



**CE DOCUMENT
N'A AUCUNE
VALEUR LÉGALE,**
il s'agit d'une refonte
administrative pour consultation
seulement.

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-496

« ÉMISSION DE PERMIS ET CERTIFICATS »

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 2 septembre 2026

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-496

« ÉMISSION DE PERMIS ET CERTIFICATS »

NUMÉRO DU RÈGLEMENT (amendement)	DATE D'APPROBATION PAR LE CONSEIL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR
2009-545	22 janvier 2010	28 janvier 2010
2010-555	20 août 2010	26 août 2010
2014-632	12 décembre 2014	4 février 2015
2015-638	17 avril 2015	3 juin 2015
2016-645	17 juin 2016	29 juin 2016
2016-656	24 mars 2017	5 avril 2017
2026-754	20 août 2026	1 ^{er} septembre 2026

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULES.....	4
PRÉAMBULE (2006-496).....	4
PRÉAMBULE (2009-545).....	5
PRÉAMBULE (2010-555).....	5
PRÉAMBULE (2014-632).....	5
PRÉAMBULE (2015-638).....	6
PRÉAMBULE (2016-645).....	6
PRÉAMBULE (2016-656).....	7
PRÉAMBULE (2026-754).....	7
CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	8
ARTICLE 1.1 (TITRE DU REGLEMENT).....	8
ARTICLE 1.2 (TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHEES)	8
ARTICLE 1.3 (ABROGATION DES REGLEMENTS).....	8
ARTICLE 1.4 (VALIDITE DU REGLEMENT)	9
CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	9
ARTICLE 2.1 (INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS)	9
ARTICLE 2.2 (AUTRES FORMES D'EXPRESSION).....	9
ARTICLE 2.3 (UNITES DE MESURE).....	9
ARTICLE 2.4 (TERMINOLOGIE).....	10
CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	10
ARTICLE 3.1 (ADMINISTRATION ET APPLICATION DU REGLEMENT).....	10
ARTICLE 3.2 (NULLITE DES PERMIS ET CERTIFICATS)	10
ARTICLE 3.3 (FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE).....	10
ARTICLE 3.4 (VISITE DES PROPRIETES)	11
CHAPITRE 4 – LE PERMIS DE LOTISSEMENT	11
ARTICLE 4.1 (OBLIGATION DU PERMIS DE LOTISSEMENT).....	11
ARTICLE 4.2 (CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT).....	11
ARTICLE 4.3 (DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT (UN A QUATRE LOTS)).....	11
ARTICLE 4.4 (DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT (CINQ LOTS ET PLUS)).....	12
4.4.1 <i>Contenu du plan projet de lotissement</i>	12
4.4.2 <i>Étude du plan projet par la municipalité</i>	13
ARTICLE 4.5 (ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT)	13
4.5.1 <i>La demande est conforme:</i>	14
4.5.2 <i>La demande est suspendue:</i>	14
4.5.3 <i>La demande est non conforme:</i>	14
ARTICLE 4.6 (MODIFICATIONS AU PLAN DE LOTISSEMENT).....	14
ARTICLE 4.7 (DUREE DU PERMIS DE LOTISSEMENT).....	14
CHAPITRE 5 – LE PERMIS DE CONSTRUCTION	15
ARTICLE 5.1 (OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUCTION).....	15
ARTICLE 5.2 (DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION).....	15
ARTICLE 5.3 (ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION)	16
ARTICLE 5.4 (DELAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION)	16
ARTICLE 5.5 (DUREE DU PERMIS DE CONSTRUCTION).....	17
ARTICLE 5.5.1 (RENOUVELLEMENT DU PERMIS DE CONSTRUCTION).....	17
ARTICLE 5.6 (AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUCTION)	17

ARTICLE 5.7 (MODIFICATIONS AUX TRAVAUX AUTORISÉS)	17
ARTICLE 5.8 (PERMIS POUR UNE INSTALLATION SANITAIRE)	18
ARTICLE 5.9 (ÉMISSION DU PERMIS POUR INSTALLATION SANITAIRE)	19
CHAPITRE 6 – LES CERTIFICATS D'AUTORISATION	19
ARTICLE 6.1 (OBLIGATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION)	19
ARTICLE 6.2 (DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION)	20
• OBTENIR UNE DÉROGATION MINEURE CONFORMÉMENT AU RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-498, INTITULÉ « RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES », DANS LE CAS OÙ LA SUPERFICIE DU QUAI EST SUPÉRIEURE À QUARANTE-ET-UN (41) MÈTRES CARRÉS, LA LONGUEUR DU QUAI EST SUPÉRIEURE À QUINZE (15) MÈTRES OU LA LARGEUR DU QUAI EST SUPÉRIEURE À SIX (6) MÈTRES.....	22
ARTICLE 6.3 (TRAITEMENT DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION)	23
6.3.1 <i>Demande conforme et délai d'émission</i>	23
6.3.2 <i>Demande suspendue</i>	23
6.3.3 <i>Demande non conforme</i>	23
ARTICLE 6.4 (DURÉE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION)	23
ARTICLE 6.5 (MODIFICATIONS AUX TRAVAUX AUTORISÉS)	24
ARTICLE 6.6 (DISPOSITIONS SPÉCIALES : DÉPÔT DE GARANTIE – TRAVAUX ASSUJETTIS)	24
ARTICLE 6.7 (DISPOSITIONS SPÉCIALES : AFFICHAGE TEMPORAIRE)	25
CHAPITRE 7 – LA TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS	26
ARTICLE 7.1 (TARIFICATION)	26
CHAPITRE 8 – LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	27
ARTICLE 8.1 (INFRACTIONS)	27
ARTICLE 8.2 (PÉNALITÉS)	28
ARTICLE 8.3 (REQUÊTE AUPRÈS DE LA COUR SUPÉRIEURE)	28
CHAPITRE 9 – L'ENTRÉE EN VIGUEUR	28

PRÉAMBULES

PRÉAMBULE (2006-496)

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Attendu que le conseil d'une municipalité peut modifier un règlement par un 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 90-304 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 2006-496, 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 (2009-545)

ATTENDU QU'il y a lieu d'amender le règlement numéro 2006-496 sur l'émission des permis et certificats;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du 18 décembre 2009;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Michael Ray, appuyé par Monsieur Bruce Zikman 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 (2010-555)

ATTENDU QUE le règlement sur l'émission des permis et certificats, tel qu'amendé, numéro 2006-496 est en vigueur sur le territoire de la Ville de l'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire inclure des modalités particulières relatives à l'émission d'un certificat d'autorisation pour les piscines, spas et les murs de soutènement;

