

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1.1 Titre du règlement	4
1.2 Territoire assujéti et personnes touchées	4
1.3 Abrogation des règlements.....	4
1.4 Lien entre les différents règlements d'urbanisme	4
1.5 Validité du règlement	4
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
2.1 Interprétation du texte et des mots	5
2.2 Autres formes d'expression	5
2.3 Unités de mesure	5
2.4 Terminologie.....	5
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
3.1 Administration et application du règlement.....	6
3.2 Nullité des permis et certificats.....	6
3.3 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	6
3.4 Visite des propriétés	7
CHAPITRE 4 : LE PERMIS DE LOTISSEMENT.....	8
4.1 Nécessité d'obtenir un permis de lotissement	8
4.2 Contenu de la demande de permis de lotissement.....	8
4.3 Demande de permis de lotissement (un à quatre lots)	8
4.4 Demande de permis de lotissement (cinq lots et plus)	9
4.4.1 Contenu du plan projet de lotissement	9
4.4.2 Étude du plan projet par la municipalité	11
4.5 Émission du permis de lotissement	11
4.6 Modifications au plan de lotissement.....	12
4.7 Durée de validité d'un permis de lotissement	12
CHAPITRE 5 : LE PERMIS DE CONSTRUCTION.....	13
5.1 Nécessité d'obtenir un permis de construction	13
5.2 Forme de la demande de permis de construction	13

5.3 Conditions d'émission d'un permis de construction	15
5.4 Délais d'émission du permis de construction	16
5.5 Durée du permis de construction	16
5.6 Affichage du permis de construction.....	16
5.7 Modifications aux travaux autorisés.....	16
5.8 Permis pour une installation sanitaire	17
5.8.1 Émission du permis pour l'installation sanitaire	18
CHAPITRE 6 : LES CERTIFICATS D'AUTORISATION	19
6.1 Nécessité d'obtenir un certificat d'autorisation	19
6.2 Demande de certificat d'autorisation	20
6.3 Traitement de la demande du certificat d'autorisation.....	24
6.3.1 Demande conforme et délai d'émission.....	24
6.3.2 Demande suspendue	24
6.3.3 Demande non conforme	25
6.4 Durée du certificat d'autorisation.....	25
6.5 Modifications aux travaux autorisés.....	25
6.6 Dispositions spéciales	25
6.6.1 Nouvelles constructions et déboisement.....	25
6.6.2 Affichage temporaire.....	26
CHAPITRE 7 : LA TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS.....	27
7.1 Tarification.....	27
CHAPITRE 8 : LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	29
8.1 Infractions.....	29
8.2 Pénalités générales	29
8.2.1 Pénalités pour l'abattage d'arbres.....	30
8.2.2 Pénalité pour la location court terme (moins de 31 jours)	30
8.3 Requête auprès de la Cour supérieure	32
CHAPITRE 9 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR	33

PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ATTENDU que le Conseil d'une municipalité peut remplacer un règlement par un autre règlement, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement concernant les permis et certificats, en vertu de l'article 119 de cette même Loi;

ATTENDU qu'un tel règlement permet de régir adéquatement l'émission des permis et certificats;

ATTENDU que la Ville a décidé de procéder à la révision de son règlement sur les permis et certificats (2006-496 et amendements) ainsi que son règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction (2006-497 et amendements) et qu'il est apparu nécessaire de remplacer ces deux règlements par un seul et même nouveau règlement;

ATTENDU que la séance tenante a lieu à huis clos, tel que prévu par les arrêtés de la ministre de la Santé et des Services sociaux qui permet au Conseil de siéger à huis clos et qui autorise les membres à prendre part, délibérer et voter à une séance par tout moyen de communication;

