les taux de taxes, les compensations et les conditions de perception ainsi que les tarifs pour l'année financière 2026
  - 6.3 Adoption – Projet de règlement numéro 2026-751 établissant les taux de taxes, les compensations et les conditions de perception ainsi que les tarifs pour l'année financière 2026
  - 6.4 Règlement numéro 2025-749 – Dépôt du certificat relatif au déroulement de la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter
  - 6.5 Octroi d'un mandat – Représentation légale auprès de la Commission municipale du Québec pour le dossier CMQ-72242-001
  - 6.6 Résolution modifiant la résolution numéro 2025-12-212 adoptée le 12 décembre 2025
  - 6.7 Embauche d'un chauffeur-opérateur temporaire
  - 6.8 Équilibrage du rôle d'évaluation triennal 2027-2028-2029



No de résolution  
ou annotation

- 7 Urbanisme
  - 7.1 Avis de motion – Règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments
  - 7.2 Adoption – Projet de règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments
  - 7.3 PIIA – Lot 5 508 316 – 96, chemin Dupuis – Rénovation extérieure du bâtiment principal
  - 7.4 PIIA – Lot 5 508 379 – 42, chemin Dupuis – Rénovation extérieure du bâtiment principal
  - 7.5 PIIA – Lot 5 508 578 – 7, avenue des Maubèches – Rénovation extérieure du bâtiment principal et du garage détaché
  - 7.6 PIIA – Lot 5 508 742 – 4, avenue des Grives – Agrandissement du bâtiment principal
  - 7.7 Nomination d'un membre – Comité consultatif d'urbanisme
- 8 Travaux publics
  - 8.1 Aucun sujet à traiter
- 9 Hygiène du milieu - Environnement - Loisirs
  - 9.1 Aucun sujet à traiter
- 10 Correspondance
- 11 Deuxième période de questions
- 12 Autres sujets
- 13 Levée de la séance

\*\*\*\*\*

2026-01-006

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par monsieur Alain Leclerc, appuyé par monsieur Christian Bélanger et résolu que ce conseil :

**ADOpte** l'ordre du jour tel que proposé avec dispense de lecture et laisse le point « autres sujets » ouvert.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-007

2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 12 DÉCEMBRE 2025**

**CONSIDÉRANT** qu'une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 12 décembre 2025 a été remise à chaque membre du conseil au plus tard la veille de la présente séance, conformément aux dispositions de l'article 333 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);



No de résolution  
ou annotation

**POUR CE MOTIF :**

Il est proposé par monsieur Charles Coulson, appuyé par madame Claudia Baruch et résolu que ce conseil :

**ADOpte** le procès-verbal de la séance ordinaire du conseil tenue le 12 décembre 2025 tel que déposé avec dispense de lecture.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-008

3. **COMPTES PAYÉS ET À PAYER**

**CONSIDÉRANT** la liste des comptes payés et à payer jointe en annexe;

**POUR CE MOTIF :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par monsieur Alain Leclerc et résolu que ce conseil :

**APPROUVE** la liste des comptes en date du 23 janvier 2026 au montant de 354 386,96 \$.

Adoptée à l'unanimité

4. **DÉPÔT DU RAPPORT DE DÉLÉGATION DE POUVOIRS DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE**

En vertu du *Règlement numéro 2006-479 pour déléguer, au directeur général, le pouvoir d'autoriser des dépenses et de passer des contrats*, la directrice générale soumet son rapport de délégation, tel qu'exigé par l'article 2 dudit règlement.

5. **EXPLICATIONS DONNÉES PAR LE MAIRE SUR LES POINTS INSCRITS À L'ORDRE DU JOUR ET PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS SPÉCIFIQUES À L'ORDRE DU JOUR**

6. **ADMINISTRATION**

2026-01-009

6.1 **OCTROI D'UN MANDAT – PROCÉDURES JUDICIAIRES EN MATIÈRE CIVILE**

**CONSIDÉRANT** que la Ville d'Estérel, aux termes du *Règlement numéro 2023-727 concernant la démolition d'immeubles*, peut obliger un propriétaire à reconstituer un bâtiment démolé sans autorisation du Comité de démolition;

**CONSIDÉRANT** que les propriétaires du lot 5 508 289 ont procédé à une démolition illégale de la résidence qui y était située;

**CONSIDÉRANT** que la Ville d'Estérel souhaite exercer un recours civil judiciaire devant la Cour supérieure – Chambre civile afin de faire valoir ses droits et obtenir la reconstitution d'un bâtiment démolé sans autorisation;

**CONSIDÉRANT** que la Ville doit être représentée par un avocat pour entreprendre, déposer et poursuivre une action civile;



No de résolution  
ou annotation

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de mandater des services juridiques professionnels à cette fin;

**CONSIDÉRANT** que la Ville désire être représentée par Me Simon Frenette, du cabinet DHC Avocats dans ce dossier;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par madame Julie Dandurand, appuyé par monsieur Alain Leclerc et résolu que ce conseil :

**MANDATE** Me Simon Frenette, du cabinet DHC Avocats pour intenter et poursuivre, au nom de la Ville d'Estérel, un recours devant la Cour supérieur – Chambre civile afin d'obtenir la reconstitution d'un bâtiment démolé sans autorisation, incluant toute procédure préparatoire, dépôt d'instance, signification, requêtes, plaidoiries et suivis nécessaires;

**AUTORISE** le Maire et la directrice générale à signer, pour et au nom de la Ville d'Estérel, tous les documents requis afin de donner plein effet au présent mandat.

Adoptée à l'unanimité

6.2 **AVIS DE MOTION – RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-751 ÉTABLISSANT LES TAUX DE TAXES, LES COMPENSATIONS ET LES CONDITIONS DE PERCEPTION AINSI QUE LES TARIFS POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE 2026**

Avis de motion est donné par madame Claudia Baruch à l'effet qu'il sera présenté pour adoption, lors d'une prochaine séance, le *Règlement numéro 2026-751 établissant les taux de taxes, les compensations et les conditions de perception ainsi que les tarifs pour l'année financière 2026.*

2026-01-010

6.3 **ADOPTION – PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-751 ÉTABLISSANT LES TAUX DE TAXES, LES COMPENSATIONS ET LES CONDITIONS DE PERCEPTION AINSI QUE LES TARIFS POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE 2026**

**CONSIDÉRANT** que la Ville d'Estérel désire prévoir des règles relatives au paiement des taxes municipales, des compensations pour les services municipaux, les conditions de perception ainsi que les tarifs pour la fourniture de certains biens;

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

**CONSIDÉRANT** que la personne qui préside la séance, monsieur Frank Pappas, maire, mentionne l'objet et présente le projet de règlement en expliquant qu'il s'agit d'un règlement par lequel la Ville fixe les taux de taxation et les tarifs pour l'année 2026;

**CONSIDÉRANT** que tous les membres du conseil déclarent avoir eu accès au projet de 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 projet de règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;



**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par madame Claudia Baruch, appuyé par monsieur Charles Coulson et résolu que ce conseil :

**ADOpte** le *Projet de règlement numéro 2026-751 établissant les taux de taxes, les compensations et les conditions de perception ainsi que les tarifs pour l'année financière 2026.*

Adoptée à l'unanimité

6.4 **RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-749 – DÉPÔT DU CERTIFICAT RELATIF AU DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT DES PERSONNES HABLES À VOTER**

Conformément à l'article 557 de la *Loi sur les élections et référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2), la greffière dépose le certificat dressé à la suite de la période d'accessibilité au registre tenu en regard du règlement numéro *Règlement numéro 2025-749 visant à décréter l'exécution de travaux d'aménagement d'un lien cyclable (Corridor Lac Masson)*, pour une dépense totalisant 735 000 \$, l'affectation de subventions pour une somme de 552 500 \$ ainsi que l'affectation de la somme de 182 500 \$ du solde disponible du Règlement numéro 2023-723 visant à décréter l'exécution de travaux de réfection sur les avenues des Maubèches, des Martinets, des Friquets, Foch, de Condé, des Alouettes et des Cardinaux pour en acquitter le coût.