ATTENDU QUE le Règlement *sur la sécurité des piscines résidentielles* a été adopté le 23 juin 2010 par le gouvernement du Québec et entrera en vigueur le 22 juillet 2010;

ATTENDU QUE le présent règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 16 juillet 2010;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur Bruce Zikman, appuyé par Madame Joëlle Berdugo Adler 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 (2014-632)

ATTENDU QUE le règlement sur l'émission des permis et certificats, tel qu'amendé, numéro 2006-496 est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire modifier et ajouter certaines dispositions au règlement des permis et certificats afin de revoir l'emplacement de la terminologie, définir les professionnels pour la réalisation de plans, élévations, croquis et devis d'architecture, ajouter un délai pour la production de certificat de localisation, revoir la durée des permis et certificat d'autorisation, exiger un rapport d'inspection pour une installation sanitaire, exiger un dépôt pour le rapport d'inspection, exiger l'émission d'un certificat d'autorisation pour un ouvrage de captage des eaux souterraines et définir des dispositions, revoir les dispositions spéciales pour les nouvelles constructions et le déboisement d'une propriété, revoir la tarification des permis et certificats et abroger l'annexe;

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 Madame Christine Corriveau, appuyé par Monsieur Michael Ray 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 (2015-638)

ATTENDU QUE le règlement sur l'émission des permis et certificats, tel qu'amendé, numéro 2006-496 est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire y introduire les nouvelles exigences du règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r. 35.2);

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 20 février 2015;

ATTENDU QUE le présent règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

ATTENDU QU'un projet de règlement amendant le règlement sur l'émission des permis et certificats numéro 2006-496 tel qu'amendé afin d'y introduire les nouvelles exigences du règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r. 35.2) a été adopté le 20 mars 2015;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique a eu lieu le 17 avril 2015 pour expliquer aux citoyens les objectifs du projet de règlement;

ATTENDU QUE suite à la consultation publique, le Conseil a apporté certaines modifications, soit le retrait des sous-points f et g de l'article 2;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Madame Christine Corriveau, appuyé par Monsieur Bruce Zikman 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 (2016-645)

ATTENDU QUE le règlement sur l'émission des permis et certificats numéro 2006-496 tel qu'amendé est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire y introduire de nouvelles exigences concernant l'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation pour l'installation d'un abri à bateau;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 15 avril 2016;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 20 mai 2016;

ATTENDU QUE le présent règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE les formalités de dispense de lecture prévues à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C 19) ont été respectées;

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil présents déclarent avoir lu ledit règlement;

ATTENDU QUE l'objet du règlement numéro 2016-645 a été mentionné à haute voix;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Madame Christine Corriveau, appuyé par Monsieur Bruce Zikman 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 (2016-656)

ATTENDU QUE le règlement sur l'émission des permis et certificats numéro 2006-496 tel qu'amendé est en vigueur sur le territoire de la Ville d'Estérel;

ATTENDU QUE le Conseil désire ajouter certaines dispositions au règlement sur l'émission des permis et certificats afin de définir les documents requis lors d'une demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'un quai;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 16 décembre 2016;

ATTENDU QU'un projet de règlement numéro 2016-656 amendant le règlement sur l'émission des permis et certificats numéro 2006-496 tel qu'amendé afin de définir les documents requis lors d'une demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'un quai a été dûment adopté le 17 février 2017;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique a eu lieu le 17 mars 2017 pour expliquer aux citoyens les objectifs du projet de règlement;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Madame Christine Corriveau, 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 (2026-754)

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

ATTENDU que le conseil souhaite ajouter un document nécessaire à l'émission d'un permis, prévoir le renouvellement des permis et certificats d'autorisation et encadrer les dépôts de garantie;

ATTENDU que le conseil souhaite mettre à jour la tarification pour l'émission des permis et certificats;

ATTENDU, par conséquent, qu'il y a lieu de modifier le *Règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville d'Estérel* numéro 2006-496, tel qu'amendé;

ATTENDU que le maire explique que le présent règlement a pour objet d'ajouter certains documents requis à l'émission des permis, de prévoir les modalités de renouvellement des permis et certificats d'autorisation, d'encadrer les dépôts de garantie applicables à certains travaux et de mettre à jour la tarification relative à l'émission des permis et certificats;

ATTENDU que l'avis de motion présent règlement a été donné le 25 mai 2026;

ATTENDU que le projet de règlement numéro 2026-754 a été présenté et adopté le 25 mai 2026;

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 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;

ATTENDU que l'objet du règlement a été mentionné et qu'entre le projet de règlement déposé et le règlement soumis pour adoption, les dispositions relatives au renouvellement des permis de construction et des certificats d'autorisation (articles 5.5.1 et 6.4.1) ont été modifiées afin de remplacer le régime permettant un maximum de deux (2) renouvellements par un régime prévoyant un (1) renouvellement de plein droit ainsi qu'un second renouvellement exceptionnel dans certaines circonstances;

EN CONSÉQUENCE :

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

ADOpte le *Règlement numéro 2026-754 modifiant le Règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville d'Estérel, numéro 2006-496, tel qu'amendé, afin d'ajouter un document nécessaire à l'émission d'un permis, de prévoir le renouvellement des permis et certificats d'autorisation, d'encadrer les dépôts de garantie et de mettre à jour la tarification pour l'émission des permis et certificats* 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 l'émission des permis et certificats de la Ville d'Estérel ».

ARTICLE 1.2 (Territoire assujetti et personnes touchées)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Ville d'Estérel. Le présent règlement touche toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 1.3 (Abrogation des règlements)

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 90-304. Sont aussi abrogées toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Cependant, telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés, jusqu'à jugement final et exécution. Telles abrogations n'affectent pas non plus les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

ARTICLE 1.4 (Validité du règlement)

Le conseil de la corporation municipale de Ville d'Estérel décrète le présent règlement dans son ensemble et également, partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous paragraphe par sous paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

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 2.4, 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.

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

ARTICLE 2.2 (Autres formes d'expression)

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenues dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

ARTICLE 2.3 (Unités de mesure)

Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en mesure du système international, (système métrique). Une correspondance approximative en système anglais peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures en système anglais.

ARTICLE 2.4 (Terminologie)

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article Terminologie du règlement de zonage.