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

ATTENDU que la personne qui préside la séance présente le règlement en expliquant que le remplacement de ces règlements s'inscrit dans un exercice de révision réglementaire entamé par la Ville d'Estérel depuis 2019 et comprend diverses mises à jour et révisions visant à améliorer la clarté d'interprétation des règlements et exercer un meilleur contrôle des outils d'urbanisme, notamment en intégrant les conditions d'émission d'un permis de construction au sein du règlement sur les permis et certificats, certaines dispositions découlent également d'un exercice de concordance avec le Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Pays-d'en-Haut.;

ATTENDU que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au projet de règlement au minimum 72 heures à l'avance et que des copies ont été rendues disponibles sur le site Internet de la Ville (www.villedesterel.com) dès l'ouverture de la séance tenante, conformément aux articles 319 et 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu à l'unanimité des Conseillers que ce Conseil :

ADOpte le projet de règlement numéro 2021-705 concernant les permis et certificats comme suit :-

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement numéro 2021-705 concernant les permis et certificats ».

1.2 Territoire assujéti et personnes touchées

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

1.3 Abrogation des règlements

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 2006-496 et le règlement numéro 2006-497 sur les conditions d'émission de permis. 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.

4

1.4 Lien entre les différents règlements d'urbanisme

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

1.5 Validité du règlement

Le conseil 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 toute autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueront de s'appliquer.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

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 des verbes « devoir » ou « être », l'obligation est absolue ; le verbe « pouvoir » 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.

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.

5

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.

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 2.6 « Terminologie » du règlement numéro 2006-493 concernant le zonage.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

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 municipal » nommé par résolution du conseil.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur municipal.

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.

3.3 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

L'inspecteur municipal et, s'il y a lieu, son ou ses adjoints doivent :

1. Administrer et appliquer toutes les parties de ce règlement, des règlements d'urbanisme et de leurs amendements futurs ;
2. Surveiller et contrôler les constructions, les occupations des bâtiments et l'usage des terrains ;
3. Informer le requérant, lors de la demande 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 projetées ou opérations cadastrales requises ;
4. Émettre ou refuser les permis et certificats requis selon l'application des règlements d'urbanisme ;
5. Étudier toutes les demandes pertinentes et faire toutes les inspections nécessaires à l'exécution du présent règlement ;
6. Aviser, par lettre recommandée ou signifiée par huissier, 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 ou signifié par huissier 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 ;

7. Soumettre au conseil, à chaque assemblée ordinaire, un bordereau des certificats et des permis émis et refusés. En cas de refus, le bordereau doit indiquer les raisons motivant la décision ;
8. Soumettre au conseil, à chaque assemblée ordinaire, 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.

3.4 Visite des propriétés

L'inspecteur municipal et, s'il y a lieu, son ou ses adjoints peuvent, dans l'exercice de leurs fonctions, visiter, entre 9 h et 19 h (à l'exception des jours fériés), 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 l'article 411 de la *Loi sur les cités et villes*.

CHAPITRE 4 : LE PERMIS DE LOTISSEMENT

4.1 Nécessité d'obtenir un permis de lotissement

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

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 ;

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 la demande comprend une rue ou un espace public, le requérant doit suivre la procédure de demande de permis prévue à l'article 4.4.).

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 :

1. Le (s) titre (s) de propriété du (des) terrain(s) ;
2. Un plan présenté en deux (2) copies papier et une copie numérique, à une échelle d'au moins 1 : 1 000 qui doit fournir les informations suivantes :
 - a. 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 ;
 - b. Les détails de l'opération cadastrale projetée et les résultats de celle-ci ;

- c. L'illustration du lotissement existant adjacent au terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ;
- d. Les dimensions et superficies des lots existants ou projetés ;
- e. L'implantation de toute construction existante sur le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ;
- f. 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. ;
- g. La localisation des services publics, servitudes et droit de passage existants ;
- h. La date de préparation du plan, le nord et l'échelle graphique.

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

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.

9

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 incluant un plan du 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 papier et une copie numérique à une échelle d'au moins 1 : 2 500.