Ce certificat stipule que le nombre de personnes habiles à voter sur le règlement numéro 2025-749 est de 588; que le nombre de demandes requis pour qu'un scrutin référendaire soit tenu est de 70 et qu'aucune personne habile à voter ne s'est enregistrée pour demander la tenue d'un scrutin référendaire. En conséquence, le règlement numéro 2025-749 est réputé approuvé par les personnes habiles à voter.

2026-01-011

6.5 **OCTROI D'UN MANDAT – REPRÉSENTATION LÉGALE AUPRÈS DE LA COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC POUR LE DOSSIER CMQ-72242-001**

**CONSIDÉRANT** que la Commission municipale du Québec (ci-après « CMQ ») a ouvert le dossier CMQ-72242-001 pour lequel la Ville d'Estérel doit être représentée par un avocat;

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) il est permis d'octroyer un contrat nécessaire dans le cadre d'un recours devant un tribunal, un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou juridictionnelles de gré à gré;

**CONSIDÉRANT** que la Ville ne peut s'engager contractuellement que par règlement ou résolution du conseil;

**CONSIDÉRANT** que la Ville désire être représentée par Me Sylvain Lanoix du cabinet d'avocats Dunton Rainville S.E.N.C.R.L. pour ce dossier auprès de la CMQ;



**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par madame Julie Dandurand, appuyé par monsieur Christian Bélanger et résolu que ce conseil :

**MANDATE** Me Sylvain Lanoix du cabinet d'avocats Dunton Rainville S.E.N.C.R.L. afin de représenter la Ville d'Estérel auprès de la CMQ pour le dossier CMQ-72242-001.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-012

6.6 **RÉSOLUTION MODIFIANT LA RÉSOLUTION NUMÉRO 2025-12-212 ADOPTÉE LE 12 DÉCEMBRE 2025**

**CONSIDÉRANT** que le conseil a adopté la résolution numéro 2025-12-212 au cours de la séance ordinaire tenue le 12 décembre 2025;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de modifier ladite résolution afin de confirmer l'engagement de la Ville à assumer les coûts d'exploitation du projet visé par la demande de subvention pour une période de cinq (5) ans;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par madame Claudia Baruch, appuyé par monsieur Alain Leclerc et résolu que ce conseil :

**MODIFIE** la résolution 2025-12-212 adoptée le 12 décembre 2025 afin que sa partie décisionnelle se lise comme suit :

**AUTORISE** la directrice générale et trésorière à transmettre une demande d'aide financière dans le cadre du EPRNT 2025-2027 et toute modification à ladite demande;

**S'ENGAGE** à assumer sa part des coûts admissibles du projet ainsi que les coûts d'exploitation pour une période minimale de cinq (5) ans;

**AUTORISE** la directrice générale et trésorière à signer, pour et au nom de la Ville d'Estérel, tous les documents relatifs à cette demande d'aide financière, y compris l'entente de financement à intervenir.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-013

6.7 **EMBAUCHE D'UN CHAUFFEUR-OPÉRATEUR TEMPORAIRE**

**CONSIDÉRANT** le surcroît de travail au Service des travaux publics durant la période hivernale;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de procéder à l'embauche d'un chauffeur-opérateur pour pallier ce surcroît de travail;

**CONSIDÉRANT** que la directrice générale recommande l'embauche de monsieur Alexandre Vandenhove;



**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par madame Claudia Baruch et résolu que ce conseil :

**EMBAUCHE** monsieur Alexandre Vandenhove dans la fonction de chauffeur-opérateur en tant que salarié temporaire à temps partiel (24 h/semaine), échelon 1, rétroactivement au 13 janvier 2026.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-014

6.8 **ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION TRIENNAL 2027-2028-2029**

**CONSIDÉRANT** que la Loi prévoit que le rôle d'évaluation foncière doit faire l'objet d'une équilibrage avant chaque dépôt;

**CONSIDÉRANT** que les municipalités de moins de 5 000 habitants peuvent reconduire le rôle d'évaluation sans équilibrage lorsque le rôle précédent a fait l'objet d'une équilibrage;

**CONSIDÉRANT** qu'il est important de procéder à une équilibrage du rôle d'évaluation afin de refléter plus fidèlement la valeur réelle des immeubles;

**CONSIDÉRANT** que les honoraires professionnels prévus pour l'équilibrage du rôle d'évaluation s'élèvent à 44 500 \$, plus les taxes applicables;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Charles Coulson, appuyé par madame Julie Dandurand et résolu que ce conseil :

**AUTORISE** la MRC des Pays-d'en-Haut à mandater Évimbec Itée afin de procéder à l'équilibrage du rôle d'évaluation foncière pour le terme triennal 2027-2028-2029, pour un montant de 44 500 \$, plus les taxes applicables, lequel sera facturé par le biais de la quote-part des années 2026 et 2027;

**AUTORISE** la directrice générale à signer, pour et au nom de la Ville d'Estérel, tout document nécessaire à la réalisation de ce mandat.

Adoptée à l'unanimité

7. **URBANISME**

7.1 **AVIS DE MOTION – RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-750 RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

Avis de motion est donné par madame Julie Dandurand à l'effet qu'il sera présenté pour adoption, lors d'une prochaine séance, le *Règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments.*



2026-01-015

7.2 **ADOPTION – PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-750  
RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**CONSIDÉRANT** que le gouvernement du Québec a sanctionné le 1<sup>er</sup> avril 2021 le *Projet de loi 69 (2021, Chapitre 10), Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, laquelle loi augmente les pouvoirs municipaux en matière de protection du patrimoine;

**CONSIDÉRANT** que ladite Loi prévoit l'adoption et la mise à jour, par les municipalités régionales de comté (MRC), d'un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale selon le mode de réalisation, de consignation et de diffusion prescrit par règlement du ministre, lequel *Inventaire* doit être finalisé au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2026;

**CONSIDÉRANT** que le conseil souhaite protéger le caractère patrimonial des bâtiment et ouvrages (construits avant 1964) de manière à pérenniser à travers le temps l'histoire et l'architecture de la Ville d'Estérel;

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), la ville doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, incluant des bâtiments patrimoniaux issus de l'inventaire dressé par la MRC, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et ce, sur l'ensemble du territoire;

**CONSIDÉRANT** que le conseil souhaite également introduire de nouvelles définitions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments qui viennent s'ajouter ou préciser certaines définitions du règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion du présent projet de règlement a été régulièrement donné séance tenante;

**CONSIDÉRANT** que tous les membres du conseil déclarent avoir eu accès au projet de 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 projet de règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par monsieur Alain Leclerc et résolu que ce conseil :

**ADOpte** le *Projet de règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments*.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-016

7.3 **PIIA – LOT 5 508 316 – 96, CHEMIN DUPUIS – RÉNOVATION  
EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

**CONSIDÉRANT** la demande déposée par le requérant pour l'obtention d'un permis de construction pour la rénovation extérieure du bâtiment principal du lot 5 508 316, soit le 96, chemin Dupuis;



**CONSIDÉRANT** que le requérant doit présenter un plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après « PIIA »);

**CONSIDÉRANT** que le requérant a remis au Service de l'urbanisme, avec sa demande :

- Photographies;
- Échantillon de couleur pour la porte;

**CONSIDÉRANT** que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

**CONSIDÉRANT** que le comité consultatif d'urbanisme (ci-après « CCU »), par sa résolution numéro CCU26-0104, recommande au conseil d'accepter le PIIA pour la rénovation extérieure du bâtiment principal sur le lot 5 508 316, soit le 96, chemin Dupuis tel que présenté par le requérant;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par madame Julie Dandurand et résolu que ce conseil :

**REÇOIVE** la recommandation favorable du CCU;

**APPROUVE** le PIIA pour la rénovation extérieure du bâtiment principal sur le lot 5 508 316, soit le 96, chemin Dupuis tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-017

7.4 **PIIA – LOT 5 508 379 – 42, CHEMIN DUPUIS – RÉNOVATION EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