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 des permis et certificats)

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

ARTICLE 3.3 (Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné)

L'inspecteur en bâtiment et s'il y a lieu son ou ses adjoints doivent :

- administrer et appliquer toutes les parties de ce règlement, des règlements d'urbanisme et de leurs amendements futurs;
- surveiller et contrôler les constructions, les occupations des bâtiments et l'usage des terrains;
- informer le requérant d'un ou de permis et certificats exigés de la nature et des dispositions réglementaires devant être respectées dans le cadre des travaux, des usages, ouvrages, des constructions projetés ou opérations cadastrales requises;
- émettre ou refuser les permis et certificats requis par le présent règlement à la suite à l'application des règlements d'urbanisme et de leurs amendements;
- garder des dossiers relatifs à toutes les demandes pertinentes à l'exécution du présent règlement ainsi qu'à toutes les inspections et tous les permis émis;
- aviser, par lettre recommandée, quiconque contrevient aux prescriptions du présent règlement ou aux conditions d'émission d'un permis ou d'un certificat. Mettre en demeure par courrier recommandé tout contrevenant à la réglementation d'urbanisme, de cesser dès la réception de cette mise en demeure, la construction, les travaux, l'occupation ou l'exercice d'un usage contraire à la réglementation, et s'il y a lieu, de rendre les lieux sécuritaires;
- soumettre au conseil, à chaque assemblée régulière, un bordereau des certificats et des permis émis et refusés; en cas de refus, le bordereau doit en indiquer les raisons;

- soumettre au conseil, à chaque assemblée régulière, un bordereau de toutes les infractions décelées; ce bordereau doit également inclure des recommandations sur les mesures à prendre pour corriger la situation dans chacun des cas d'infraction.

ARTICLE 3.4 (Visite des propriétés)

L'inspecteur des bâtiments et, s'il y a lieu, son ou ses adjoints peuvent dans l'exercice de leurs fonctions, visiter entre 9 h et 19 h, sauf s'il s'agit d'un jour férié, l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment ou emplacement sur le territoire assujéti au présent règlement pour effectuer les inspections nécessaires à l'exécution et à l'application du présent règlement et des règlements d'urbanisme.

Le propriétaire locataire ou occupant des lieux sont obligés de le recevoir selon les modalités prévues à la Loi sur les cités et villes.

CHAPITRE 4 – LE PERMIS DE LOTISSEMENT

ARTICLE 4.1 (Obligation du permis de lotissement)

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention d'un permis de lotissement.

ARTICLE 4.2 (Contenu de la demande de permis de lotissement)

Toute demande de permis de lotissement doit être adressée au fonctionnaire désigné sur un formulaire émis par la municipalité et doit indiquer les éléments suivants:

1. L'objet de la demande (numérotage d'un terrain, annulation, correction, remplacement d'un lot, subdivision d'un lot, division, etc.);
2. le nom du propriétaire, son adresse, le numéro de téléphone;
3. la localisation de l'opération cadastrale;
4. le nom de l'arpenteur mandaté;
5. le requérant autorisé, s'il y a lieu;

ARTICLE 4.3 (Demande de permis de lotissement (un à quatre lots))

Le présent article concerne tout projet dont le nombre de lots à former est égal ou inférieur à quatre (4), et ne comprend pas de rue ou d'espace public (Si comprend rue et espace public doit suivre la procédure de demande de permis prévue à l'article 4.3.).

Toute demande de permis de lotissement doit être adressée au fonctionnaire désigné sur un formulaire émis par la municipalité et être accompagnée des documents suivants :

- Le(s) titre(s) de propriété du(des) terrain(s);

- Un plan présenté en deux (2) copies et, à une échelle d'au moins 1: 1 000e qui doit fournir les informations suivantes :
 - l'identification cadastrale du terrain devant faire l'objet d'une opération cadastrale ainsi que celle des terrains adjacents, le tracé et l'emprise des rues existantes ou proposées;
 - les détails de l'opération cadastrale projetée et les résultats de celle-ci;
 - l'illustration du lotissement existant adjacent au terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale;
 - les dimensions et superficies des lots existants ou projetés;
 - l'implantation de toute construction existante sur le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale;
 - les caractéristiques naturelles du terrain, s'il y a lieu, tels les cours d'eau, la ligne naturelle des hautes eaux, les courbes de niveau du terrain, les boisés, etc.;
 - la localisation des services publics, servitudes et droit de passage existants;
 - la date de préparation du plan, le nord et l'échelle graphique.

Un accusé réception spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'officier responsable de l'émission du permis est remis au demandeur.

ARTICLE 4.4 (Demande de permis de lotissement (cinq lots et plus))

Le présent article concerne tout plan projet de lotissement de cinq (5) lots et plus.

4.4.1 Contenu du plan projet de lotissement

Le propriétaire de tout terrain devant faire l'objet d'une opération cadastrale pour cinq (5) lots et plus, doit au préalable, présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

Le plan projet de lotissement doit être exécuté par un arpenteur-géomètre et présenté en 2 copies et à une échelle d'au moins 1: 2 500e

Le plan doit contenir les renseignements suivants :

1. La délimitation, les dimensions et l'identification cadastrale des lots projetés;
2. la délimitation cadastrale et l'identification des lots adjacents;
3. la localisation des rues actuelles et projetées;
4. les usages devant être exercés sur chaque lot;
5. la topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau permanent et intermittent);
6. la cartographie des pentes (de 0 % à 5 %, de 5 % à 15 %, de 15 % à 30 % et 30 % et plus);
7. les bassins de drainage des eaux de surface;
8. les densités d'occupation résidentielle;
9. l'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
10. l'emplacement des sentiers piétonniers projetés;
11. l'emplacement de zone tampon entre les voies de circulation et les usages projetés;

12. l'emplacement, les dimensions et la superficie des terrains devant être cédés à la municipalité pour des fins de parc ou pour la création d'espace naturel;
13. l'emplacement des services publics existants et projetés (électricité, téléphone, etc.);
14. les informations concernant le nombre de lots compris dans le plan;
15. les informations sur la longueur totale des rues et des autres voies de circulation;
16. les coûts estimés des différentes phases du projet incluant les rues et la valeur totale estimée des constructions pour chacune d'entre elles;
17. le tracé approximatif et l'emprise des servitudes ou droits de passage existant sur les terrains;
18. s'il y a lieu des informations sur le style ou les styles architecturaux privilégiés
19. la date, le titre, le nord, et l'échelle graphique des plans déposés.

Un accusé réception, spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'officier responsable de l'émission du permis, sera remis au demandeur.

4.4.2 Étude du plan projet par la municipalité

L'examen du projet de plan de lotissement tiendra compte notamment des aspects suivants :

- le projet proposé est-il prématuré (autres terrains disponibles sur le territoire) ou non, le projet est-il dans l'intérêt de la municipalité;
- la conformité au plan d'urbanisme et les lotissements adjacents en voie de réalisation;
- les impacts financiers sur la municipalité;
- le caractère adéquat des voies de circulation du projet en lien avec celles du réseau existant;
- les dimensions et la forme des lots proposés;
- la protection du milieu naturel;
- la partie des terrains dans le plan proposé destinées à être cédée à des fins de parcs ou d'espaces naturels sont-ils à la satisfaction la municipalité;
- l'aspect physique (forme) du plan qui tient il compte de la conservation de l'énergie.