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 parcs ou pour la création d'espaces naturels respectant les dispositions du règlement de lotissement ;
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 et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants 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 de réception, spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'inspecteur municipal 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 :

1. L'intérêt public, incluant notamment la disponibilité d'autres terrains disponibles sur le territoire ;
2. La conformité au plan d'urbanisme et les lotissements adjacents en voie de réalisation ;
3. Les impacts financiers sur la municipalité ;
4. La conformité des voies de circulation du projet ainsi que la capacité des infrastructures existantes de la municipalité ;
5. Les dimensions et la forme des lots proposés ;
6. La protection du milieu naturel ;
7. L'intérêt de la Ville d'acquérir la partie des terrains proposée à être cédée à des fins de parcs ou d'espaces naturels ;
8. L'aspect physique (forme) du plan qui tient compte de la conservation de l'énergie.

11

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 suivant l'acceptation de la demande d'étude dûment complétée.

4.5 Émission du permis de lotissement

Dans le cas d'une demande de permis conforme au règlement de lotissement 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 lorsque :

1. La demande est conforme aux dispositions du règlement de lotissement ;
2. La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement (articles 4.2 et 4.3) ;

3. Le paiement des frais exigibles pour le permis a été fait ;
4. L'opération cadastrale prévue n'a pas pour effet de rendre un lot existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigées par le présent règlement ;
5. Les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard de l'immeuble ou des immeubles compris dans le plan ont été payées ;
6. Le paiement ou le transfert de propriété requis à des fins d'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels a été effectué ou que le requérant s'est engagé à céder les terrains ou payer selon le cas, tel que prévu au présent règlement ;
7. Le propriétaire s'est engagé à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques.

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

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 par le paragraphe précédent commence alors à courir.

Lorsque la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de lotissement, l'inspecteur municipal 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.

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, alinéa 3 sera de nouveau applicable à la suite de la modification.

4.7 Durée de validité d'un 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* (RLRQ, chapitre C.1). Après ce délai, une nouvelle demande est nécessaire et le tarif pour le permis original sera de nouveau requis.

CHAPITRE 5 : LE PERMIS DE CONSTRUCTION

5.1 Nécessité d'obtenir un permis de construction

Tout projet de construction, visant à édifier, reconstruire, agrandir ou modifier une construction extérieure, y compris un bâtiment accessoire est interdit sans l'obtention d'un permis de construction.

1. L'obtention d'un permis de construction n'est pas requise aux fins de menus travaux que nécessite l'entretien normal d'une construction et qui n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de chambres ou de modifier les usages exercés dans les pièces faisant l'objet de travaux. Ces travaux sont assujettis aux dispositions normatives qui s'appliquent.
2. 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.
 - a. Un 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.
 - b. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales et gouvernementales prendront en considération le cadre d'intervention relatif aux rives et au littoral.
3. 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.

13

5.2 Forme de la demande de permis de construction

Toute demande de permis de construction doit être adressée en deux (2) exemplaires au fonctionnaire désigné sur un formulaire émis par la ville et être accompagnée des documents suivants (une copie en format numérique de tous les documents doit être fournie) :

1. Le titre de propriété du terrain ;
2. Un plan d'implantation montrant la construction sur le terrain où est projetée la construction, exécuté à l'échelle et indiquant les renseignements suivants :
 - a. L'identification cadastrale du terrain, ses dimensions et sa superficie ;

- b. Les lignes de lots et de rue ;
 - c. La localisation et les dimensions au sol de chaque construction projetée et des constructions existantes sur le même terrain ;
 - d. La localisation du chemin d'accès ;
 - e. Les distances entre chaque construction et les lignes de lots ;
 - f. Les espaces boisés et déboisés ;
 - g. Les espaces à reboiser ou à déboiser ;
 - h. 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. Un plan de drainage des eaux de surface ;
 5. Dans le cas où une intervention projetée est assujettie à *la Loi sur la qualité de l'environnement*, les travaux visant une construction, un ouvrage, des travaux de déblai, de remblai, de dragage ou d'extraction dans un milieu humide, la rive ou le littoral doivent être autorisés par le ministère de l'Environnement et une copie de cette autorisation doit être fournie à la ville dans le cadre de la demande de permis.
 6. Une évaluation du coût probable des travaux et de leur durée ;

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

Dans les quinze (15) jours de l'érection des fondations d'un nouveau bâtiment, une copie conforme du certificat de localisation signée par un arpenteur-géomètre deva être remise au fonctionnaire désigné.