**CONSIDÉRANT** la demande déposée par le requérant pour l'obtention d'un permis de construction pour la rénovation extérieure du bâtiment principal du lot 5 508 379, soit le 42, chemin Dupuis;

**CONSIDÉRANT** que le requérant doit présenter un PIIA;

**CONSIDÉRANT** que le requérant a remis au Service de l'urbanisme, avec sa demande :

- Certificat de localisation;
- Plan de construction;
- Photographies;

**CONSIDÉRANT** que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

**CONSIDÉRANT** que le comité consultatif d'urbanisme (ci-après « CCU »), par sa résolution numéro CCU26-0105, recommande au conseil d'accepter le PIIA pour la rénovation extérieure du bâtiment principal sur le lot 5 508 379, soit le 42, chemin Dupuis tel que présenté par le requérant;



**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Alain Leclerc, appuyé par madame Claudia Baruch et résolu que ce conseil :

**REÇOIVE** la recommandation favorable du CCU;

**APPROUVE** le PIIA pour la rénovation extérieure du bâtiment principal sur le lot 5 508 379, soit le 42, chemin Dupuis tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-018

7.5

**PIIA – LOT 5 508 578 – 7, AVENUE DES MAUBÈCHES –  
RÉNOVATION EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT PRINCIPAL ET DU  
GARAGE DÉTACHÉ**

**CONSIDÉRANT** la demande déposée par le requérant pour l'obtention d'un permis de construction pour la rénovation extérieure du bâtiment principal et du garage détaché du lot 5 508 578, soit le 7, avenue des Maubèches;

**CONSIDÉRANT** que le requérant doit présenter un PIIA;

**CONSIDÉRANT** que le requérant a remis au Service de l'urbanisme, avec sa demande :

- Certificat de localisation;
- Esquisses;
- Description des matériaux;
- Élévations 3D en couleurs;

**CONSIDÉRANT** que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

**CONSIDÉRANT** que le CCU, par sa résolution numéro CCU26-0106, recommande au conseil d'accepter le PIIA pour la rénovation extérieure du bâtiment principal et du garage détaché situé sur le lot 5 508 578, soit le 7, avenue des Maubèches tel que présenté par le requérant;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par monsieur Alain Leclerc et résolu que ce conseil :

**REÇOIVE** la recommandation favorable du CCU;

**APPROUVE** le PIIA pour la rénovation extérieure du bâtiment principal et du garage détaché situé sur le lot 5 508 578, soit le 7, avenue des Maubèches tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité



2026-01-019

7.6 **PIIA – LOT 5 508 742 – 4, AVENUE DES GRIVES –  
AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

**CONSIDÉRANT** la demande déposée par le requérant pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement du bâtiment principal sur le lot 5 508 742, soit le 4, avenue des Grives;

**CONSIDÉRANT** que le requérant doit présenter un PIIA;

**CONSIDÉRANT** que le requérant a remis au Service de l'urbanisme, avec sa demande :

- Plan projet d'implantation;
- Plan de construction;
- Élévations 3D en couleurs;
- Description des matériaux;

**CONSIDÉRANT** que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

**CONSIDÉRANT** que le CCU, par sa résolution numéro CCU26-0110, recommande au conseil d'accepter le PIIA pour l'agrandissement du bâtiment principal situé sur le lot 5 508 742, soit le 4, avenue des Grives tel que présenté par le requérant;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par madame Julie Dandurand et résolu que ce conseil :

**REÇOIVE** la recommandation favorable du CCU;

**APPROUVE** le PIIA pour l'agrandissement du bâtiment principal situé sur le lot 5 508 742, soit le 4, avenue des Grives tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

2026-01-020

7.7 **NOMINATION D'UN MEMBRE – COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME**

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de procéder à la nomination d'un nouveau membre pour le Comité consultatif d'urbanisme;

**POUR CE MOTIF :**

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par madame Claudia Baruch et résolu que ce conseil :

**NOMME** madame Julie Dandurand à titre de membre du comité consultatif d'urbanisme et ce, pour une période de deux (2) ans se terminant à la levée de la séance ordinaire du mois de novembre 2027.

Adoptée à l'unanimité



N° de résolution  
ou annotation

8. **TRAVAUX PUBLICS**

8.1 Aucun sujet à traiter

9. **HYGIÈNE DU MILIEU - ENVIRONNEMENT - LOISIRS**

9.1 Aucun sujet à traiter

10. **CORRESPONDANCE**

11. **DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS**

12. **AUTRES SUJETS**

2026-01-021

13. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

Il est proposé par monsieur Alain Leclerc, appuyé par monsieur Charles Coulson et résolu que ce conseil :

**LÈVE ET TERMINE** la présente séance à 18 h 10, l'ordre du jour étant épuisé.

Adoptée à l'unanimité

Frank Pappas, Maire

Karell Morin, Greffière

*Je, Frank Pappas, Maire d'Estérel, confirme l'adoption de toutes et chacune des résolutions contenues au présent procès-verbal, n'ayant pas avisé la greffière de mon refus de les approuver conformément à l'article 53 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19).*

**Liste des comptes payés et à payer au 23 janvier 2026**



<b>Nom du Fournisseur</b>	<b>Numéro</b>	<b>Montant</b>
Shoula Cohen (Dépôt de garantie)	13491	500.00 \$
Izzi Edmondo, Izzi Antonio (Dépôt de garantie)	13492	500.00 \$
Annemarie Masson	Païement direct	321.70 \$
Ace (Accent Controles Electroniques)	Païement direct	459.90 \$
Aqua Data Inc.	Païement direct	574.88 \$
Autos et camions Danny Lévesque Inc.	Païement direct	1 212.99 \$
Aquatech	Païement direct	3 818.40 \$
Charles Beaudoin	Païement direct	143.72 \$
Christian Bélanger	Païement direct	550.00 \$
Nadine Bonneau	Païement direct	521.31 \$
Bell Canada	Païement direct	1 057.40 \$
Bélanger Sauvé S.E.N.C.R.L./L.L.P.	Païement direct	1 128.77 \$
Bureau Tech	Païement direct	568.58 \$
Camion Freightliner Mont-Laurier	Païement direct	1 018.00 \$
Le service de la perception C.A.R.R.A.	Païement direct	3 732.64 \$
CBM Informatique	Païement direct	652.92 \$
Cogeco connexion inc.	Païement direct	367.68 \$
COMBEQ	Païement direct	770.34 \$
Constellio	Païement direct	1 959.17 \$
Monco Construction inc.	Païement direct	56 855.78 \$
Dec Enviro	Païement direct	2 299.50 \$
DHC Avocats	Païement direct	4 127.95 \$
Dunton Rainville Avocats et Notaires	Païement direct	4 386.81 \$
Équipe Laurence	Païement direct	3 811.43 \$
Estérel Resort	Païement direct	3 235.40 \$
Fournitures de Bureau Denis	Païement direct	225.15 \$
FQM Assurances	Païement direct	35 253.33 \$
Fonds de solidarité FTQ	Païement direct	5 318.44 \$
Garde-Manger des Pays-d'en-Haut	Païement direct	5 000.00 \$
Grafx Évolution	Païement direct	1 356.71 \$
Henri Grenier	Païement direct	652.08 \$
Hydro-Québec	Païement direct	8 076.23 \$
Les Industries Usifab Rawdon inc.	Païement direct	3 727.04 \$
InSitu Communications	Païement direct	655.36 \$
Cédric Irmer Longtin	Païement direct	396.82 \$
Journal Accès	Païement direct	914.05 \$
Nancy Lachaine	Païement direct	253.75 \$
Sylvain Leboeuf	Païement direct	33.84 \$
Machinerie Forget	Païement direct	1 363.76 \$
Bruce Mackay	Païement direct	50.00 \$
MasterCard Banque Nationale	Païement direct	7 500.46 \$
Mazout G. Bélanger	Païement direct	10 245.93 \$
Karell Morin	Païement direct	87.10 \$
Municonseil Avocats	Païement direct	1 895.37 \$
Multi-Recyclage inc.	Païement direct	2 927.87 \$
NAPA Pièces d'autos Prud'homme	Païement direct	335.52 \$
PG Solutions inc.	Païement direct	37 089.78 \$
Prévost Fortin D'Aoust S.E.N.C.	Païement direct	1 093.50 \$
Purolator	Païement direct	10.58 \$
Sani-Dépôt Le Groupe Dissan inc.	Païement direct	637.31 \$
RCAP Leasing inc.	Païement direct	778.30 \$
Revenu Canada	Païement direct	28 246.94 \$
Revenu Québec	Païement direct	68 519.06 \$
RRFS-FTQ	Païement direct	25 745.60 \$
Syndicat Canadien	Païement direct	2 285.71 \$
Supérieur Propane	Païement direct	4 626.38 \$
Martin Surprenant	Païement direct	356.95 \$
Toromont	Païement direct	739.43 \$
Union des municipalités du Québec	Païement direct	2 185.21 \$
URBA+CONSULTANTS	Païement direct	388.91 \$
Usinage Lac Masson Inc.	Païement direct	117.39 \$
Marc-Gabriel Vallières	Païement direct	450.00 \$
Vocalys	Païement direct	271.83 \$
<b>Total</b>		<b>354 386.96 \$</b>