Le conseil pourra également imposer à l'approbation du plan projet de lotissement d'autres conditions qu'il estime raisonnables.

Le conseil fera connaître sa décision par résolution au demandeur dans les 60 jours suivants l'acceptation de la demande d'étude dûment complétée.

ARTICLE 4.5 (Émission du permis de lotissement)

Dans le cas d'une demande de permis conforme au règlement de lotissement pour moins de cinq lots **ou** lorsqu'un plan projet de lotissement est réputé conforme au règlement de lotissement, et à la suite d'une décision favorable du conseil, le requérant procède à la préparation d'un projet d'opération cadastrale pour l'ensemble du projet ou par phase et, soumet une demande de permis de lotissement au fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné émet un permis de lotissement si :

4.5.1 La demande est conforme:

Lorsque la demande est conforme :

- aux dispositions du règlement de lotissement;
- la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement (art. 4.2 et 4.3);
- le paiement des frais exigibles pour le permis a été fait;
- l'opération cadastrale prévue n'a pas pour effet de rendre un lot existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigée par le présent règlement;
- les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard de l'immeuble ou des immeubles compris dans le plan ont été payées;
- le paiement ou le transfert de propriété requis à des fins d'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels n'ait été effectué ou que le requérant s'est engagé à céder les terrains ou payés selon le cas, tel que prévu au présent règlement;
- le propriétaire s'est engagé à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou catégories de celles-ci et destinées à être publiques.

Le permis de lotissement sera alors émis dans les trente (30) jours de la date de l'accusé réception certifiant que les documents répondent aux exigences du règlement.

4.5.2 La demande est suspendue:

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de la réception de ces renseignements additionnels, le délai prévu à l'article 4.5.1 commence alors à courir.

4.5.3 La demande est non conforme:

Lorsque la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de lotissement, l'inspecteur des bâtiments en avise par écrit le requérant dans un délai maximal de trente (30) jours du calendrier à partir de la date de la réception de la demande dûment complétée, en mentionnant les motifs du refus.

ARTICLE 4.6 (Modifications au plan de lotissement)

Toute modification apportée au plan après l'émission du permis doit être approuvée par le fonctionnaire désigné avant l'exécution des travaux ainsi modifiés. Le délai prévu à l'article 4.5.1 sera de nouveau applicable à la suite de la modification.

ARTICLE 4.7 (Durée du permis de lotissement)

Tout permis de lotissement est nul et non avenue si, dans les douze (12) mois de la date de son émission, le plan relatif à l'opération cadastrale n'est pas déposé et enregistré au Service du cadastre conformément à la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C.1). Après ce délai, une nouvelle demande est nécessaire et le tarif pour le permis original sera à nouveau requis.

CHAPITRE 5 – LE PERMIS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 5.1 (Obligation du permis de construction)

Tout projet de construction (édifier, reconstruire, agrandir et modifier une construction, etc.) est interdit sans l'obtention d'un permis de construction. L'obtention d'un permis de construction n'est pas requise aux fins de menus travaux que nécessite l'entretien normal d'une construction. Ces travaux sont assujettis aux dispositions normatives s'appliquant.

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, ou de porter le sol à nu, ou d'en affecter la stabilité, ou qui empiètent sur le littoral, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devrait être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation, par les autorités municipales, le gouvernement, ses ministères ou organismes, selon leurs compétences respectives. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales et gouvernementales prendront en considération le cadre d'intervention prévu par les mesures relatives aux rives et celles relatives au littoral.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements, ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

ARTICLE 5.2 (Demande de permis de construction)

Toute demande de permis de construction doit être adressée en deux (2) exemplaires au fonctionnaire désigné sur une formule émise par la corporation municipale et être accompagnée des documents suivants:

1. Le titre de propriété du terrain.
2. Un plan d'implantation montrant la construction sur le terrain où est projeté la construction, exécuté à l'échelle et indiquant les renseignements suivants :
 - l'identification cadastrale du terrain, ses dimensions et sa superficie;
 - les lignes de lots et de rue;
 - la localisation et les dimensions au sol de chaque construction projetée et des constructions existantes sur le même terrain;
 - la localisation du chemin d'accès ;
 - les distances entre chaque construction et les lignes de lots;
 - les espaces boisés et déboisés;
 - les espaces à reboiser ou à déboiser ;
 - s'il y a lieu, la date et l'échelle graphique du plan.
3. Les plans d'architecture ou de construction (coupes, élévations, croquis, devis techniques) doivent être réalisés par un professionnel en la matière et membre d'un ordre professionnel. Ces plans doivent être à l'échelle, signés et reproduits par un procédé indélébile.
4. Une évaluation du coût probable des travaux et de leur durée.

2014-632,
article 2 :
modifica-
tion du
point 3 de
l'article 5.2

5. Dès l'érection des fondations d'un nouveau bâtiment, le détenteur d'un permis de construction devra faire parvenir au fonctionnaire désigné un certificat d'implantation, certificat de localisation ou tout autre document préparé par un arpenteur-géomètre attestant de l'implantation du bâtiment en une (1) copie approuvée et signée par le professionnel. Le délai maximal pour transmettre ce document est fixé à trente (30) jours suivant l'érection des fondations.
6. Une étude de profilage des sols et du roc, réalisée par un professionnel compétent, lorsque la partie à construire du terrain comporte une pente naturelle supérieure à 15 %, lorsque les travaux nécessitent un important travail d'excavation ou du dynamitage ou lorsque les conditions du site le requièrent en raison de la nature du sol ou du roc.
7. Lorsque les travaux impliquent la coupe d'arbres, une déclaration de coupe d'arbres doit être produite. Cette déclaration doit obligatoirement indiquer :
 - a) le nombre d'arbres à abattre;
 - b) le nombre d'arbres à planter en compensation;
 - c) les essences et la taille des arbres à replanter au moment de la plantation;
 - d) l'emplacement prévu des plantations sur le terrain, illustré sur un plan ou croquis;
 - e) toute mesure prévue afin d'assurer la reprise et le maintien des plantations;
 - f) le reboisement doit être complété au plus tard au cours de la saison estivale suivant la fin des travaux, sans jamais excéder douze (12) mois.

Un accusé réception spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'officier responsable de l'émission du permis est remis au demandeur.

