



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

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

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 :



ARTICLE 1 Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2 L'article 5.2 (Demande de permis de construction) du règlement 2006-496, tel que modifié, est modifié par le remplacement du 5^e point et l'ajout des 6^e et 7^e points à l'énumération des documents devant accompagner la demande d'un permis de construction, comme suit :

- « 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. »

ARTICLE 3 Le règlement 2006-496, tel que modifié, est modifié par l'insertion, entre les articles 5.5 et 5.6, de l'article suivant :

« 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 4

L'article 5.9 (Émission du permis pour installation sanitaire) du règlement 2006-496, tel que modifié, est modifié par le remplacement du 4^e point à l'énumération des conditions préalables à l'émission du permis par le fonctionnaire désigné par ce qui suit :

- « 4. *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. »*

ARTICLE 5

L'article 6.1 (Obligation du certificat d'autorisation) du règlement 2006-496, tel que modifié, est modifié par le remplacement du 6^e point à l'énumération par ce qui suit :

- « • *la démolition (laquelle est assujettie au règlement concernant la démolition d'immeubles en vigueur), le déplacement ou le transport d'une construction; »*

ARTICLE 6

L'article 6.1 (Obligation du certificat d'autorisation) du règlement 2006-496, tel que modifié, est modifié par le remplacement, au 9^e point de l'énumération, du mot « abri » par le mot « élévateur ».

ARTICLE 7

Le règlement 2006-496, tel que modifié, est modifié par l'insertion, entre les articles 6.4 et 6.5, de l'article suivant :

« 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;*
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 8

L'article 6.6 du règlement 2006-496, tel que modifié, est remplacé par le suivant :

« 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.

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 9 L'article 7.1 du règlement 2006-496, tel que modifié, est remplacé par le suivant :

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 \$	
Construction d'un garage attaché ⁽²⁾	350 \$	• 250 \$ pour les premiers 100 m ²
Construction d'un abri d'auto permanent ⁽³⁾	250 \$	• 0.50 \$ / m ² additionnel
Autres bâtiments accessoires ⁽³⁾	250 \$	



Type de travaux	Résidentiel	Commercial
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 /
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



Type de travaux	Résidentiel	Commercial
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 \$	

ARTICLE 10 Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Frank Pappas, maire

Karel Morin, greffière

Dates importantes à retenir	
Avis de motion	25 mai 2026
Adoption du projet de règlement et présentation	25 mai 2026
Avis d'assemblée publique de consultation	2 juin 2026
Assemblée publique de consultation	22 juin 2026
Adoption du règlement	22 juin 2026
Certificat de conformité de la MRC	20 août 2026
Avis public de promulgation	1 ^{er} septembre 2026


