

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
1.1 PREAMBULE	2
1.2 TITRE DU REGLEMENT.....	2
1.3 ENTREE EN VIGUEUR	2
1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	2
1.5 DOMAINE D'APPLICATION.....	2
1.6 ANNULATION.....	2
1.7 INCOMPATIBILITE DE DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES	2
1.8 AMENDEMENTS	2
1.9 REGLEMENTS ET LOIS	3
1.10 APPLICATION DU REGLEMENT	3
1.11 REGLEMENT DE CONSTRUCTION	3
CHAPITRE 2	
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
2.1 INTERPRETATION DU TEXTE	4
2.2 UNITE DE MESURE	4
2.3 INTERPRETATION DES TERMES.....	4
CHAPITRE 3	
DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	7
3.1 LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES A L'HABITATION	7
3.2 ENTRETIEN D'UN BATIMENT	7
3.2.1 <i>Étanchéité</i>	7
3.2.2 <i>Accumulation d'eau ou de moisissures</i>	7
3.2.3 <i>Parement extérieur</i>	7
3.2.4 <i>Éléments en saillie</i>	7
3.2.5 <i>Ordures ménagères</i>	7
3.2.6 <i>Matières nauséabondes ou dégageant des matières toxiques</i>	8
3.2.7 <i>Accumulation de neige</i>	8
CHAPITRE 4	
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	9
4.1 RAPPORT D'INSPECTION	9
4.2 AVIS DE NON-CONFORMITE.....	9
4.3 DELAI	9
4.4 DELAI ADDITIONNEL	9
4.5 OMISSION D'EFFECTUER LES TRAVAUX	9
4.6 FRAIS ENCOURUS.....	9
CHAPITRE 5	
DISPOSITIONS FINALES.....	10
5.1 DISPOSITIONS GENERALES	10
5.2 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION	10
5.3 SANCTIONS 10	
5.4 RECOURS DE DROIT CIVIL.....	10

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

VILLE DE MÉTABETCHOUAN-LAC-À-CROIX REGLEMENT NUMERO (NO REGL)

Objet : Contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix.

Préambule

Attendu qu'en vertu de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil municipal peut adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

Attendu que des règlements de zonage sous le numéro 22-99, de lotissement sous le numéro 23-99, de construction sous le numéro 24-99, sur les permis et certificats sous le numéro 25-99, de dérogation mineure sous le numéro 27-99, sur les plans d'aménagement d'ensemble sous le numéro 28-99 sont en vigueur ;

Attendu que le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les citoyens ;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 19 février 2007.

À ces causes:

Tel que proposé par monsieur le conseiller Richard Lapointe et secondé par monsieur le conseiller Sylvain Lavoie qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit:

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PREAMBULE

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

1.2 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé: "Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix".

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix.

1.5 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment érigé sur le territoire de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix. Malgré ce qui précède, un bâtiment occupé ou destiné à l'être exclusivement par un établissement visé par la Loi sur les services de santé et les services sociaux n'est pas assujetti aux dispositions du présent règlement.

1.6 ANNULATION

L'annulation par la cour d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.7 INCOMPATIBILITE DE DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Au cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

1.8 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.9 REGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peuvent avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.10 APPLICATION DU REGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'inspecteur des bâtiments. Ce dernier peut être le greffier ou l'assistant-greffier. Il est nommé par résolution du Conseil et le Conseil peut nommer un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints, chargés de l'assister ou de le remplacer, lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir, par le biais d'une semblable résolution. Les pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments sont énoncés au règlement sur les permis et certificats, sous le numéro 25-99.

1.11 REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur celles prescrites au règlement de construction en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.2 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.3 INTERPRÉTATION DES TERMES

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, termes ou expressions suivants ont la signification décrite dans le présent article:

Bâtiment

Définition générale

Construction munie d'une toiture supportée par des poteaux et/ou par des murs, faite de l'assemblage d'un ou plusieurs matériaux et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets.

Bâtiment accessoire

Bâtiment secondaire, isolé ou attenant au bâtiment principal, situé sur le même emplacement et servant à un usage accessoire à l'usage principal, tel un garage, un abri d'auto, une remise, une serre non commerciale.

Bâtiment principal

Bâtiment destiné à abriter l'usage principal autorisé sur l'emplacement où il est situé. Il ne peut y avoir qu'un seul bâtiment principal par emplacement.

Cave

Partie du bâtiment située sous le rez-de-chaussée ou premier étage et dont la moitié ou plus de la hauteur, mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond est en dessous du niveau moyen du sol nivelé adjacent. Une cave ne doit pas être comptée comme un étage dans la détermination de la hauteur d'un bâtiment.

Construction

Assemblage ordonné d'un ou plusieurs matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires. Ce terme comprend aussi, de façon non limitative, les enseignes, les réservoirs, les pompes à essence, les clôtures, les murets, etc.