ARTICLE 5.3 (Émission du permis de construction)

Le fonctionnaire désigné émet un permis de construction si :

- la demande est conforme au règlement de zonage, de construction et au règlement adopté en vertu de l'article 116;
- la demande est accompagnée de tous les plans et de tous les documents exigés par le présent règlement ;
- le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

ARTICLE 5.4 (Délai d'émission du permis de construction)

Le fonctionnaire désigné doit, dans les trente (30) jours de la réception d'une demande de permis de construction, statuer sur la conformité ou la non-conformité de ladite demande aux exigences du présent règlement.

Dans le cas où la demande est conforme, il émet le permis demandé.

Dans le cas où la demande n'est pas conforme, il refuse d'émettre le permis.

2014-632,
article 4 :
modification
du
texte du 3e
point de
l'article 5.5

ARTICLE 5.5 (Durée du permis de construction)

Tout permis de construction est nul et non avenu si :

- les travaux n'ont pas été commencés dans les trois (3) mois de la date d'émission du permis;
- les travaux de construction ont été interrompus pendant une période continue d'au moins six (6) mois;
- la durée du permis de construction est portée à 12 mois consécutifs à partir de sa date d'émission pour un bâtiment principal et à 6 mois pour un bâtiment accessoire.

2026-754,
article 3 :
ajout du
point 5.5.1

ARTICLE 5.5.1 (Renouvellement du permis de construction)

Nonobstant la durée de validité du permis mentionnée à l'article 5.5, un permis de construction peut faire l'objet d'un renouvellement aux conditions suivantes :

1. Un seul renouvellement est autorisé de plein droit pour chaque permis de construction;
2. La durée du renouvellement est de douze (12) mois à compter de la date d'expiration du permis de construction initial;
3. Le requérant doit acquitter de nouveau cent pour cent (100 %) des frais exigibles, tels que prévus au chapitre 7 du présent règlement et applicables à son projet;
4. Le renouvellement ne peut être accordé que si le projet demeure conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de renouvellement;
5. Un second renouvellement, d'une durée maximale de douze (12) mois, peut être accordé par le fonctionnaire désigné lorsque le requérant démontre que le retard dans la réalisation du projet résulte de circonstances hors de son contrôle, notamment un retard dans l'obtention d'autorisations gouvernementales, un litige, un sinistre, une pénurie de matériaux ou toute autre situation exceptionnelle hors du contrôle du requérant;
6. À l'expiration de la durée du permis et de tout renouvellement autorisé, tous travaux non complétés sont réputés non conformes au présent règlement. Le propriétaire est responsable de l'exécution et de la mise en conformité de ces travaux et peut faire l'objet de constats d'infraction conformément aux dispositions applicables du présent règlement (voir article 8.2).

ARTICLE 5.6 (Affichage du permis de construction)

Le permis de construction doit être affiché pendant toute la durée des travaux dans un endroit en vue sur le terrain où les travaux ont lieu.

ARTICLE 5.7 (Modifications aux travaux autorisés)

Les travaux doivent être effectués conformément aux conditions stipulées sur le permis. Toute modification apportée aux travaux autorisés après l'émission du permis doit être approuvée par le fonctionnaire désigné, avant l'exécution des travaux ainsi modifiés. L'approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis.

ARTICLE 5.8 (Permis pour une installation sanitaire)

En vertu de Loi sur la qualité de l'environnement et du « **Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées** » tout projet de nouvelle construction projetée ou tout agrandissement d'une construction existante doit être doté d'installation d'épuration des eaux usées.

Toute demande de permis doit être adressée au fonctionnaire désigné sur le formulaire émis par la municipalité et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1 L'identification cadastrale du lot, ses dimensions et sa superficie;
- 2 Le nombre de chambres à coucher;
- 3 Une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière et comprenant :
 - La topographie du site;
 - La pente du terrain récepteur;
 - Le niveau de perméabilité du sol récepteur en indiquant la méthodologie utilisée pour établir le niveau de perméabilité du sol;
 - Le niveau du roc, des eaux souterraines ou de toute couche de sol perméable, peu perméable ou imperméable, selon le cas, sous la surface du terrain récepteur;
 - L'indication de tout élément pouvant influencer la localisation ou la construction d'un dispositif de traitement;
- 4 Un plan de localisation à l'échelle montrant :
 - Les distances (*Les distances sont mesurées à partir de l'extrémité du système de traitement sur le lot et sur les lots contigus*) minimales (en mètre) entre le système étanche et
 - i. puits ou source servant à l'alimentation en eau, 15 mètres;
 - ii. lac ou cours d'eau, à l'extérieur de la bande riveraine;
 - iii. marais ou étang, 10 mètres;
 - iv. conduite d'eau de consommation, 1,5 mètre
 - v. limite de propriété ou résidence, 1,5 mètre;
 - Les distances minimales (en mètre) entre le système non étanche et
 - vi. puits tubulaire de 5 mètres ou plus de profondeur, 15 mètres;
 - vii. autres puits ou source servant à l'alimentation en eau, 15 mètres;
 - viii. lac, cours d'eau, marais ou étang, 15 mètres;
 - ix. résidence ou conduite souterraine de drainage de sol, 5 mètres;
 - x. haut du talus, 3 mètres;
 - xi. limite de propriété, conduite d'eau de consommation ou arbre, 2 mètres.
- 5 La localisation prévue des parties du dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées;
- 6 Le niveau d'implantation de chaque composant du dispositif de traitement;
- 7 Le niveau d'implantation de l'élément épurateur, du filtre à sable classique, du champ d'évacuation ou du champ de polissage par rapport au niveau du roc, des eaux souterraines ou de toute couche de sol imperméable ou peu perméable sous la surface du terrain récepteur;

- 8 Un rapport d'inspection avec photos et plans devra être déposé au plus tard 3 mois après la fin des travaux.

Un accusé réception spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'officier responsable de l'émission du permis est remis au demandeur.

ARTICLE 5.9 (Émission du permis pour installation sanitaire)

Le fonctionnaire désigné émet un permis si:

- la demande est conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;
- la demande est accompagnée de tous les plans et de tous les documents exigés par le présent règlement ;
- le tarif pour l'obtention du permis a été payé ;
- Un dépôt de garantie au montant de mille dollars (1 000 \$) doit être versé à la Ville d'Estérel, en argent ou par chèque certifié, afin de garantir la bonne exécution des travaux ainsi que la transmission, à leur achèvement, d'un rapport de conformité « tel que construit » préparé par un professionnel compétent relativement à l'installation sanitaire. Ce dépôt est conservé par la Ville et est remboursé lorsque les travaux ont été jugés conformes à la réglementation applicable et que le rapport requis a été dûment reçu.