En vertu du règlement # 2007-516, je vous sou mets le rapport des dépenses tel qu'exigé à l'article 5 du règlement sur le contrôle et suivi budgétaire.

*Nadine Bonneau*

Nadine Bonneau, trésorière

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

**Projet de règlement numéro 2026-751 établissant les taux de taxes, les compensations et les conditions de perception ainsi que les tarifs pour l'année financière 2026**

**ATTENDU** que la Ville d'Estérel désire prévoir des règles relatives au paiement des taxes municipales, des compensations pour les services municipaux, les conditions de perception ainsi que les tarifs pour la fourniture de certains biens;

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

**ATTENDU** que la personne qui préside la séance, monsieur Frank Pappas, maire, mentionne l'objet et présente le projet de règlement en expliquant qu'il s'agit d'un règlement par lequel la Ville fixe les taux de taxation et les tarifs pour l'année 2026;

**ATTENDU** que tous les membres du conseil déclarent avoir eu accès au projet de 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 projet de règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

**EN CONSÉQUENCE :**

Il est proposé par [REDACTÉ], appuyé par [REDACTÉ] et résolu à l'unanimité que ce conseil :

**ADOPTE** le *Projet de règlement numéro 2026-751 établissant les taux de taxes, les compensations et les conditions de perception ainsi que les tarifs pour l'année financière 2026* comme suit :

**ARTICLE 1**      **Catégories d'immeubles**

Les catégories d'immeubles pour lesquelles la ville fixe plusieurs taux de la taxation foncière générale sont celles déterminées par la Loi, à savoir :

1. Catégorie des immeubles non résidentiels;
2. Catégorie des immeubles industriels;
3. Catégorie des immeubles de six logements ou plus;
4. Catégorie des terrains vagues desservis;
5. Catégorie résiduelle (taux de base).

Une unité d'évaluation peut appartenir à plusieurs catégories.

**ARTICLE 2**      **Taux de base**

Le taux de base est fixé à 0,4304 \$ par cent dollar (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation pour l'année 2026 et cette taxe est imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 sur tous les immeubles imposables de la ville de cette catégorie.

**ARTICLE 3**      **Taux particulier à la catégorie des immeubles de six logements ou plus**

Le taux particulier de la taxe foncière générale des immeubles de six logements ou plus est fixé à 0,4304 \$ par cent dollar (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation pour l'année 2026 et cette taxe est imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 sur tous les immeubles imposables de la ville de cette catégorie.

**ARTICLE 4**      **Taux particulier à la catégorie des terrains vagues desservis**

Le taux particulier de la taxe foncière générale des terrains vagues desservis est fixé à 0,4304 \$ par cent dollar (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation pour l'année 2026 et cette taxe est imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 sur tous les immeubles imposables de la ville de cette catégorie.

**ARTICLE 5**      **Taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels et industriels**

Le taux particulier de la taxe foncière générale des immeubles non résidentiels et industriels est fixé à 0,9389 \$ par cent dollar (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation pour l'année 2026 et cette taxe est imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 sur tous les immeubles imposables de la ville de cette catégorie, en totalité ou en partie, et identifiés au rôle d'évaluation foncière pour 2026 comme étant assujettis à cette taxe.

Toutefois dans le cas d'une unité d'évaluation à usage mixte, le montant de la taxe est calculé en appliquant la partie de ce taux qui correspond au pourcentage prévu pour les unités de sa catégorie décrit au rôle d'évaluation foncière.

**ARTICLE 6**      **Taxe foncière générale spéciale « Dette à l'ensemble »**

Qu'une taxe foncière générale spéciale dite « Dette à l'ensemble » au taux de 0,1137 \$ par cent dollar (100 \$) d'évaluation soit imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 sur tous les immeubles imposables de la ville, selon leur valeur telle qu'établie au rôle d'évaluation en vigueur pour l'année 2026.

**ARTICLE 7**      **Taxe foncière spéciale « Aqueduc/Égout Phases I et II »**

Qu'une taxe foncière spéciale dite « Aqueduc/Égout Phases I et II » au taux de 0.7457 \$ du mètre carré soit imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 en vertu du règlement 2012-616 de la ville d'Estérel ainsi que les règlements 23-2003, 16A-2007, 23-2007, 23A-2008 et 112-2017 de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson.

**ARTICLE 8**      **Taxe foncière spéciale « Aqueduc Phase II »**

Qu'une taxe foncière spéciale dite « Aqueduc Phase II » au taux de 1,5264 \$ du mètre carré soit imposée et prélevée pour l'exercice financier 2026 en vertu du règlement 2011-602.

**ARTICLE 9**      **Compensation « Aqueduc/Égout »**

Qu'une compensation dite « Aqueduc/Égout » soit exigée et prélevée pour l'exercice financier 2026 comme suit :

Complexe hôtelier Phase I au taux de :	17 605 \$
Complexe hôtelier Phase II au taux de :	17 605 \$
Club de golf Estérel au taux de :	585 \$
Unité hôtelière au taux de :	585 \$
Résidence – Lot 5 508 293 au taux de :	400 \$

**ARTICLE 10**      **Compensation « Consommation d'eau »**

Qu'une compensation dite « Consommation d'eau » soit exigée et prélevée comme suit pour l'exercice financier 2026 :

Résidentiel :      261.25 \$ par résidence desservie

**ARTICLE 11**      **Compensation « Consommation d'eau – Agglomération »**

Qu'une compensation dite « Consommation d'eau – Agglomération » soit exigée et prélevée comme suit pour l'exercice financier 2026 :

Résidentiel :      259.06 \$ par résidence desservie par Estérel

Résidentiel :      365 \$ par résidence desservie par Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

**ARTICLE 12**      **Compensation « Mise aux normes et recherches souterraines – Agglomération »**

Qu'une compensation dite « Mise aux normes et recherches souterraines – Agglomération » soit exigée et prélevée comme suit pour l'exercice financier 2026, en vertu du règlement 23-2003 de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, à savoir :

Résidentiel :      6.95 \$ par propriété desservie ou pouvant l'être.

**ARTICLE 13**      **Compensation « Construction et exploitation par fourniture de service de la part de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson d'un système d'approvisionnement en eau potable pour la Ville d'Estérel »**

Qu'une compensation dite « Construction et exploitation par fourniture de service de la part de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson d'un système d'approvisionnement en eau potable pour la Ville d'Estérel » soit exigée et prélevée comme suit pour l'exercice financier 2026, en vertu des règlements 16A-2007, 23-2007, 23A-2008 et 112A-2017 de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, à savoir :

Résidentiel :      79,75 \$ par propriété desservie ou pouvant l'être.

