

RÈGLEMENT NUMÉRO 402-2024***« RÈGLEMENT CONCERNANT L'OCCUPATION ET
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS »***

ATTENDU QUE les articles 145.41 à 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (ci-après appelée « LAU ») (RLRQ, c. A-19.1) qui oblige la Municipalité à maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments. Un tel règlement doit être adopté au plus tard le 1^{er} avril 2026, et ce, suivant le 2^e alinéa de l'article 137 de la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (2021, chapitre 10);

ATTENDU QUE ce règlement doit viser minimalement les immeubles patrimoniaux tels que définis au paragraphe 1^o de l'article 148.0.1 de ladite Loi;

ATTENDU QUE le conseil juge important de maintenir une qualité du cadre bâti, non seulement pour les immeubles patrimoniaux, mais également pour l'ensemble des bâtiments;

ATTENDU QU'en effet qu'une qualité des bâtiments favorise, notamment, le maintien de la valeur des propriétés et un milieu de vie agréable et sécuritaire;

ATTENDU QUE le directeur général et greffier mentionne que le présent règlement a pour objet de définir les catégories d'immeubles pour lesquelles des normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sont fixées, et de prévoir lesdites normes de façon à éviter le dépérissement de ces immeubles, les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QU'un avis de motion annonçant l'adoption du présent règlement a été donné lors de la séance du 8 avril 2024 et qu'un projet de règlement a alors été présenté et adopté;

ATTENDU QUE le processus prévu à la LAU et préalable à l'adoption du présent règlement a été suivi;

EN CONSÉQUENCE,

Il est PROPOSÉ par Michel Latour
APPUYÉ par Ginette Richard

ET RÉSOLU

D'ADOPTER le règlement portant le numéro 402-2024 et qu'il y soit statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1. Territoire et immeubles assujettis

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

À moins de dispositions spécifiques quant à certaines catégories d'immeubles, il s'applique :

- 1° à tous les immeubles patrimoniaux;
- 2° à tous les bâtiments principaux;
- 3° à tous les bâtiments complémentaires.

Article 2. Objets

Le présent règlement a pour objets, à l'égard des immeubles et constructions assujetties, d'empêcher leur dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure en prévoyant les normes minimales d'occupation, de salubrité et d'entretien.

Section II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 3. Interprétation

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

Article 4. Terminologie

À moins de dispositions à l'effet contraire, les définitions contenues au *Règlement de zonage no 192* s'appliquent au présent règlement, en les adaptant.

Toutefois, dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1° Bâtiment

Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.

2° Construction assujettie

Tout bâtiment ou immeuble assujetti au présent règlement suivant l'article 1.

3° Fonctionnaire désigné

La personne qui occupe le poste d'inspecteur en bâtiment et en environnement, de même que toute autre personne désignée par le conseil pour appliquer le présent règlement.

4° Immeuble patrimonial

Un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 *LAU*.

5° Logement

Ensemble de pièces compris à l'intérieur d'une habitation, servant ou destiné à servir la résidence à une ou plusieurs personnes.

6° Propriétaire

La personne qui détient le droit de propriété sur un immeuble. Inclus également l'occupant et le locataire.

CHAPITRE II OCCUPATION ET ENTRETIEN**Section I – NORMES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS ASSUJETTIES****Article 5. Maintien en bon état**

Toutes les parties constituant d'une construction assujettie doivent être maintenues dans un bon état. Les travaux d'entretien et de réparation nécessaires doivent être effectués afin de les conserver dans cet état.

Les parties constituant d'une construction assujettie doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Constituent notamment des parties constituant en mauvais état d'entretien :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;
- 2° une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- 3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4° une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;
- 5° un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenue en bon état de fonctionnement;
- 6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;

- 7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 8° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- 9° la présence d'une fissure sur une fondation qui est susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité du bâtiment;
- 10° des fenêtres brisées;
- 11° toute gouttière affectée par la rouille ou la corrosion;
- 12° Quant au revêtement extérieur :
 - a) la présence de rouille;
 - b) le vacillement de revêtement en vinyle;
 - c) l'effritement, l'écaillement, l'éclatement de la brique, de la pierre, de la céramique, de bloc de béton ou de bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier;
 - d) la présence de fissures ou l'éclatement du stuc;
 - e) la pourriture du bois;
 - f) l'écaillement ou l'enlèvement de la peinture de vernis de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture.

Article 6. Obligation concernant l'intrusion

Le propriétaire d'une construction assujettie doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

Lorsqu'une construction assujettie est endommagée de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures de la construction assujettie.

Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsque l'ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur de la construction assujettie. Dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, l'ouvrage servant à barricader ne doit pas déborder les montants de son encadrement. Le matériel utilisé doit être du bois et, dans le cadre d'un immeuble patrimonial, être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Section II – NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES À CERTAINS TYPES DE BÂTIMENTS OU IMMEUBLES

§ 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES – LOGEMENT

Article 7. Application

La présente sous-section s'applique à toute construction assujettie qui est, en tout ou en partie, utilisée ou destinée à être utilisée comme logement.

Article 8. Installations sanitaires de base

Un logement doit comprendre au moins :

- 1°. Un évier de cuisine;
- 2°. Une toilette;
- 3°. Un lavabo;

Article 9. Une baignoire ou une douche; eau, plomberie, chauffage, éclairage

Tout logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisé aux fins auxquelles ils sont destinés.

Un logement doit comprendre une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 degrés Celsius.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 degrés Celsius.

§ 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES – IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Article 10. Application

La présente sous-section s'applique aux immeubles patrimoniaux.

Article 11. Immeuble patrimonial

Sans restreindre toute autre obligation prévue au présent règlement, le propriétaire d'un immeuble patrimonial doit l'entretenir de façon à éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de la moisissure.

Article 12. Enveloppe et revêtement extérieur

L'enveloppe extérieure d'un immeuble patrimonial doit être étanche.

Les revêtements ou parements extérieurs des murs et de la toiture de tout immeuble patrimonial doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et de manière à ce que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservée.

Article 13. Immeuble patrimonial inoccupé

Lorsqu'un immeuble patrimonial est inoccupé, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture d'un robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment.

Lorsqu'il est inoccupé pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la Ville, la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Toutefois, le deuxième alinéa ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

Article 14. Chauffage, taux d'humidité

Un bâtiment patrimonial qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10°C, mesuré au centre d'une pièce et à 1 mètre du sol et à un taux d'humidité relative inférieur à 65%.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES**Article 15. Droit de visite et inspection**

Le fonctionnaire désigné de même que tout fonctionnaire ou employé de la Ville peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction ainsi qu'une propriété mobilière ou immobilière, à l'intérieur et à l'extérieur afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le fonctionnaire ou l'employé de la ville peut, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1° Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2° Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 3° Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4° Exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° Exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité au présent règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
- 6° Être accompagné par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre pour sa sécurité dans l'exercice de ses fonctions;
- 7° Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un immeuble doit laisser pénétrer, sur les lieux, la personne autorisée en vertu du 1^{er} alinéa. Il est interdit d'entraver cette personne dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut la tromper ou tenter de la tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné.

Le refus ou l'entrave à l'accès à la propriété rend le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux passible des amendes prévues au présent règlement.

Article 16. Acquisition d'un immeuble détérioré

La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1^o de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) est fixée à 1 an.

Article 17. Autorisation à délivrer un constat d'infraction

Sont autorisés à délivrer des constats d'infraction, au nom de la Municipalité, pour toute infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné de même que le directeur général ou toute autre personne autorisée par résolution du conseil.

Article 18. Infraction et peines

Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement.

Toute personne qui contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique d'un minimum 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 *LAU*.

Dans chaque cas d'infraction visé au présent règlement, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Article 19. Autres recours

Rien dans le présent chapitre ne peut restreindre les autres recours dont dispose la Ville en cas d'infraction au présent règlement dont les recours à la Cour supérieure, la publication d'un avis de détérioration et l'acquisition par voie d'expropriation ou de gré à gré de l'immeuble, aux conditions prévues à la Loi.

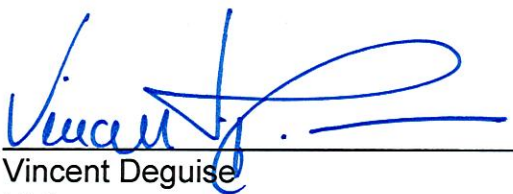
La Ville peut ainsi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou de toutes autres dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 20. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS à la séance du conseil municipal du 13 mai 2024.

Avis de motion, dépôt et adoption d'un projet de règlement :	8 avril 2024
Transmission du projet de règlement à la MRC :	11 avril 2024
Avis annonçant la consultation publique :	30 avril 2024
Consultation publique :	13 mai 2024
Adoption du règlement (avec ou sans changement) :	13 mai 2024
Transmission du règlement à la MRC :	17 mai 2024
Certificat de conformité :	13 juin 2024
Avis d'entrée en vigueur :	25 juin 2024



Vincent Deguise
Maire



Patrick Delisle
Directeur général et greffier