5.3 Conditions d'émission d'un permis de construction

Aucun permis de construction ne sera accordé avant que les six (6) conditions suivantes soient remplies :

1. Le lot sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, doit être conforme au règlement de lotissement ou protégé par droit acquis ;
2. Le lot apparaît sur les plans officiels du cadastre ;
3. Les services d'aqueduc ou d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi, le cas échéant, doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur. Dans les cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) et les règlements qui en découlent.
4. Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement, à l'exception d'un terrain accessible par un droit de passage ou une servitude d'accès ayant été utilisé ou prévu d'être utilisé à des fins de circulation publique ou privée avant le 8 décembre 1983.
5. La pente naturelle moyenne de la partie à construire doit être de 30 % ou moins.
6. Lorsqu'applicable, toute entente relative à des travaux municipaux conclue en vertu des dispositions du règlement numéro 2009-538 doit être signée.

De plus, aucun permis ne sera accordé sans que l'inspecteur municipal confirme que :

1. La demande est conforme aux règlements;
 - a. de zonage; et
 - b. de construction.
2. Les renseignements relatifs à la réalisation des travaux sont exacts et complets;

3. Tous les plans et les documents exigés ont été déposés;
4. Toute demande assujettie à un PIIA a fait l'objet d'une résolution d'acceptation par le conseil de ville préalablement à l'émission du permis;
5. Le tarif d'obtention du permis a été défrayé;
6. La contribution à des fins de parcs a été payée, s'il y a lieu.

5.4 Délais 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, accompagnée des documents dûment complétés, 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 délivre le permis demandé.

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

5.5 Durée du permis de construction

Tout permis de construction est nul et non avenue si :

1. Les travaux n'ont pas été commencés dans les trois (3) mois de la date d'émission du permis ;
2. 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 douze (12) mois consécutifs à partir de sa date d'émission pour un bâtiment principal et à 6 mois pour un bâtiment accessoire.

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.

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 son exécution. L'approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis.

5.8 Permis pour une installation sanitaire

En vertu de *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements qui en découlent (notamment Q-2, r.22 et Q-2, r.35.2), 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 :
 - a. La topographie du site ;
 - b. La pente du terrain récepteur ;
 - c. Le niveau de perméabilité du sol récepteur en indiquant la méthodologie utilisée pour établir le niveau de perméabilité du sol ;
 - d. 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 ;
 - e. 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 :
 - a. 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. Un puits ou source servant à l'alimentation en eau : 15 mètres ;
 - ii. Un lac ou cours d'eau, à l'extérieur de la bande riveraine : 15 mètres ;
 - iii. Un marais ou étang : 15 mètres ;
 - iv. Une conduite d'eau de consommation : 1,5 mètre
 - v. Une limite de propriété ou résidence : 4 mètres ;

- b. Les distances minimales (en mètre) entre le système non étanche et
 - i. Un puits tubulaire de 5 mètres ou plus de profondeur : 15 mètres ;
 - ii. D'autres puits ou source servant à l'alimentation en eau : 15 mètres ;
 - iii. Un lac, cours d'eau, marais ou étang : 15 mètres ;
 - iv. Une résidence ou conduite souterraine de drainage de sol : 5 mètres ;
 - v. Le haut du talus : 3 mètres ;
 - vi. La limite de propriété : 4 mètres ;
 - vii. Une conduite d'eau de consommation ou un 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 ;

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

18

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

5.8.1 Émission du permis pour l'installation sanitaire

Le fonctionnaire désigné délivre un permis si :

1. La demande est conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées ;
2. La demande est accompagnée de tous les plans et de tous les documents exigés par le présent règlement ;
3. Le tarif pour l'obtention du permis a été payé ;
4. Un dépôt de garantie au montant de cinq cents dollars (500 \$) a été 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. Un contrôle préalable devra 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.