**ARTICLE 14**      **Compensation « Déplacement des équipements »**

Qu'une compensation dite « Déplacement des équipements » soit exigée et prélevée comme suit pour l'exercice financier 2026, en vertu du règlement 2011-603, à savoir :

Résidentiel :      54,91 \$ par propriété desservie ou pouvant l'être.

**ARTICLE 15**      **Compensation « Contrôle des insectes piqueurs »**

Qu'une compensation dite « Contrôle des insectes piqueurs » soit exigée et prélevée pour l'exercice financier 2026 comme suit :

Complexe hôtelier au taux de :	1 550,00 \$
Club de golf Estérel au taux de :	1 550,00 \$
Résidence au taux de :	125,00 \$
Unité hôtelière au taux de :	81,00 \$
Terrain vacant au taux de :	70,00 \$

**ARTICLE 16**      **Compensation « Cueillette, transport et disposition des matières résiduelles (Déchets, Recyclage et Compost) »**

Qu'afin de pourvoir au paiement de la contribution financière de la municipalité, il est par le présent règlement imposé, conformément aux dispositions de l'article 244.1 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale*, une compensation annuelle au propriétaire de chaque maison, commerce et bâtiment.

# Pour adoption (projet) le 23 janvier 2026

Le montant de la compensation annuelle imposée, au premier alinéa du présent article, varie suivant les catégories et les montants établis au tableau ci-dessous :

CATÉGORIE	TARIF
<b>1. RÉSIDENTIEL</b>	
Pour chaque unité de logement sous quelque forme que ce soit, par unité	300 \$
<b>2. COMMERCES – BASE</b>	
2.1 Pour chaque local dans lequel s'exerce une entreprise par local	100 \$
2.2 Pour chaque unité hôtelière du complexe hôtelier Estérel Resort	20 \$
<b>3. COMMERCES – SERVICE</b>	
Pour chaque local ou chambre dans lequel s'exerce une entreprise et qui bénéficie des services de collecte, transport et disposition des déchets et matières organiques.	Coûts variables selon la fréquence de collectes et selon le volume des contenants, tels qu'identifiés aux tableaux de l'annexe « A »

Advenant que les services réels de cueillette, transport et disposition des matières résiduelles inscrits au point 4 de l'article 10 diffèrent du service prévu lors de l'établissement du compte de taxes annuel, un ajustement à la compensation sera effectué pour refléter les coûts réels du service, et ce, au plus tard le 31 janvier 2026, pour refléter les services réels reçus au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

La compensation pour le service de cueillette, de transport et de disposition des ordures, des matières recyclables et des matières organiques est payable par le propriétaire de l'immeuble en raison duquel elle est due et est alors assimilée à une taxe foncière imposée sur l'immeuble en raison duquel elle est due. Le montant de compensation est fixé en proportion du nombre de mois d'utilisation du service.

## **ARTICLE 17**

### **Rôle de perception**

Qu'aussitôt après l'entrée en vigueur du présent règlement, la trésorière de la Ville prépare un rôle général de perception de toutes les taxes énumérées ci-dessus et donne avis de la préparation de ce rôle et de son dépôt conformément à la Loi.





# Pour adoption (projet) le 23 janvier 2026

Pour tout travail réalisé durant les heures de repos, soit du lundi au vendredi avant 7 h 00 et après 16 h 00 ainsi que toute la journée les samedis et dimanches et les jours fériés, le taux horaire applicable est celui prévu par la convention collective, auquel sont ajoutés des frais de 35 % pour les avantages sociaux et les frais d'administration. Un minimum de 3 h est exigé pour toute intervention durant les heures de repos.

## **ARTICLE 28**      **Frais exigibles pour la machinerie**

Des frais sont exigibles en regard de la machinerie pour tout travaux réalisés par la Ville dans le cadre d'une intervention dont les frais sont à la charge du propriétaire ou de l'occupant concerné.

Les frais exigibles pour l'utilisation de la machinerie appartenant à la Ville n'incluent pas le ou les opérateurs nécessaires pour en assurer le fonctionnement.

Machinerie	Taux horaire 2026
Balai de rue	115,00 \$
Camion de service	45,00 \$
Camion 10 roues	80,00 \$
Camion 6 roues	70,00 \$
Camion avec citerne	85,00 \$
Camion avec épandeuse	85,00 \$
Chargeur sur roues	85,00 \$
Déchetteur	40,00 \$
Excavatrice compacte	85,00 \$
Souffleur avec chargeur sur roues	125,00 \$
Véhicule (VUS) du Service de protection	45,00 \$

## **ARTICLE 29**      **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi. Il a effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

\_\_\_\_\_  
Frank Pappas, Maire

\_\_\_\_\_  
Karell Morin, greffière

Dates importantes à retenir	
Avis de motion	23 janvier 2026
Adoption du projet de règlement et présentation	23 janvier 2026
Adoption du règlement	À déterminer
Avis public de promulgation	À déterminer

ANNEXE « A »  
Règlement numéro 2026-751

COÛTS DE SERVICES (DÉCHETS ET MATIÈRES ORGANIQUES) POUR LES ICI

GRILLE TARIFAIRE 2026

COMPOSANTE SERVICE -ICI - Coûts en fonction du volume du conteneur.  
Conteneur à chargement avant (CCA) & conteneur semi-enfouïs à chargement par grue (CSE)  
DÉCHETS  
2026

période d'application de la fréquence	Fréquence de collecte Déchets (choix du ICI)												Spécial Villégiature (1x/4 sem [40e à 21e sem.] et 2x/sem [22e à 39e sem.])	Spécial Villégiature 1x/4 sem hiver et 2x/sem été	Collecte supplémentaire**
	2 fois par semaine			1 fois par semaine			1 fois aux deux semaines			1 fois aux quatre semaines					
	toute l'année	période estivale	période hivernale	toute l'année	période estivale	période hivernale	toute l'année	période estivale	période hivernale	toute l'année	période estivale	période hivernale			
CCA 2V <sup>1</sup>	3 172 \$	1 464 \$	1 708 \$	1 586 \$	732 \$	854 \$	793 \$	366 \$	427 \$	396 \$	183 \$	213 \$			95 \$
CCA 4V <sup>1</sup>	6 343 \$	2 928 \$	3 416 \$	3 172 \$	1 464 \$	1 708 \$	1 586 \$	732 \$	854 \$	793 \$	366 \$	427 \$			120 \$
CCA 6V <sup>1</sup>	9 515 \$	4 391 \$	5 123 \$	4 757 \$	2 196 \$	2 562 \$	2 379 \$	1 098 \$	1 281 \$	1 189 \$	549 \$	640 \$			150 \$
CCA 8V <sup>1</sup>	12 687 \$	5 855 \$	6 831 \$	6 343 \$	2 928 \$	3 416 \$	3 172 \$	1 464 \$	1 708 \$	1 586 \$	732 \$	854 \$			181 \$
CCA 10V <sup>1</sup>	15 858 \$	7 319 \$	8 539 \$	7 929 \$	3 660 \$	4 270 \$	3 965 \$	1 830 \$	2 135 \$	1 982 \$	915 \$	1 067 \$			215 \$
CSE 1000L *	2 074 \$	957 \$	1 117 \$	1 037 \$	479 \$	558 \$	519 \$	239 \$	279 \$	259 \$	120 \$	140 \$	878 \$	1 097 \$	215 \$
CSE 1300L *	2 697 \$	1 245 \$	1 452 \$	1 348 \$	622 \$	726 \$	674 \$	311 \$	363 \$	337 \$	156 \$	181 \$	1 141 \$	1 426 \$	215 \$
CSE 3000L *	6 223 \$	2 872 \$	3 351 \$	3 111 \$	1 436 \$	1 675 \$	1 556 \$	718 \$	838 \$	778 \$	359 \$	419 \$	2 633 \$	3 291 \$	215 \$
CSE 5000L *	10 371 \$	4 787 \$	5 584 \$	5 185 \$	2 393 \$	2 792 \$	2 593 \$	1 197 \$	1 396 \$	1 296 \$	598 \$	698 \$	4 388 \$	5 485 \$	215 \$