CHAPITRE 6 – LES CERTIFICATS D'AUTORISATION

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, ou de porter le sol à nu, ou d'en affecter la stabilité, ou qui empiètent sur le littoral, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devrait être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation, par les autorités municipales, le gouvernement, ses ministères ou organismes, selon leurs compétences respectives. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales et gouvernementales prendront en considération le cadre d'intervention prévu par les mesures relatives aux rives et celles relatives au littoral.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements, ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

ARTICLE 6.1 (Obligation du certificat d'autorisation)

Les travaux suivants sont interdits sans l'émission d'un certificat d'autorisation :

- tout changement de destination ou d'usage d'un immeuble;
- toute construction, installation, modification d'une enseigne;
- tous travaux d'abattage d'arbres;

- tout ouvrage dans la bande de protection riveraine des lacs et cours d'eau (rive et littoral);
- tout travail de remblai et de déblai autre qu'aux fins des fondations des bâtiments;
- la démolition (laquelle est assujettie au règlement concernant la démolition d'immeubles en vigueur), le déplacement ou le transport d'une construction;
- la construction, l'installation ou le remplacement d'une piscine et d'un spa, incluant l'érection d'une construction donnant ou empêchant l'accès à une piscine et un spa (ex. : clôture);
- Aménagement, modification ou remplacement d'une installation de prélèvement des eaux souterraines ou d'un système de géothermie qui prélève de l'eau souterraine;
- Installation d'un élévateur à bateau;
- Aménagement, modification ou remplacement d'un quai

2026-754
article 5

Remplacement
du 6e point de
l'énumération
(démolition)

2026-754
article 6

Remplacement
de abri par
élévateur au 9e
point.

2016-656
article 1

Ajout du
point
« aménage-
ment...
quai »

2015-638,
article 1

Remplacement
de « ouvrage
de captage des
eaux » par
« aménage-
ment,
modification ou
... »

2016-645 :
article 1

Ajout du point
« installation
d'un abri à
bateau »

Les travaux doivent être effectués conformément aux conditions stipulées sur le certificat.

ARTICLE 6.2 (Demande de certificat d'autorisation)

Toute demande de certificat d'autorisation doit être adressée en deux (2) exemplaires au fonctionnaire désigné sur une formule émise par la municipalité et être accompagnée de toutes les informations nécessaires à l'étude de la demande et signées par le propriétaire ou son mandataire autorisé et être accompagnée des documents suivants :

1. Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de son requérant ou de son représentant autorisé, et une preuve écrite à cet effet.
2. Dans le cadre d'un projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble :
 - la description de l'utilisation actuelle de la ou des constructions et du ou des terrains visés par la demande;
 - la description de l'utilisation projetée de la ou des constructions et du ou des terrains visés par la demande.
3. Dans le cas du déplacement ou du transport d'une construction:
 - les documents exigés par une demande de permis de construction;
 - le nom de la personne ou de l'entreprise qui fait le déplacement;
 - la description du parcours, des moyens et du temps prévu pour le déplacement.
4. Dans le cas de la démolition d'une construction ou d'une partie de construction:
 - les motifs de tels travaux;
 - un croquis de l'emplacement où se situe la construction à démolir et montrant la localisation des autres constructions existantes sur le même terrain, s'il y a lieu;
 - des photographies de la construction à démolir;
 - une description de la façon dont on entend disposer des matériaux de la construction démolie et remettre en état le terrain.
5. Dans le cas de tous travaux sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, de déblai ou de remblai ou de déplacement d'humus :
 - la localisation de la nature des travaux projetés;
 - les motifs de tels travaux;

2014-632
article 8

Enlèvement
des mots
(incluant le
dynamitage aux
fins de
fondation ou
autre) au point
5.

- la localisation des bâtiments, des lacs ou des cours d'eau, des falaises, de la végétation et tout autre renseignement sur les caractéristiques naturelles du terrain qui peut faciliter la compréhension du projet;
- la topographie existante et le nivellement proposé;
- la description des mesures proposées pour éviter la pollution et l'érosion;
- une copie du certificat d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement, s'il y a lieu.

6. Dans le cas de l'abattage ou la plantation d'arbres à des fins d'aménagement paysager:

- les motifs de tels travaux;
- les plans et les documents requis pour une bonne compréhension du projet.

7. Dans le cas d'une installation ou la modification de panneaux-réclames, d'affiches ou d'enseignes :

- un plan et le texte à l'échelle de l'affiche ou de l'enseigne;
- les dimensions, la localisation et la hauteur de l'affiche ou de l'enseigne;
- les modifications qui seront apportées à l'affiche ou à l'enseigne en fonction des documents ci-haut mentionnés.

8. Dans le cas de la construction, l'installation ou le remplacement d'une piscine et d'un spa, incluant l'érection d'une construction donnant ou empêchant l'accès à une piscine et un spa (ex. : clôture) :

- Les plans et documents détaillant les aménagements prévus, incluant les mesures de sécurité et d'accessibilité, aux fins d'établir la conformité du projet aux dispositions applicables.

9. Dans le cas de la réparation d'un mur de soutènement ou son remplacement en partie :

- Le titre de propriété du terrain;
- La description de la nature des travaux projetés;
- La justification des travaux projetés réalisée par un professionnel (ingénieur, biologiste, architecte paysagiste);
- Les plans et coupes des travaux prévus, dessinés à l'échelle et réalisés par un professionnel (ingénieur, biologiste, architecte paysagiste);
- Les devis des travaux projetés et le nom du responsable de l'exécution des travaux;
- L'évaluation du coût probable des travaux et leur durée;
- Les photographies du mur de soutènement avant les travaux;
- La longueur totale du mur de soutènement existant et la portion visée par les travaux;
- Les recommandations et/ou obligations données par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF).

10. Dans le cas de l'aménagement, de la modification ou du remplacement d'une installation de prélèvement des eaux souterraines ou d'un système de géothermie :

- l'usage de l'immeuble;

2010-555
article 2

Ajout des
points 8 et 9 à
l'article 6.2

2015-638,
article 2

Remplace-
ment du 10e
alinéa de
l'article 6.2

- le type d'installation de prélèvement des eaux (puits de surface, tubulaire, pointe filtrante, etc.) et de l'information sur le tubage, le cas échéant (acier, plastique, numéro d'accréditation, etc.);
- le numéro de permis délivré par la Régie du Bâtiment du Québec, de la firme qui effectuera les travaux d'aménagement de l'installation de prélèvement;
- la capacité de pompage recherchée de l'installation qui fait l'objet de la demande;
- une copie de la soumission du puisatier;
- un plan à l'échelle qui devra obligatoirement illustrer les éléments suivants :
 - a) bâtiment, construction, ouvrage existants ou projetés;
 - b) toute installation sanitaire existante ou projetée sur la propriété concernée ou sur les propriétés contiguës;
 - c) tout lac, cours d'eau, marais, étang, rive;
 - d) toute limite de terrain ou résidence;
 - e) localisation de l'ouvrage de captage projeté
- une copie du rapport de forage, sur le scellement de l'installation de prélèvement ou sur l'aménagement d'un système de géothermie. Ce rapport doit être signé par le professionnel autorisé. Ce rapport doit être remis à la ville trente (30) jours après les travaux.
- une copie du plan ou certificat de localisation, s'il existe.