6.1 Nécessité d'obtenir un certificat d'autorisation

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

1. Tout changement de destination ou d'usage d'un immeuble ;
2. Toute construction, installation ou modification d'une enseigne ;
3. Tous travaux d'abattage d'arbres ;
4. Tout ouvrage dans la bande de protection riveraine des lacs et cours d'eau (rive et littoral) à l'exception des 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 ;
5. Tout travail de remblai et de déblai autre qu'aux fins des fondations des bâtiments ;
6. La démolition, le déplacement ou le transport d'une construction ;
7. La construction, l'installation ou le remplacement d'une piscine ou d'un spa, incluant l'érection d'une construction donnant ou empêchant l'accès à une piscine ou un spa, notamment une clôture ;
8. L'aménagement, la modification ou le remplacement d'une installation de prélèvement des eaux souterraines ou d'un système de géothermie qui prélève de l'eau souterraine ;
9. L'aménagement, la modification ou le remplacement d'un quai ;

10. L'aménagement d'une entrée charretière, qu'elle se raccorde ou non à une voie publique.

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

6.2 Demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation doit être adressée en deux (2) exemplaires au fonctionnaire désigné sur un formulaire émis 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 :
 - a. La description de l'utilisation actuelle de la ou des constructions et du ou des terrains visés par la demande ;
 - b. 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 :
 - a. Les documents exigés par une demande de permis de construction ;
 - b. Le nom de la personne ou de l'entreprise qui fait le déplacement ;
 - c. 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 :
 - a. Les motifs de tels travaux ;
 - b. 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 ;
 - c. Des photographies de la construction à démolir ;
 - d. Une description de la façon dont on entend disposer des matériaux de la construction démolie et la remise en état du terrain ;
 - e. Dans le cas de la démolition d'un bâtiment principal, la demande devra faire l'objet d'une approbation par le Comité de démolition en vertu du règlement de démolition 2021-692 préalablement à l'émission d'un certificat d'autorisation.

5. Dans le cas de travaux sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, de déblai ou de remblai ou de déplacement d'humus :
 - a. La localisation de la nature des travaux projetés ;
 - b. Les motifs de tels travaux ;
 - c. 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 ;
 - d. La topographie existante et le nivellement proposé ;
 - e. La description des mesures proposées pour éviter la pollution et l'érosion ;
 - f. 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 tel qu'encadré par le chapitre 11 du règlement de zonage :
 - a. Une étude par un ingénieur forestier nommé par la ville aux frais du demandeur ;
 - b. Les motifs de tels travaux ;

- c. 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 :
 - a. Un plan à l'échelle indiquant le texte, les couleurs, le type de matériau et la forme de l'affiche ou de l'enseigne ;
 - b. Les dimensions, la localisation (le lieu d'implantation par rapport aux bâtiments existants et aux limites du terrain) et la hauteur de l'affiche ou de l'enseigne ;
 - c. Les modifications qui seront apportées à l'affiche ou à l'enseigne en fonction des documents ci-dessus mentionnés ;
 - d. Un plan d'éclairage réalisé par un professionnel compétent démontrant la surface éclairée par toute source d'éclairage et identifiant leur projection par rapport aux terrains voisins, à la rue et au lac.
8. Dans le cas de la construction, l'installation ou le remplacement d'une piscine ou d'un spa, incluant l'érection d'une construction donnant ou empêchant l'accès à une piscine et un spa, notamment une clôture :

