



**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 31 mars 2017

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-496

« ÉMISSION DE PERMIS ET CERTIFICATS »

NUMÉRO DU RÈGLEMENT (amendement)	DATE D'APPROBATION PAR LE CONSEIL	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR (M.R.C.)
2009-545	22 janvier 2010	
2010-555	20 août 2010	
2014-632	12 décembre 2014	13 janvier 2015
2015-638	17 avril 2015	pas nécessaire
2016-645	17 juin 2016	Pas nécessaire
2016-656	24 mars 2017	Pas nécessaire

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	4
CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
ARTICLE 1.1 (TITRE DU REGLEMENT).....	4
ARTICLE 1.2 (TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHEES)	4
ARTICLE 1.3 (ABROGATION DES REGLEMENTS)	5
ARTICLE 1.4 (VALIDITE DU REGLEMENT)	5
CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
ARTICLE 2.1 (INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS)	5
ARTICLE 2.2 (AUTRES FORMES D'EXPRESSION).....	5
ARTICLE 2.3 (UNITES DE MESURE).....	6
ARTICLE 2.4 (TERMINOLOGIE)	6
CHAPITRE 3 – LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	6
ARTICLE 3.1 (ADMINISTRATION ET APPLICATION DU REGLEMENT).....	6
ARTICLE 3.2 (NULLITE DES PERMIS ET CERTIFICATS)	6
ARTICLE 3.3 (FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ).....	6
ARTICLE 3.4 (VISITE DES PROPRIETES).....	7
CHAPITRE 4 – LE PERMIS DE LOTISSEMENT	7
ARTICLE 4.1 (OBLIGATION DU PERMIS DE LOTISSEMENT).....	7
ARTICLE 4.2 (CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT).....	7
ARTICLE 4.3 (DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT (UN A QUATRE LOTS)).....	7
ARTICLE 4.4 (DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT (CINQ LOTS ET PLUS)).....	8
4.4.1 <i>Contenu du plan projet de lotissement</i>	8
4.4.2 <i>Étude du plan projet par la municipalité</i>	9
ARTICLE 4.5 (ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT).....	9
4.5.1 <i>La demande est conforme:</i>	10
4.5.2 <i>La demande est suspendue:</i>	10
4.5.3 <i>La demande est non conforme:</i>	10
ARTICLE 4.6 (MODIFICATIONS AU PLAN DE LOTISSEMENT).....	10
ARTICLE 4.7 (DUREE DU PERMIS DE LOTISSEMENT).....	10
CHAPITRE 5 – LE PERMIS DE CONSTRUCTION	11
ARTICLE 5.1 (OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUCTION).....	11
ARTICLE 5.2 (DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION).....	11
ARTICLE 5.3 (ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION)	12
ARTICLE 5.4 (DELAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION)	12
ARTICLE 5.5 (DUREE DU PERMIS DE CONSTRUCTION).....	12
ARTICLE 5.6 (AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUCTION)	12
ARTICLE 5.7 (MODIFICATIONS AUX TRAVAUX AUTORISÉS)	12
ARTICLE 5.8 (PERMIS POUR UNE INSTALLATION SANITAIRE)	13
ARTICLE 5.9 (ÉMISSION DU PERMIS POUR INSTALLATION SANITAIRE).....	14
CHAPITRE 6 – LES CERTIFICATS D'AUTORISATION	14
ARTICLE 6.1 (OBLIGATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION)	14
ARTICLE 6.2 (DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION).....	15
ARTICLE 6.3 (TRAITEMENT DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION).....	18
6.3.1 <i>Demande conforme et délai d'émission</i>	18
6.3.2 <i>Demande suspendue</i>	18
6.3.3 <i>Demande non conforme</i>	18
ARTICLE 6.4 (DUREE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION)	18
ARTICLE 6.5 (MODIFICATIONS AUX TRAVAUX AUTORISÉS)	18

ARTICLE 6.6 (DISPOSITIONS SPECIALES : NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET DEBOISEMENT).....	19
ARTICLE 6.7 (DISPOSITIONS SPECIALES : AFFICHAGE TEMPORAIRE).....	19
CHAPITRE 7 – LA TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS.....	20
ARTICLE 7.1 (TARIFICATION).....	20
CHAPITRE 8 – LES INFRACTIONS ET PENALITES.....	21
ARTICLE 8.1 (INFRACTIONS).....	21
ARTICLE 8.2 (PÉNALITÉS).....	21
ARTICLE 8.3 (REQUETE AUPRES DE LA COUR SUPERIEURE).....	21
CHAPITRE 9 – L’ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22

PRÉAMBULE

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 ou 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 la Ville d'Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

CHAPITRE 1 – LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 (Titre du règlement)

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur 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 la 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 la 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 « peut » 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 leurs sont attribués à l'article Terminologie du règlement de zonage.

2014-632,
article 1 :
modifica-
tion de la
termino-
logie

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 des 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 de 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 est obligé 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 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 payer 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.
5. Dès l'érection des fondations d'un nouveau bâtiment, le détenteur d'un permis de

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

2014-632,
article 3 :
modifica-
tion du
point 5 de
l'article 5.2

construction devra faire parvenir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation en une copie approuvée et signée par un arpenteur-géomètre. Le délai maximal pour transmettre ce certificat de localisation est fixé à (10) jours après l'érection de la fondation.