Dans le cas des systèmes de géothermie à énergie du sol, les détails d'aménagement.

11.

Dans le cas de l'installation d'un abri à bateau :

- l'usage de l'immeuble;
- le type d'abri à bateau avec ses dimensions;
- le type, la couleur et les dimensions de la toile;
- un croquis à l'échelle qui devra obligatoirement illustrer les éléments suivants :
 - a) le quai;
 - b) l'implantation de l'abri à bateau;
 - c) la partie du littoral (lac) où est localisé l'abri à bateau et le début de la rive;
- une copie du plan ou certificat de localisation, s'il existe.

12.

Dans le cas de l'aménagement d'un quai, le requérant doit :

- fournir un plan illustrant la forme, les dimensions, les marges, la localisation et les matériaux qui seront utilisés;
- obtenir une dérogation mineure conformément au règlement numéro 2006-498, intitulé « règlement sur les dérogations mineures », dans le cas où la superficie du quai est supérieure à quarante-et-un (41) mètres carrés, la longueur du quai est supérieure à quinze (15) mètres ou la largeur du quai est supérieure à six (6) mètres.

2016-645
article 2

Ajout du 11^e
alinéa

2016-656
article 2

Ajout du 12^e
alinéa

ARTICLE 6.3 (Traitement de la demande du certificat d'autorisation)

L'inspecteur des bâtiments s'assure de la nature et de la qualité des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il croit nécessaire pour assurer une juste compréhension de la demande afin de s'assurer de la parfaite observance des dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Un accusé réception spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'officier responsable de l'émission du permis est remis au demandeur.

6.3.1 Demande conforme et délai d'émission

Si la demande de certificat est en tout point conforme aux exigences de toute la réglementation d'urbanisme en vigueur, l'inspecteur des bâtiments l'approuve et transmet au requérant, dans un délai maximal de trente (30) jours de calendrier suivant la date de réception de la demande dûment complétée, une copie approuvée de la demande accompagnée du certificat d'autorisation moyennant paiement au préalable des frais exigibles pour le certificat.

6.3.2 Demande suspendue

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

6.3.3 Demande non conforme

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions de toute la réglementation d'urbanisme, l'inspecteur des bâtiments avise par écrit le requérant, dans un délai maximal de trente (30) jours de calendrier à partir de la date de réception de la demande dûment complétée, en mentionnant les motifs de refus.

ARTICLE 6.4 (Durée du certificat d'autorisation)

Tout certificat d'autorisation est nul et non avenu si :

1. les travaux autorisés n'ont pas débutés dans les trois mois de la date d'émission du certificat;
2. les travaux autorisés ont été interrompus pendant une période continue d'au moins six (6) mois;

La durée du certificat d'autorisation est portée à 6 mois consécutifs à partir de sa date d'émission.

2014-632,
article 10 :
remplacement
du
texte du
3^e alinéa
de l'article
6.4

ARTICLE 6.4.1 (Renouvellement du certificat d'autorisation)

Nonobstant la durée de validité du certificat d'autorisation mentionnée à l'article 6.4, un certificat d'autorisation peut faire l'objet d'un renouvellement aux conditions suivantes :

1. Un seul renouvellement est autorisé de plein droit pour chaque certificat d'autorisation;
2. La durée du renouvellement est de douze (12) mois à compter de la date d'expiration du certificat d'autorisation initial;

2026-754,
article 7 :
ajout de
l'article
6.4.1

3. Le requérant doit acquitter de nouveau cent pour cent (100 %) des frais exigibles, tels que prévus au chapitre 7 du présent règlement et applicables à son projet;
4. Le renouvellement ne peut être accordé que si le projet demeure conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de renouvellement;
5. Un second renouvellement, d'une durée maximale de douze (12) mois, peut être accordé par le fonctionnaire désigné lorsque le requérant démontre que le retard dans la réalisation du projet résulte de circonstances hors de son contrôle, notamment un retard dans l'obtention d'autorisations gouvernementales, un litige, un sinistre, une pénurie de matériaux ou toute autre situation exceptionnelle hors du contrôle du requérant;
6. À l'expiration de la durée du certificat d'autorisation et de tout renouvellement autorisé, tous travaux non complétés sont réputés non conformes au présent règlement. Le propriétaire est responsable de l'exécution et de la mise en conformité de ces travaux et peut faire l'objet de constats d'infraction conformément aux dispositions applicables du présent règlement (voir article 8.2).

ARTICLE 6.5 (Modifications aux travaux autorisés)

Toute modification apportée aux travaux autorisés après l'émission du certificat d'autorisation doit être approuvée par le fonctionnaire désigné, avant l'exécution des travaux ainsi modifiés. L'approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du certificat.

ARTICLE 6.6 (Dispositions spéciales : Dépôt de garantie – travaux assujettis)

En plus des exigences prévues au présent règlement, un dépôt de garantie doit être versé à la Ville préalablement à l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants :

1. la construction d'un nouveau bâtiment principal (résidentiel);
2. l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidentiel);
3. la construction ou l'aménagement d'un bâtiment accessoire ou d'un ouvrage complémentaire (résidentiel) d'une superficie de plus de dix-huit mètres carrés (18 m²);
4. la construction ou l'agrandissement de tout bâtiment principal non résidentiel.

Aux fins du présent article, les projets sont classés selon les deux catégories suivantes :

1. Projet normal;
2. Projet d'envergure.

Est considéré comme un projet d'envergure, tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal qui satisfait cumulativement aux critères suivants :

- a) le terrain visé est situé à une distance de trois cents mètres (300 m) ou moins d'un lac;
- b) la superficie de plancher au sol du bâtiment principal projeté excède trois cents mètres carrés (300 m²).

Tout projet ne répondant pas à ces deux critères est considéré comme un projet normal.