22

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 :
 - a. Le titre de propriété du terrain ;
 - b. La description de la nature des travaux projetés ;
 - c. La justification des travaux projetés réalisée par un professionnel (ingénieur, biologiste, architecte paysagiste) ;
 - d. Les plans et coupes des travaux prévus, dessinés à l'échelle et réalisés par un professionnel (ingénieur, biologiste, architecte paysagiste) ;
 - e. Les devis des travaux projetés et le nom du responsable de l'exécution des travaux ;
 - f. L'évaluation du coût probable des travaux et leur durée ;
 - g. Les photographies du mur de soutènement avant les travaux ;

- h. La longueur totale du mur de soutènement existant et la portion visée par les travaux ;
 - i. Les recommandations et/ou obligations données par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles.
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 :
- a. L'usage de l'immeuble ;
 - b. 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.) ;
 - c. Le numéro de permis délivré par la Régie du bâtiment du Québec et de la firme qui effectuera les travaux d'aménagement de l'installation de prélèvement ;
 - d. La capacité de pompage recherchée de l'installation qui fait l'objet de la demande ;
 - e. Une copie de la soumission du puisatier ;
 - f. Un plan à l'échelle qui devra obligatoirement illustrer les éléments suivants :
 - i. Bâtiment, construction, ouvrage existants ou projetés ;
 - ii. Toute installation sanitaire existante ou projetée sur la propriété concernée ou sur les propriétés contiguës ;
 - iii. Tout lac, cours d'eau, marais, étang, rive ;
 - iv. Toute limite de terrain ou résidence ;
 - v. Localisation de l'ouvrage de captage projeté.
 - g. 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 un professionnel autorisé. Ce rapport doit être remis à la ville trente (30) jours après les travaux ;
 - h. Une copie du plan ou certificat de localisation, s'il existe ;

- i. Dans le cas des systèmes de géothermie à énergie du sol, les détails d'aménagement.
11. Dans le cas de l'aménagement d'un quai, le requérant doit :
- a. Fournir un plan illustrant la forme, les dimensions, les marges, la localisation et les matériaux qui seront utilisés ;
 - b. Fournir une copie du bail d'occupation lorsque la partie du quai projeté mesure plus de vingt (20) mètres carrés dans le domaine hydrique de l'État (chapitre R-13, a.2 et 2.1).

6.3 Traitement de la demande du certificat d'autorisation

L'inspecteur municipal 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 de réception spécifiant que les documents reçus répondent aux exigences ou non de la réglementation et signé par l'inspecteur municipal 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 municipal 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 la demande n'est pas conforme à la réglementation en vigueur, l'inspecteur municipal 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.

6.4 Durée du certificat d'autorisation

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

1. Les travaux autorisés n'ont pas débuté dans les trois (3) 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 (six) mois consécutifs à partir de sa date d'émission.

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.

25

6.6 Dispositions spéciales

6.6.1 Nouvelles constructions et déboisement

L'octroi de tout permis de construction pour un bâtiment principal ou un garage attaché ou isolé ainsi que l'octroi de tout certificat d'autorisation pour le déboisement d'une propriété, en plus de respecter les dispositions du présent règlement, sont conditionnels au versement d'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 non résidentielle 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 que les travaux seront réalisés conformément aux règlements municipaux .

Si les travaux de construction n'ont pas débuté 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 notamment au reboisement selon les modalités prévues au règlement de zonage. À défaut par le propriétaire d'apporter les correctifs nécessaires, la Ville pourra procéder à sa place 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 à la réglementation en vigueur.

6.6.2 Affichage temporaire

Tout certificat d'autorisation relatif à l'implantation d'une enseigne annonçant un événement spécial ou temporaire, en plus de devoir respecter les dispositions du présent règlement, est conditionnel au versement d'un dépôt de deux cents (200 \$) dollars effectué en argent ou chèque certifié à l'ordre de la 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 soit remis à la Ville selon les prescriptions de la réglementation .