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.

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.

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

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

le fonctionnaire désigné, avant l'exécution des travaux ainsi modifiés. L'approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis.

2014-632,
article 5 :
remplace-
ment du
titre de
l'article 5.8
et ajout
d'un 8^e
point

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 cinq cents dollars (500\$) doit être effectué en argent ou par chèque certifié à l'ordre de la Ville d'Estérel et remis en consignation entre les mains du secrétaire trésorier de la Ville aux fins de garantir le rapport d'inspection final pour l'installation sanitaire.

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, 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);
(2010-555, a. 1)
- 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 abri à bateau;
- Aménagement, modification ou remplacement d'un quai

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 signée 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 (~~incluant le dynamitage aux fins de fondations ou autre~~) ou de remblai ou de déplacement d'humus :
(2014-632, a.8)

2015-638,
article 1

Remplacement de
« ouvrage de captage des eaux » par
« aménagement,

2016-645 :
article 1

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

2016-656
article 1

Ajout du point
« aménagement... quai »

- la localisation de la nature des travaux projetés;
 - les motifs de tels travaux;
 - 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.
(2010-555, a.2)
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).
(2010-555, a. 2)

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;
- 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.

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

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

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 : Nouvelles constructions et déboisement)

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

Tout permis de construction pour un nouveau bâtiment principal ou un garage attaché ou isolé y compris agrandissement et tout certificat d'autorisation pour le déboisement d'une propriété doit, en plus de respecter les dispositions du présent règlement, répondre aux conditions suivantes :

- Un dépôt de garantie au montant de dix mille dollars (10 000\$) pour une construction résidentielle ou de vingt cinq mille dollars (25 000\$) pour une construction commerciale doit être effectué en argent ou par chèque certifié à l'ordre de la Ville d'Estérel et remis en consignation entre les mains du secrétaire trésorier de la Ville aux fins de garantir les travaux qui seront réalisés conformément aux règlements municipaux.
- Si les travaux de construction n'ont pas débutés dans les douze (12) mois de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation et si les dispositions réglementaires sont respectées, le dépôt de garantie est remis dans un délai de trente (30) jours.
- Si les dispositions réglementaires ne sont pas respectées, ledit dépôt sera retenu par la Ville et servira au besoin au reboisement selon les modalités prévues au règlement de zonage. À défaut du propriétaire d'agir la Ville pourra procéder à la place du propriétaire à même ledit dépôt.
- À la fin des travaux, le dépôt de garantie est remis dans un délai de trente (30) jours si les travaux sont conformes aux règlements d'urbanisme. »

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)	100 \$	100 \$
Construction d'un bâtiment principal ⁽¹⁾	500 \$	1.50 \$ / m ² de plancher
Agrandissement, transformation et rénovation d'un bâtiment principal ⁽²⁾	250 \$	1.50 \$ / m ² de plancher
Construction d'un garage isolé Construction d'un garage attaché ⁽¹⁾	250 \$	<ul style="list-style-type: none"> • 100 \$ pour les premiers 100 m² • 0.25 \$ / m² additionnel
Autres bâtiments accessoires	100 \$	
Agrandissement, transformation et rénovation d'un bâtiment accessoire ⁽²⁾	100 \$	<ul style="list-style-type: none"> • 100 \$ pour les premiers 100 m² • 0.25 \$ / m² additionnel
Construction, remplacement d'une installation sanitaire	250 \$	1 000 \$
Installation d'une piscine creusée Spa ou bain à remous	250 \$ 50\$	1 000 \$
Aménagement d'un terrain de tennis	100 \$	200 \$
Aménagement, modification ou remplacement d'une installation de prélèvement des eaux souterraines ou d'un système de géothermie	250 \$	1 000 \$
Installation et modification d'une enseigne	N/A	500 \$
Aménagement ou modification d'une construction complémentaire (ex clôture, thermopompe, galerie etc..)	50 \$	100 \$
Construction d'un quai	150 \$	300 \$
Entretien d'un mur de soutènement dans la rive	1250 \$	5500 \$
Démolition d'un bâtiment principal	250 \$	500 \$
Autres bâtiments	50 \$	100 \$
Abattage d'arbres	Gratuit	Gratuit
Déboisement d'une propriété ⁽¹⁾	Gratuit	Gratuit
Installation d'un abri à bateau	Gratuit	Non applicable
Note (1)	Dépôt de garantie de 10 000 \$	Dépôt de garantie de 25 000 \$
Note (2)	Cela ne s'applique pas aux travaux d'entretien usuel (réparation de toiture, peinture, réparation de galerie etc.)	

2009-545,
article 2

Chapitre 7
entièrement
abrogé et
remplacé

2015-638,
article 3

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

2016-645,
article 3

Ajout de la catégorie abri à bateau

(2014-632, a.12)

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 sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19. 1).

POUR CONSULTATION SEULEMENT

POUR CONSULTATION SEULEMENT