\* Pour les CSE, les services offerts sont uniquement la collecte, le transport et le traitement (Pas de fourniture ni d'entretien des CSE)

\*\* Service directement facturé par la MRC

Fréquence de collecte Déchets (choix du ICI)					
période d'application de la fréquence	1 fois aux deux semaines	ou	1 fois aux deux semaines	1 fois aux quatre semaines	total annuel
	toute l'année		période estivale	période hivernale	
nb collecte annuelle pour budget	26		14	6	
1 bac	232 \$		101 \$	43 \$	144 \$
2 bacs	464 \$		202 \$	86 \$	288 \$
3 bacs	696 \$		303 \$	129 \$	432 \$
4 bacs	928 \$		404 \$	172 \$	576 \$
5 bacs	1 160 \$		505 \$	215 \$	720 \$
6 bacs	1 392 \$		606 \$	258 \$	864 \$

Fréquence de collecte Matières organiques (choix du ICI)											
Contenant	Erablière (de fin février à avril inclus. 1 fois par semaine)	1 fois aux deux semaines en période estivale et 1 fois aux quatre semaines en période hivernale	1 fois par semaine en période estivale	1 fois aux deux semaines toute l'année	1 fois par semaine en période hivernale	1 fois par semaine en période estivale et 1 fois aux quatre semaines en période hivernale	1 fois par semaine en période estivale et 1 fois aux deux semaines en période hivernale	1 fois par semaine en période hivernale et 1 fois aux deux semaines en période estivale	1 fois par semaine toute l'année	2 fois par semaine en période estivale et 1 fois par semaine en période hivernale	Collecte supplémentaire **
1 CCA 4V	219 \$	347 \$	438 \$	474 \$	511 \$	566 \$	693 \$	730 \$	948 \$	1 386 \$	100 \$
CSE 800L *		91 \$	115 \$	124 \$		148 \$	182 \$	191 \$	248 \$	363 \$	100 \$
CSE 1000L *		114 \$	144 \$	155 \$		185 \$	227 \$	239 \$	310 \$	454 \$	100 \$
CSE 1300L *		148 \$	186 \$	202 \$		241 \$	295 \$	310 \$	403 \$	589 \$	100 \$
CSE 3000L *		340 \$	429 \$	465 \$		554 \$	679 \$	715 \$	930 \$	1 358 \$	100 \$

\* Pour les CSE, les services offerts sont uniquement la collecte, le transport et le traitement (Pas de fourniture ni d'entretien des CSE)

\*\* Service directement facturé par la MRC

Fréquence de collecte Matières organiques	
Fréquence de collecte	1 fois par semaine en période estivale et 1 fois aux deux semaines en période hivernale
1 bac	58 \$
2 bacs	116 \$
3 bacs	174 \$
4 bacs	232 \$
5 bacs	290 \$
6 bacs	348 \$
7 bacs	406 \$
8 bacs	464 \$
9 bacs	522 \$
10 bacs	580 \$



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

### RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-749

« Règlement numéro 2025-749 visant à décréter l'exécution de travaux d'aménagement d'un lien cyclable (Corridor Lac Masson), pour une dépense totalisant 735 000 \$, l'affectation de subventions pour une somme de 552 500 \$ ainsi que l'affectation de la somme de 182 500 \$ du solde disponible du Règlement numéro 2023-723 visant à décréter l'exécution de travaux de réfection sur les avenues des Maubèches, des Martinets, des Friquets, Foch, de Condé, des Alouettes et des Cardinaux pour en acquitter le coût »

*Certificat relatif au déroulement  
de la procédure d'enregistrement  
des personnes habiles à voter*

Je, soussignée, greffière et responsable du registre pour l'enregistrement des personnes habiles à voter pour le règlement numéro 2025-749 de la Ville d'Estérel certifie :

QUE le nombre de personnes habiles à voter sur le règlement numéro 2025-749 est de 588;

QUE le nombre de demandes requises pour qu'un scrutin référendaire soit tenu est de 70;

QU'aucune personne habile à voter ne s'est enregistrée.

Je déclare donc :

QUE le règlement 2025-749 est réputé avoir été approuvé par les personnes habiles à voter.

Donné à Ville d'Estérel ce 15<sup>e</sup> jour du mois de décembre 2025.

  
Karelle Morin, greffière



Pour adoption (projet) le 23 janvier 2026

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

**Projet de règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments**

**ATTENDU** que le gouvernement du Québec a sanctionné le 1<sup>er</sup> avril 2021 le *Projet de loi 69 (2021, Chapitre 10), Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, laquelle loi augmente les pouvoirs municipaux en matière de protection du patrimoine;

**ATTENDU** que ladite Loi prévoit l'adoption et la mise à jour, par les municipalités régionales de comté (MRC), d'un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale selon le mode de réalisation, de consignation et de diffusion prescrit par règlement du ministre, lequel *Inventaire* doit être finalisé au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2026;

**ATTENDU** que le conseil souhaite protéger le caractère patrimonial des bâtiment et ouvrages (construits avant 1964) de manière à pérenniser à travers le temps l'histoire et l'architecture de la Ville d'Estérel;

**ATTENDU** qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), la ville doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, incluant des bâtiments patrimoniaux issu de l'inventaire dressé par la MRC, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et ce, sur l'ensemble du territoire;

**ATTENDU** que le conseil souhaite également introduire de nouvelles définitions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments qui viennent s'ajouter ou préciser certaines définitions du règlement de zonage en vigueur;

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

**ATTENDU** que tous les membres du conseil déclarent avoir eu accès au projet de 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 projet de règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

**EN CONSÉQUENCE :**

Il est proposé par \_\_\_\_\_, appuyé par \_\_\_\_\_ et résolu à l'unanimité que ce conseil :

**ADOpte** le *Projet de règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments* comme suit :

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

**Section 1.1**  
**Dispositions déclaratoires**

**Article 1.1.1**

**Titre du règlement**

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et porte le numéro 2026-750.

**Article 1.1.2**

**Objet du règlement**

Le présent règlement vise à régir l'occupation et l'entretien des bâtiments, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

**Article 1.1.3**

**Portée du règlement et territoire assujetti**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes physiques ou morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville d'Estérel.

**Article 1.1.4**

**Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

**Article 1.1.5**

**Annexes**

Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit. Il en va de même de l'Inventaire adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut en vertu des pouvoirs qui lui sont accordés par la Loi, notamment en vertu de l'article 120 de *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.02).

**Article 1.1.6**

**Adoption partie par partie**

Le conseil municipal de la Ville d'Estérel déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et tiret par tiret de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

**Section 1.2**

**Dispositions interprétatives**

**Article 1.2.1**

**Interprétation du texte**

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions 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.

Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le masculin comprend le féminin, à moins que le texte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
  - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
  - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

#### **Article 1.2.2**

#### **Mode de division du règlement**

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets.

#### **Article 1.2.3**

#### **Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

#### Article 1.2.4

#### Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur ainsi qu'au Règlement concernant la démolition d'immeubles en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

**Délabrement** : État d'un objet se trouvant dans une condition insuffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu en raison d'une détérioration causée par l'usure normale du temps, par un usage abusif, par un acte de dégradation volontaire, par une mauvaise pratique d'entretien, par négligence ou par une combinaison de ces facteurs.

**En bon état** : État d'un objet se trouvant dans une condition suffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu.

**Entretien** : Action de maintenir en bon état.

**Immeuble patrimonial** : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

**Logement** : Pièce habitable ou ensemble de pièces habitables destiné à l'habitation permanente ou saisonnière par un seul ménage et accessible par un accès ne communiquant pas directement dans une pièce habitable occupée par un autre ménage. Exclut les pièces habitables rustiques destinées à un hébergement temporaire (ex. : camp de chasse, prêt-à-camper).

**Pièce** : Espace intérieur clos, sauf pour les ouvertures occupées par une porte, une fenêtre ou un appareil de ventilation.