CHAPITRE 7 : LA TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS
7.1 Tarification

Type de travaux	Résidentiel	Commercial
Lotissement de moins de 5 lots (pour chaque lot créé)	100 \$	200 \$
Lotissement de 5 lots et plus (pour chaque lot créé)	100 \$	200 \$
Construction d'un bâtiment principal ⁽¹⁾	500 \$	1.50 \$/m ² de plancher ou un minimum de 500 \$
Agrandissement, transformation et rénovation d'un bâtiment principal ⁽²⁾	250 \$	1.50 \$/m ² de plancher ou un minimum de 500 \$
Construction d'un garage isolé	250 \$	100 \$ pour les premiers 100 m ²
Construction d'un garage attaché	250 \$	0,25 \$/m ² additionnel
Autre bâtiment accessoire	100 \$	ou un minimum de 500 \$
Agrandissement, transformation et rénovation d'un bâtiment accessoire ⁽²⁾	100 \$	100 \$ pour les premiers 100 m ² 0.25 \$/m ² additionnel
Construction, remplacement d'une installation sanitaire	250 \$	1 000 \$
Installation d'une piscine creusée	250 \$	1 000 \$
Spa ou bain à remous	50 \$	
Aménagement d'un terrain de tennis	250 \$	1 000 \$
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	200 \$
Aménagement ou modification d'une construction complémentaire (ex. : clôture, thermopompe, génératrice, galerie, etc.)	50 \$	100 \$
Construction d'un quai	150 \$	300 \$

Réparation d'un mur de soutènement dans la rive	1 250 \$	5 500 \$
Démolition du mur de soutènement avec remise en état de la rive	Gratuit	Gratuit
Démolition d'un bâtiment principal	1 000 \$	1 000 \$
Démolition de tout autre bâtiment	50 \$	200 \$
Abattage d'arbres	Gratuit	Gratuit
Déboisement d'une propriété ⁽¹⁾	Gratuit	Gratuit
Installation d'un élévateur 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.)	

CHAPITRE 8 : LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

8.1 Infractions

Constitue une infraction au présent règlement, le fait :

1. De contrevenir à une disposition quelconque édictée au présent règlement ;
2. De soumettre une demande de permis ou de certificat qui comporte des informations fausses ou de nature à induire en erreur ;
3. De ne pas réaliser les travaux tels que prévus sur les documents fournis à l'appui de la demande, à moins que les modifications aient été approuvées par le fonctionnaire désigné ;
4. D'omettre de maintenir constamment affichés les permis et certificats émis en vertu du présent règlement, conformément aux normes applicables ;
5. De ne pas donner suite à une demande présentée par le fonctionnaire désigné.

8.2 Pénalités générales

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende dont le montant doit être déterminé selon les règles qui suivent :

1. Si le contrevenant est une personne physique, il est passible, en cas de première infraction et pour chaque infraction, d'une amende minimale de deux cents (200 \$) et d'une amende maximale de mille (1 000 \$), plus les frais ;
2. Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction et pour chaque infraction, d'une amende minimale de quatre cents (400 \$) et d'une amende maximale de deux mille (2 000 \$), plus les frais ;
3. En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale sera de quatre cents (400 \$) et l'amende maximale de deux mille (2 000 \$), plus les frais pour chaque infraction ;
4. En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale sera de huit cents (800 \$) et l'amende maximale de quatre mille (4 000 \$), plus les frais pour chaque infraction ;
5. Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus et sont payables par le contrevenant ;

6. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article ;
7. Le fonctionnaire désigné est autorisé, par la présente, à délivrer un constat d'infraction ou à signer tout affidavit ou tout autre document requis pour donner effet à la poursuite ;
8. Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

8.2.1 Pénalités pour l'abattage d'arbres

Quiconque contrevient à une disposition de la réglementation d'urbanisme concernant l'abattage d'arbres est passible d'une amende minimale de cinq cents (500 \$) dollars, à laquelle s'ajoute :