Construction hors toit

Construction érigée sur le toit de toute partie d'un bâtiment et nécessaire ou utile à la fonction de la construction où elle est érigée (appareils de ventilation, cage d'ascenseur, cheminée...).

Demi-étage

Partie d'un bâtiment située entre le premier plancher et le toit et pour laquelle l'aire de plancher comprise dans la section ou la hauteur entre le plancher et le toit est d'au moins un mètre vingt (1,20 m) occupe moins de soixante pour cent (60%) de l'aire du premier plancher et l'aire

comprise dans la section où la hauteur entre le plancher et le toit est d'au moins deux mètres quarante (2.4 m) occupe quarante pour cent (40%) ou plus de celle du premier plancher.

Édifice public

L'expression "édifice public" désigne les bâtiments mentionnés dans la loi sur la sécurité dans les édifices publics (1977, L.R.Q. S-3) et ses amendements en vigueur.

Étage

Volume d'un bâtiment, autre que la cave ou sous-sol et le grenier, compris entre un plancher, un plafond et des murs extérieurs et s'étendant sur plus de 60 % de la surface totale dudit plancher.

Fondations d'un bâtiment

Partie de la construction située sous le rez-de-chaussée et comprenant les murs, les empattements, les semelles, les piliers, les pilotis, ou une dalle de béton (radier).

Inspecteur des bâtiments

Officier nommé par le Conseil par résolution pour assurer l'application du présent règlement et des règlements d'urbanisme en général.

Logement

Unité d'habitation employée ou destinée à un emploi domestique par une personne ou plus, vivant comme un ménage simple, et disposant de facilités pour préparer les repas, manger, vivre, dormir et comprenant une salle de bain.

Modification

Changement, agrandissement ou transformation d'une construction ou d'un bâtiment ou tout changement dans son usage.

Mezzanine

Étendue de plancher comprise entre deux (2) planchers d'un bâtiment ou entre un plancher et une toiture et dont la superficie n'excède pas 40 % de celle du plancher immédiatement au-dessous. Au-delà de 40 %, cette superficie de plancher constitue un étage.

Municipalité ou Corporation municipale

Signifie la Corporation municipale de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, de même que le territoire dont elle assume la gestion.

Mur coupe-feu ou pare-feu

Mur constitué de matériaux incombustibles, divisant un bâtiment ou séparant deux bâtiments et destiné à empêcher la propagation du feu.

Mur mitoyen

Signifie un mur de séparation servant ou destiné à servir en commun à des bâtiments ou à des emplacements contigus.

Règlement

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix.

Règlements d'urbanisme

Ensemble des règlements de la ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix régissant l'urbanisme, soit le règlement de zonage, le règlement de lotissement, le règlement de construction, le règlement sur les permis et certificats, le règlement sur les conditions minimales d'émission des permis de construction, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, le règlement sur les dérogations mineures et le cas échéant les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Rez-de-chaussée

Étage d'un bâtiment situé au-dessus de la cave ou sous-sol ou sur le sol lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Sous-sol (voir cave)**Superficie***Superficie de plancher*

Superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment calculée à l'extérieur des murs extérieurs dudit bâtiment, y compris les porches, galeries et vérandas recouverts, mais non compris les terrasses, balcons, marches, corniches, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes extérieures et plates-formes de chargement à ciel ouvert. La superficie comprend les puits d'aération et d'éclairage, sauf les cours intérieures et extérieures. Elle comprend les superficies des caves ou sous-sols utilisés à des fins commerciales, résidentielles ou industrielles, mais n'inclut pas la partie des caves ou sous-sols utilisés pour des appareils de chauffage ou autres installations du genre, le rangement pour les logements, ou pour le stationnement des véhicules.

Superficie d'un bâtiment

Superficie extérieure maximale de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, y compris les porches, les vérandas couvertes, les puits d'aération et d'éclairage, mais non compris les terrasses, marches, corniches, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes extérieures, plates-formes de chargement à ciel ouvert, les cours intérieures et extérieures.

Travaux majeurs

Travaux affectant la structure d'un bâtiment, soit par les murs extérieurs, les murs de soutien ou les fondations.

Usage

Fin à laquelle un immeuble, un emplacement, un bâtiment, une construction, un établissement, un local ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

3.1 LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES A L'HABITATION

La présence d'une des conditions suivantes dans un logement, une chambre ou une habitation le rend impropre à l'habitation :

- 1 Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'offre pas la stabilité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture et des charges dues à la pression du vent;
- 2 L'absence de moyens de chauffage, d'éclairage, d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnels;
- 3 La présence de glace, de condensation, de moisissure ou de champignons sur une surface intérieure;
- 4 L'infestation par de la vermine, des rongeurs ou des insectes au point de constituer une menace pour la santé des occupants;
- 5 La présence d'animaux morts;
- 6 Un état de malpropreté ou de détérioration tel qu'il constitue un danger pour la santé des occupants;
- 7 Un état apparent d'abandon.