**Pièce habitable** : Pièce utilisée ou destinée à l'utilisation comme lieu pour vivre, notamment pour se reposer, pour se nourrir, pour se divertir et pour socialiser avec d'autres membres du ménage. Cette définition n'inclut pas les placards de moins de 5 m<sup>2</sup>, les locaux techniques et les garages.

### Section 1.3

#### Disposition administrative

#### Article 1.3.1

#### Administration et application du document

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne employée par le Service de l'urbanisme et/ou nommées par le conseil à titre d'inspecteur municipal, d'inspecteur en bâtiment, d'inspecteur municipal adjoint ou d'inspecteur en bâtiment adjoint. Ces personnes ont les pouvoirs et responsabilités du « fonctionnaire désigné » prévus à la présente section. Les dispositions administratives prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

## **CHAPITRE 2** **ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

### **Section 2.1** **Obligations d'entretien des bâtiments**

#### **Article 2.1.1**

##### **Obligation générale**

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin d'éviter son délabrement, de le protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure.

Nul ne peut abandonner sa responsabilité d'entretenir le bâtiment qui lui appartient, qu'il occupe ou dont il a la charge.

Nul ne peut poser un acte de dégradation volontaire contre un bâtiment ou une de ses parties constituantes, sauf dans le cadre de travaux spécifiquement autorisés par un permis ou un certificat délivré conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

#### **Article 2.1.2**

##### **Entretien de la structure**

La structure d'un bâtiment doit avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elle est soumise.

Toute partie constituante de la structure qui est dégradée ou délabrée, notamment par l'effet d'infiltration d'eau, de mouvements de sol, de pourriture ou de moisissure, doit être réparée ou remplacée afin de prévenir tout affaiblissement de la structure ou toute cause de danger.

#### **Article 2.1.3**

##### **Entretien de la toiture**

Toute partie constituante de la toiture d'un bâtiment, incluant tout avant-toit et toute fenêtre insérée dans la toiture, doit être maintenue dans un bon état, notamment afin d'en assurer l'étanchéité à l'eau et afin d'éviter que des morceaux ou parties de la toiture ne se détachent.

Toute gouttière doit être maintenue en bon état, notamment en y évitant l'accumulation de débris ou de feuillage, afin d'assurer une évacuation optimale des eaux depuis la toiture.

#### **Article 2.1.4**

##### **Entretien de l'enveloppe extérieure**

Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tel qu'un mur extérieur, un mur de fondation, un revêtement extérieur, une porte ou une fenêtre, doit être maintenue dans un bon état et être étanche à l'eau.

Tout revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. Pour tout revêtement extérieur de briques ou de pierre, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et retenir la brique ou la pierre en place. Tout mur ainsi revêtu ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

Tout revêtement extérieur ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts d'un produit approprié pour protéger les matériaux d'un délabrement accéléré.

**Article 2.1.5 Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers**

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être maintenu en bon état afin d'éviter toute cause de danger ou d'accident. Tout matériel pouvant se dégrader, tel le bois ou le métal sensible à la rouille doit être protégé contre les intempéries.

**Section 2.2**

**Conservation d'un immeuble patrimonial**

**Article 2.2.1 Protection du caractère d'un immeuble patrimonial**

En plus de toutes autres obligations prévues au présent chapitre, tout bâtiment identifié comme immeuble patrimonial doit être entretenu de manière à préserver les éléments architecturaux extérieurs et intérieurs qui constituent son intérêt ou son caractère patrimonial.

Aux fins de l'application du présent article, un élément architectural est uniquement assujéti lorsqu'il est explicitement identifié dans l'un ou l'autre des documents suivants :

1. Dans un règlement de citation adopté par le Conseil;
2. Dans l'inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut.

**Article 2.2.2 Occupation d'un bâtiment patrimonial**

Afin d'éviter la détérioration prématurée des parties constituantes du bâtiment et la prolifération de moisissures, toute pièce d'un bâtiment conçu pour être chauffé dans un immeuble patrimonial doit avoir une température d'au moins 10 degrés Celsius, mesurée à un mètre du sol au centre de chaque pièce, et un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

**CHAPITRE 3**

**OCCUPATION D'UN BÂTIMENT**

**Section 3.1**

**Occupation de tout bâtiment**

**Article 2.2.2 Occupation d'un bâtiment patrimonial**

L'occupation d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Notamment, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ne peut :

1. accumuler ou laisser accumuler des objets divers de manière à encombrer et limiter ou empêcher la circulation dans tout corridor, escalier, espace commun, pièce habitable, issue de secours, galerie, balcon ou perron;
2. garder ou laisser garder un animal mort à l'intérieur du bâtiment pour une période supérieure à 24 h;
3. entreposer ou laisser entreposer des produits ou des matières dangereuses ou nuisibles à l'intérieur du bâtiment, notamment des contaminants, des excréments, des matières gâtées ou putrides, des produits dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
4. entreposer ou laisser entreposer des matières résiduelles (déchets, ordures, matières recyclables), sauf de manière temporaire entre deux périodes de collecte dans des récipients prévus à cet effet;
5. tolérer la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes et les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
6. tolérer la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité:
  - a) causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis;
  - b) contribuant à l'apparition ou la prolifération de champignons ou de moisissure.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments dont l'usage vise spécifiquement l'entreposage, l'accumulation, la culture ou la garde de l'un ou l'autre des objets visés.

### **Section 3.2** **Occupation d'un logement**

#### **Article 3.2.1**

#### **Alimentation en eau et traitement des eaux usées**

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un système d'évacuation des eaux usées qui doivent en tout temps être en bon état de fonctionnement.

La source d'alimentation et le traitement des eaux usées doivent répondre aux exigences de la réglementation municipale et provinciale applicable en la matière.

#### **Article 3.2.2**

#### **Température minimale dans un bâtiment résidentiel**

Tout logement doit être pourvu d'un système permanent de chauffage et isolé de manière qu'il soit possible de maintenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans toute pièce habitable et de 15 degrés Celsius dans toute pièce contiguë à une pièce habitable.

La température se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

**Article 3.2.3**

**Éclairage**

Tout bâtiment abritant un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces habitables.

Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, cette installation électrique doit également assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

**Article 3.2.4**

**Installations sanitaires**

Tout logement doit être pourvu d'au moins une toilette et un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire.

Toute toilette, douche ou baignoire doit être séparée de tout espace destiné au sommeil par au moins un mur et une porte.

Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée de manière à permettre un changement d'air régulier par une circulation d'air naturel assurée par au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, par une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

Le plancher et les murs autour d'une douche ou d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

**Article 3.2.5**

**Espace de préparation de repas**

Tout logement doit être pourvu d'un évier fonctionnel et d'un espace permettant l'installation, le fonctionnement et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

Au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson doit se trouver une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte à filtre à charbon.

**Article 3.2.6**

**Système de verrouillage des portes**

Une porte d'entrée principale d'un logement doit être munie d'un dispositif permettant de la verrouiller tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

**CHAPITRE 4**  
**INTERVENTION DE LA VILLE**

**Section 4.1**  
**Dispositions générales**

**Article 4.1.1**

**Avis d'infraction**

En cas de délabrement d'un bâtiment ou d'une de ses parties constituantes, le « fonctionnaire désigné » peut exiger par un avis écrit que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment mène les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour se conformer aux dispositions du présent règlement.

#### Article 4.1.2

#### **Délais pour mener les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien**

Les travaux de réparation, d'entretien ou de rénovation exigés dans l'avis d'infraction doivent être exécutés selon les dispositions du présent article.

Lorsque des travaux ne sont pas spécifiquement mentionnés, ils doivent être assimilés aux travaux qui lui sont le plus similaires et qui appartiennent à une catégorie de travaux qui respecte les caractéristiques.