2014-632,
article 11 :
remplace-
ment complet
de l'article
6.6

2026-754,
article 8 :
remplace-
ment complet
de l'article
6.6

Le montant du dépôt de garantie est fixé à :

- quinze mille dollars (15 000 \$) pour la construction d'un bâtiment principal résidentiel qualifié de « projet normal »;
- vingt-cinq mille dollars (25 000 \$) pour la construction d'un bâtiment principal résidentiel qualifié de « projet d'envergure »;
- cinq mille dollars (5 000 \$) pour les autres travaux de nature résidentielle visés au présent article;
- vingt-cinq mille dollars (25 000 \$) pour toute construction ou agrandissement non résidentiel.

Le dépôt doit être effectué en argent ou par chèque certifié à l'ordre de la Ville d'Estérel et est conservé en consignation.

Le dépôt de garantie vise à assurer que les travaux sont réalisés en conformité avec les lois et règlements applicables, incluant notamment mais sans s'y limiter les règlements d'urbanisme, les conditions du permis ou du certificat d'autorisation émis, ainsi que toute approbation applicable, incluant le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le cas échéant.

À défaut par le titulaire du permis ou du certificat de réaliser les travaux conformément aux exigences applicables, la Ville peut, après avis écrit, utiliser tout ou partie du dépôt de garantie afin de réaliser ou de faire réaliser toute étude ou travaux requis pour rendre les lieux conformes. La Ville n'est pas tenue de procéder, elle peut conserver le dépôt jusqu'à ce que la conformité soit démontrée.

Le dépôt de garantie, ou toute portion résiduelle, est remboursé dans un délai de trente (30) jours suivant la confirmation par le fonctionnaire désigné que l'ensemble des travaux est complété et conforme aux exigences applicables, incluant le respect de la déclaration de coupe d'arbres le cas échéant. Cette conformité doit être démontrée à la satisfaction du fonctionnaire désigné, notamment par le dépôt d'un certificat de localisation final, ou de tout autre document ou attestation permettant d'établir la conformité des travaux réalisés, incluant le rapport entre l'implantation du bâtiment et l'aménagement du site conformément aux normes applicables.

Aucun remboursement ne peut être effectué tant que l'ensemble du projet n'est pas complété et conforme.

ARTICLE 6.7 (Dispositions spéciales : affichage temporaire)

Tout certificat d'autorisation relatif à l'implantation d'une enseigne annonçant un événement spécial ou temporaire doit, en plus des exigences mentionnées, répondre à la condition suivante :

Un dépôt de deux cents (200 \$) dollars soit effectué en argent ou chèque certifié à l'ordre de la corporation municipale Ville d'Estérel et remis en consignation entre les mains du secrétaire-trésorier de la Ville afin de garantir que le certificat d'autorisation demandé l'est en vue des prescriptions de la réglementation.

Le dépôt est remis dans un délai de sept (7) jours du retrait de l'enseigne seulement si l'enseigne est enlevée selon le délai prescrit au règlement de zonage.

CHAPITRE 7 – LA TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS

ARTICLE 7.1 (Tarification)

Type de travaux	Résidentiel	Commercial
Lotissement (pour chaque lot créé ou pour une unification)	150 \$	200 \$
Construction d'un bâtiment principal ⁽¹⁾	1 000 \$	2.00 \$ / m ² de plancher
Agrandissement, transformation et rénovation d'un bâtiment principal ⁽²⁾	350 \$	2.00 \$ / m ² de plancher
Construction d'un garage isolé ⁽³⁾	500 \$	• 250 \$ pour les premiers 100 m² • 0.50 \$ / m² additionnel
Construction d'un garage attaché ⁽²⁾	350 \$	
Construction d'un abri d'auto permanent ⁽³⁾	250 \$	
Autres bâtiments accessoires ⁽³⁾	250 \$	
Agrandissement, transformation et rénovation d'un bâtiment accessoire ⁽³⁾	250 \$	• 250 \$ pour les premiers 100 m² • 0.50 \$ / m² additionnel
Construction, remplacement d'une installation sanitaire ⁽⁴⁾	350 \$	1 000 \$
Aménagement, modification ou remplacement d'une installation de prélèvement des eaux souterraines ou d'un système de géothermie	250 \$	1 000 \$
Aménagement d'une piscine creusée ou semi-creusée (semi-hors-terre)	250 \$	1 000 \$
Installation d'un spa ou bain à remous	100 \$	500 \$
Aménagement d'un terrain de tennis ou de basketball ⁽³⁾	250 \$	500 \$
Aménagement ou modification d'un quai	200 \$	400 \$
Aménagement ou modification d'un élévateur à bateau	100 \$	N/A
Construction ou aménagement d'un sauna	75 \$	150 \$
Construction ou aménagement d'un abri à bacs	75 \$	150 \$
Aménagement ou modification d'une construction ou d'un usage (ouvrage) complémentaire autre (ex : clôture, thermopompe, galerie etc..)	75 \$	150 \$
Installation et modification d'une enseigne commerciale	N/A	500 \$
Entretien d'un mur de soutènement dans la rive	1250 \$	5500 \$
Travaux dans la bande de protection riveraine (revégétalisation)	Gratuit	Gratuit
Démolition d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment soumis à l'étude du Comité de démolition (voir règlement concernant la démolition en vigueur)	500 \$	1000 \$

2018-670
article 1

Remplacer le montant d'une démolition d'un bâtiment principal par "vous référer..."

2015-638,
article 3

Remplacement du titre du permis pour un puits (9^e catégorie)

2016-645,
article 3

Ajout de la catégorie abri à bateau

2018-670
article 2

Remplacement d'abri à bateau par éléva-teur à bateau

22026-754,
article 3

Remplacement du tableau de l'article 7.1

Type de travaux	Résidentiel	Commercial
Autre démolition	100 \$	150 \$
Abattage d'arbres	Gratuit	Gratuit
Déboisement de l'aire de construction et à aménager ⁽¹⁾	Inclus au permis de construction	Inclus au permis de construction
Renouvellement d'un permis ou d'un certificat d'autorisation	100 % du coût du permis ou du certificat	100 % du coût du permis ou du certificat
L'aménagement ou modification d'une entrée privée (règlement 2025-744)	Gratuit	Gratuit
Note (1)	Dépôt de garantie - 15 000 \$ pour un « projet normal » - 25 000 \$ pour un « projet d'envergure »	Dépôt de garantie de 25 000 \$.
Note (2)	Dépôt de garantie de 5 000 \$ si agrandissement	Dépôt de garantie de 25 000 \$.
Note (3)	Dépôt de garantie de 5 000 \$ si excède 18 mètres carrés	Non applicable
Note (4)	Dépôt de garantie de 1 000 \$	

CHAPITRE 8 – LES INFRACTIONS ET PENALITES

ARTICLE 8.1 (Infractions)

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux ou de toute autre opération et aviser par écrit le propriétaire, le constructeur ou le requérant 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 8.2 (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 8.3 (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 9 – L'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)