



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA VALLÉE-DE-LA-GATINEAU

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-06-001

RÈGLEMENT N° 2024-06-001 ABROGEANT LE RÈGLEMENT 2020-01-002 CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter un règlement consacré spécifiquement à l'établissement de normes minimales d'occupation et d'entretien des immeubles pour la Municipalité de Lac-Sainte-Marie;

CONSIDÉRANT QUE ce nouveau règlement permettra d'accorder des pouvoirs accrus aux inspecteurs de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie afin d'intervenir lorsqu'un immeuble est devenu insalubre et mal entretenu;

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, c. C-47.1);

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT les pouvoirs généraux conférés aux municipalités par les articles 369 et 411 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19);

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 12 juin 2024;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé lors de la séance du conseil tenue le 12 juin 2024;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil décrète le règlement suivant, règlement no. 2024-06-001, modifiant le règlement de zonage numéro 2020-01-002, concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des immeubles ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie.

3. Objet du règlement

Le présent règlement vise à établir des normes minimales d'occupation, de salubrité et d'entretien des immeubles en :

1. Contrôlant les situations de dépérissement, de vétusté et de délabrement des immeubles;

2. Éliminant les nuisances générées par les immeubles mal entretenus;
3. Forçant les propriétaires d'immeubles à les entretenir.

4. Domaine d'application

Hormis les immeubles qui sont la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels, le présent règlement s'applique à tout immeuble ou partie d'un immeuble résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs accessoires.

SECTION II - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5. Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal. Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et les certificats.

6. Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit, en tout temps, maintenir l'immeuble dans un bon état de salubrité. Il doit faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver l'immeuble ou le logement en bon état.

Tout terrain privé, vacant ou sur lequel se trouve un bâtiment, doit être entretenu et maintenu en bon état. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit s'assurer de l'absence de toute matière malpropre ou nuisible sur le terrain.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou toute autre cause, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou une partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse.

SECTION III - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Règles d'interprétation

En cas de contradiction entre deux dispositions et plus, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
3. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

8. Terminologie

Immeuble : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des objets ou des animaux. Comprend tout bâtiment principal et tout bâtiment accessoire et le terrain sur lequel ils sont construits.

Détérioré : Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

Entretien : Fait de maintenir en bon état.

Salubrité : Caractère d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN

9. Exigences générales

Toutes les parties constituant d'un immeuble doivent être conservées en bon état afin de pouvoir assurer les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Toutes les parties constituant d'un immeuble doivent offrir une solidité pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

10. Entretien des parties constituant d'un immeuble

Les parties constituant d'un immeuble doivent être entretenues et maintenues en bon état afin de pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues, notamment :

1. Les revêtements extérieurs (incluant tout élément de structure) ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. De plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures ni risquer de s'écrouler;
2. Toute partie constituant de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment comme une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche et libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis;
3. La surface intérieure comme la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être entretenue et maintenue en bon état. Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur.

11. Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers extérieurs

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. Le métal sensible à la rouille, le bois ou tout autre matériau pouvant se dégrader doit être protégé contre les intempéries.

12. Entretien du plancher

Le plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries constituant un danger d'accident.

Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

13. Entretien d'un équipement

Un système mécanique, un appareil ou un équipement comme la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

14. Entretien de terrain

Il est défendu à tout propriétaire, possesseur ou occupant d'un terrain vacant ou bâti de laisser pousser ou subsister des branches broussailles ou mauvaises herbes, l'exemption des terrains agricoles et exploitations forestières.

Il est défendu d'emmagasiner, d'amasser ou d'entreposer du métal, ferraille, du papier ou d'autres objets à l'état de déchets dans un immeuble, à l'exception des endroits prévus à cet effet.

Il est défendu d'abandonner ou de laisser abandonner à un endroit quelconque de la municipalité de vieille automobile et tous autres objets mis au rancard ou voués à la démolition, à l'exception des endroits prévus à cet effet.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ

15. Salubrité

L'état d'un immeuble ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont prohibés et doivent être supprimés tout élément d'insalubrité dont notamment :

1. La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un terrain, d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier ou d'un bâtiment accessoire;
2. La présence d'animaux morts;
3. L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
4. Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
5. L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
6. Un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu;
7. La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
8. L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
9. La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
10. La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation, des finis ou la présence de moisissures ou de champignons visibles ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération;
11. Tout contaminant ou produit dangereux (autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus) qui pourrait être relevé à la suite d'une analyse demandée en vertu des fonctions et pouvoirs de l'officier désigné.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION

16. Salle de bain

L'occupant d'un logement doit avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo.

La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif de l'occupant d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

17. Ventilation mécanique d'une salle de bain ou d'une salle de toilette

Dans un bâtiment, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

18. Ventilation par circulation d'air naturel d'une chambre

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

19. Espace pour la préparation des repas

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

20. Infiltration d'air

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

21. Doublage des fenêtres et moustiquaires

Si le châssis d'une fenêtre est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles du 1er novembre au 30 avril de chaque année. Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre du 1er mai au 1er novembre de chaque année.

22. Entretien des ouvertures

Les portes, les fenêtres et les moustiquaires ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

23. Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

24. Raccordement des appareils sanitaires

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 60°C.

25. Système de chauffage et température minimale

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15°C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieure d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

26. Éclairage

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

27. Recours pénal

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

S'il s'agit d'une personne physique :

a) pour une première infraction, d'une amende d'au moins 400\$ et d'au plus 1 000\$;

b) pour une récidive, d'une amende d'au moins 800\$ et d'au plus 2 000\$;

S'il s'agit d'une personne morale :

a) pour une première infraction, d'une amende d'au moins 800\$ et d'au plus 2 000\$;

b) pour une récidive, d'une amende d'au moins 1 600\$ et d'au plus 3 000\$.

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.

28. Autres recours

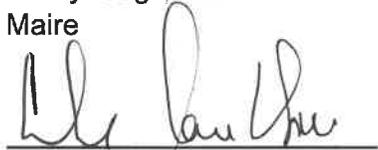
La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

29. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Cheryl Sage-Christensen
Maire



Céline Gauthier
Directrice générale adjointe / Greffière-trésorier