##### Catégorie de travaux :

##### 1. Travaux de base (mineurs)

Ces travaux comprennent, de façon non limitative, les travaux suivants :

- a) Les fissures visibles sur les murs ou les fondations intérieures ou extérieures, sans infiltrations détectées pour le moment;
- b) Les gouttières partiellement obstruées ou brisées, entraînant des débordements localisés sans dommages structurels;
- c) Dégradation partielle du revêtement extérieur (craquelures, éclats, panneaux détachés, etc.);
- d) Début de moisissure ou traces d'humidités dans les zones non critiques (ex : placards, coin de pièces, fenêtres, etc.);
- e) Joints dégradés sur les portes et fenêtres entraînant des pertes thermiques;
- f) Usure sans impacts immédiats sur les composantes du bâtiment.

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction pour les travaux de base doivent débuter au plus tard 6 mois après la réception de l'avis d'infraction et se terminer au plus tard 12 mois après le début des travaux. À moins d'indication contraire, ces travaux ne nécessitent pas l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

##### 2. Travaux intermédiaires (moyens)

Travaux avec un impact significatif sur la durabilité, le confort ou la sécurité des occupants. Ces problèmes exigent une attention prioritaire, car ils pourraient rapidement se détériorer. De façon non limitative, ces travaux comprennent les travaux suivants :

- a) Fissures importantes sur les murs ou plafonds, avec début d'infiltration ou signes d'humidité;
- b) Gouttières gravement obstruées ou endommagées, entraînant des écoulements proches des fondations;
- c) Revêtement de toiture déplacé ou endommagé, causant des infiltrations ponctuelles;
- d) Moisissures localisées affectant les espaces de vie et nécessitant une intervention pour préserver la salubrité de l'immeuble;
- e) Dégradation avancée des installations extérieures, comme les balcons ou les terrasses, sans risque d'effondrement immédiat;
- f) Défaillance partielle d'un système essentiel, comme du chauffage insuffisant ou de la plomberie qui a des fuites.

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction pour les travaux intermédiaires doivent débuter au plus tard 3 mois après la réception de l'avis d'infraction et se terminer au plus tard 12 mois après le début des travaux. Ces travaux peuvent nécessiter l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat.

### 3. Travaux majeurs (complets)

Travaux critiques menaçant directement la sécurité, l'intégrité structurelle ou la salubrité du bâtiment, nécessitant une intervention immédiate pour éviter des conséquences graves.

- a) Infiltration d'eau importante dans la toiture, les murs ou les fondations, compromettant la structure ou la salubrité;
- b) Effondrement partiel ou risque immédiat d'effondrement de tout élément porteur (plafonds, murs, poutres, etc.);
- c) Panne complète d'un système essentiel (chauffage, électricité, plomberie, etc.);
- d) Moisissures étendues ou contamination grave nécessitant une décontamination immédiate et des risques pour la santé des occupants;
- e) Défauts critiques dans les dispositifs de sécurité incendie (gicleurs, système d'alarme ou issues de secours obstruées, etc.);
- f) Instabilité structurelle visible dans les balcons, escaliers ou terrasse, avec risque d'accidents immédiats;

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction pour les travaux majeurs doivent débuter au plus tard 14 jours après la réception de l'avis d'infraction et se terminer au plus tard 1 mois après le début des travaux. Une fois les travaux mettant en péril la sécurité des personnes ou l'intégrité du bâtiment (travaux majeurs) réalisés, les travaux qui restent à effectuer sont considérés comme étant des travaux intermédiaires (moyens) et les délais prévus pour ce type de travaux s'appliquent

En vertu du Règlement sur les permis et certificats en vigueur, ces travaux de rénovation majeurs nécessitent l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat d'autorisation. Les travaux peuvent débuter à la date de délivrance du permis ou du certificat, à l'exception des travaux d'urgence qui entrent dans la catégorie des travaux majeurs mentionnée au présent article, lesquels doivent débuter le plus rapidement possible.

#### Délais supplémentaires :

Nonobstant les délais susmentionnés, un seul délai supplémentaire de 6 mois peut être demandé par le propriétaire ou l'occupant pour la complétion des travaux, à la condition que les travaux aient été entrepris dans les délais. Cette demande de délai supplémentaire doit être motivée auprès du Service de l'urbanisme. Aucun délai supplémentaire ne peut néanmoins être donné si le délai maximal a été établi par le Conseil dans le cadre de l'application d'un règlement discrétionnaire.

#### **Article 4.1.3 Danger pour la sécurité des personnes**

Lorsque la situation faisant l'objet de l'avis d'infraction représente un danger pour des personnes, des mesures pour empêcher tout accès au terrain ou à la partie dangereuse du bâtiment doivent être mises en place au plus tard 10 jours après la réception de l'avis.

Le cas échéant, conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville d'Estérel peut demander l'évacuation des personnes qui habitent le bâtiment.

#### **4.1.4 Travaux menés par la Ville d'Estérel**

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux demandés à l'avis d'infraction, la Cour supérieure peut, sur demande du Conseil, autoriser la Ville d'Estérel à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

### **Section 4.2**

#### **Inscription et retrait d'un avis de détérioration**

##### **Article 4.2.1 Avis de détérioration**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à un avis d'infraction envoyé conformément au présent règlement, le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la Ville d'Estérel et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le Conseil requiert l'inscription;
3. Le titre et le numéro du présent règlement;
4. Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut néanmoins être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1).

##### **Article 4.2.2 Avis de régularisation**

Lorsque la Ville d'Estérel constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

**Article 4.2.3**

**Avis d'inscription au propriétaire**

La Ville d'Estérel doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

**Article 4.2.4**

**Listes des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit**

Une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier doit être publiée sur le site internet de la Ville d'Estérel. Cette liste doit contenir l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation doit être retirée de la liste.

**Article 4.2.5**

**Acquisition d'un immeuble délabré**

La Ville d'Estérel peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1. Il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24);
2. Son état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19). »

**Section 4.3**

**Protection d'un immeuble susceptible de présenter une valeur patrimoniale**

**Article 4.3.1**

**Pouvoir d'ordonnance**

Lorsque le Conseil est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale, il peut, pour une période d'au plus 30 jours :

1. ordonner la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet, à la vue du public, à l'entrée du lieu ou à proximité de celui-ci;
2. ordonner la cessation de travaux ou d'une activité ou la prise de mesures de sécurité particulières;
3. ordonner des fouilles archéologiques;
4. ordonner toute autre mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le bien, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer.

Les conditions et procédures prévues par le régime d'ordonnance de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) s'appliquent. Notamment, un préavis indiquant l'intention du Conseil d'adopter une ordonnance et les motifs sur lesquels cette décision est fondée doit être envoyé au propriétaire ou l'occupant afin de lui donner un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations. Cette obligation ne s'applique pas dans un contexte d'urgence ou en vue d'éviter que ne soit causé un préjudice irréparable.

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES**

### **Section 5.1 Sanctions, contraventions et pénalités**

#### **Article 5.1.1 Délabrement d'un bâtiment**

Quiconque détériore ou laisse se détériorer un bâtiment, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende selon les dispositions suivantes :

	<b>Personne</b>	<b>1<sup>ère</sup> infraction</b>	<b>Récidive</b>
<b>Bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial</b>	Personne physique	Min. 1 000 \$ / Max. 25 000 \$	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$
	Personne morale	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
<b>Bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial</b>	Personne physique	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
	Personne morale	Min. 10 000 \$ / Max. 125 000 \$	Min. 20 000 \$ / Max. 250 000 \$

Si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

#### **Article 5.1.2 Détermination de la peine**

Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants dans la détermination de la peine relative à une infraction :

1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
3. L'intensité des nuisances subies par le voisinage;

4. Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé à l'article 16 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
6. Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
7. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

### Article 5.1.3

#### Recours

La Ville d'Estérel peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Ville d'Estérel, de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

### Article 5.1.4

#### Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Frank Pappas, maire

---

Karell Morin, greffière

Dates importantes à retenir	
Avis de motion	23 janvier 2026
Adoption du projet de règlement et présentation	23 janvier 2026
Avis d'assemblée publique de consultation	À déterminer
Assemblée publique de consultation	À déterminer
Adoption du règlement	À déterminer
Certificat de conformité de la MRC	À déterminer
Avis public de promulgation	À déterminer