3.2 ENTRETIEN D'UN BATIMENT

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges permanentes ou non auxquelles elles peuvent être soumises, et être réparées ou remplacées au besoin.

Un bâtiment doit être réparé au besoin de manière à garantir son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence. Les surfaces peintes, teintes ou vernies doivent recevoir une nouvelle couche de peinture, de teinture ou de verni au besoin.

3.2.1 Étanchéité

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, de même que les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une porte, une fenêtre, ainsi que leur pourtour doivent être étanches et empêcher toute infiltration d'eau.

3.2.2 Accumulation d'eau ou de moisissures

Est prohibée, l'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis de même que la présence de moisissures ou de pourritures visibles sur le bâtiment ou sur une de ses parties constituantes.

3.2.3 Parement extérieur

Un parement extérieur conforme aux dispositions du règlement de construction numéro 24-99, doit être apposé sur les murs ou sur la toiture d'un bâtiment. Advenant le cas que le parement extérieur se brise ou se détache du mur, la partie endommagée doit être remplacée ou réparée.

3.2.4 Éléments en saillie

Les éléments en saillie du bâtiment (tels que corniche, balcon, galerie, escalier extérieur ou autre) présentant des conditions dangereuses en raison d'un manque de solidité ou pour une autre cause doivent être réparés. Ces éléments doivent être maintenus en bon état et repeints au besoin.

3.2.5 Ordures ménagères

Le dépôt d'ordures ménagères, de débris, de matériaux ou de matières gâtées ou putrides ailleurs que dans un récipient prévu à cette fin est prohibé.

3.2.6 Matières nauséabondes ou dégageant des matières toxiques

L'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques est interdite à l'intérieur et à l'extérieur d'un logement.

3.2.7 Accumulation de neige

L'accumulation de neige ou de glace sur un perron, une galerie ou dans un moyen d'évacuation doit être évitée. Elle doit également être évitée dans les aires de circulation permettant aux résidents d'accéder à pied au trottoir public, ou en son absence, à la rue.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 RAPPORT D'INSPECTION

Une fois la visite du bâtiment complétée, l'inspecteur des bâtiments rédige un rapport d'inspection. Le rapport d'inspection doit notamment comprendre la date de la visite des lieux, les conclusions à l'égard de l'état du bâtiment de même que les recommandations relatives à la régularisation de la situation. L'inspecteur des bâtiments doit transmettre le rapport d'inspection au Conseil municipal.

4.2 AVIS DE NON-CONFORMITE

Lorsqu'il constate qu'un bâtiment contrevient aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur des bâtiments doit émettre un avis de non-conformité par écrit. L'avis peut être donné au propriétaire ou à son mandataire. Cet avis doit être transmis par courrier recommandé à l'adresse inscrite au rôle d'évaluation ou être remis en main propre. L'avis de non-conformité doit indiquer la nature de la contravention, mentionner les mesures à prendre pour y remédier et fixer le délai accordé pour ce faire.

4.3 DELAI

Suite à la réception de l'avis de non-conformité, le propriétaire visé dispose d'un délai de 15 jours pour entreprendre les travaux nécessaires. Il doit obtenir au préalable un permis de construction conformément à la réglementation en vigueur. Les travaux doivent être complétés selon les délais et conditions prescrits au règlement sur les permis et certificats numéro 22-99.

4.4 DELAI ADDITIONNEL

Dans le cas de travaux majeurs ou de travaux difficilement réalisables en période hivernale, le Conseil peut accorder un délai additionnel au propriétaire. Pour ce faire, ce dernier doit présenter une demande écrite à l'inspecteur municipal. La demande doit comprendre une liste des travaux projetés et être soumise au Conseil. Le Conseil fixe le délai additionnel en fonction des travaux et de la saison.

4.5 OMISSION D'EFFECTUER LES TRAVAUX

Advenant le cas que le propriétaire omet d'effectuer les travaux requis, l'inspecteur des bâtiments peut faire un rapport au Conseil relativement à la contravention. Le Conseil peut adopter une résolution pour recommander que les procédures relatives à l'obtention d'une ordonnance de la Cour supérieure soient entreprises. Ces procédures visent à autoriser la ville à effectuer les travaux aux frais du propriétaire.

4.6 FRAIS ENCOURUS

Les frais encourus par la ville en application de l'article 4.4 constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne en conformité de l'application du présent règlement, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité, pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

5.2 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 100 \$, mais n'excédant pas 1000 \$ et les frais. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 200 \$, mais n'excédant pas 2000 \$ et les frais.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

5.3 SANCTIONS

A défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

5.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Le Conseil peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus à la *loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou par la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Adopté à la séance de ce Conseil tenue le 07 mai 2007.

Monsieur Lawrence Potvin,
maire

Monsieur Mario Bouchard,
greffier