1. Dans le cas d'un abattage d'arbres d'une superficie inférieure à un demi-hectare (5 000 mètres carrés), une amende de cinq cents (500 \$) dollars par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence d'un montant total de vingt-cinq mille (25 000 \$) dollars ;
2. Dans le cas d'un abattage d'arbres sur une superficie égale ou supérieure à un demi-hectare, une amende d'un montant minimal de dix mille (10 000 \$) dollars et maximal de vingt-cinq mille (25 000 \$) dollars pour le premier demi-hectare (5 000 mètres carrés) déboisé illégalement, à laquelle s'ajoute également une amende de deux (2) à cinq (5) dollars pour chaque mètre carré additionnel de déboisement illégal ;
3. Les montants indiqués au présent alinéa sont doublés en cas de récidive.

30

8.2.2 Pénalité pour la location court terme (moins de 31 jours)

Quiconque contrevient à une disposition de la réglementation d'urbanisme qui concerne la location à court terme ou les résidences de tourisme est passible d'une amende dont le montant doit être déterminé selon les règles qui suivent :

1. Est passible d'une amende de cinq cents (500 \$) à cinq mille (5 000 \$) dollars, s'il s'agit d'une personne physique, et de mille (1 000 \$) à dix mille (10 000 \$) dollars, dans les autres cas, quiconque omet de fournir un renseignement ou un document exigé au présent règlement ;

2. Est passible d'une amende de cinq mille (5 000 \$) à cinquante mille (50 000 \$) dollars, s'il s'agit d'une personne physique, et de dix mille (10 000 \$) à cent mille (100 000 \$) dollars, dans les autres cas, quiconque exploite un établissement d'hébergement touristique, ou donne lieu de croire qu'il exploite un tel établissement sans posséder une attestation de classification.

Les montants minimal et maximal des amendes prévues par le présent règlement sont portés au double pour une première récidive et au triple pour toute récidive additionnelle.

Lorsqu'une infraction au présent règlement est commise par un administrateur ou un dirigeant d'une personne morale, d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée, les montants minimal et maximal de l'amende sont ceux prévus pour une personne morale pour cette infraction.

Quiconque aide, par un acte ou une omission, ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, ou amène une personne à commettre une infraction aux présents règlements commet une infraction et est passible de la même peine que celle prévue pour l'infraction qu'il a aidé ou amené à commettre.

Dans toute poursuite pénale relative à une infraction au présent règlement, la preuve qu'elle a été commise dans un immeuble appartenant au défendeur suffit à établir qu'elle a été commise par ce dernier, à moins que celui-ci n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.

Dans toute poursuite pénale relative à une infraction au présent règlement, la preuve qu'elle a été commise par un mandataire ou un employé de quiconque assujéti au présent règlement suffit à établir qu'elle a été commise par ce dernier, à moins que celui-ci n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.

Lorsqu'une personne morale, un agent, un mandataire ou un employé de celle-ci ou d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée commet une infraction au présent règlement, l'administrateur ou le dirigeant de la personne morale, société ou association est présumé avoir commis lui-même cette infraction, à moins qu'il n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.

Pour l'application du présent article, dans le cas d'une société de personnes, tous les associés, à l'exception des commanditaires, sont présumés être les administrateurs de la société en l'absence de toute preuve contraire désignant l'un ou plusieurs d'entre eux ou un tiers pour gérer les affaires de la société.

8.3 Requête auprès de la Cour supérieure

La Cour supérieure, sur requête de la Ville d'Estérel, peut ordonner :

1. La cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du présent règlement ;
2. L'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la Loi et au présent règlement ;
3. Lorsqu'il n'existe aucun autre remède utile, la démolition d'une construction ou la remise en état d'un terrain, incluant notamment le reboisement après l'abattage prohibé d'arbres ;
4. 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)