



Municipalité de
Saint-Roch-de-Richelieu

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ PIERRE-DE SAUREL
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ROCH-DE-RICHELIEU

RÈGLEMENT NUMÉRO 367-2015 CONCERNANT LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur les compétences municipales accordent aux municipalités le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à la salubrité et à l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT qu'il est devenu opportun d'adopter un règlement permettant de régir la salubrité, l'encombrement excessif et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la municipalité ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été dûment donné à la séance ordinaire du 7 juillet 2015, qu'un projet de règlement a été remis aux membres du conseil au moins deux jours avant son adoption, que ceux-ci déclarent l'avoir lu et renoncer à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Richard Paquette, appuyé par M. Gilbert Laroche et résolu que le présent règlement numéro 367-2015 soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 - PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était ici au long reproduit.

ARTICLE 2 - DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment principal ou toute partie d'un bâtiment principal de même que tout bâtiment accessoire rattaché ou non à l'usage principal.

ARTICLE 3 - TERMINOLOGIE

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultante du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

« Bâtiment » : toute construction, parachevée ou non, composée d'un toit supporté par des colonnes et des murs, quel que soit son usage, servant à abriter ou à loger une personne, un animal ou des objets quelconques.

« Bâtiment accessoire » : bâtiment, construction ou structure détaché du bâtiment principal ou de la construction principale ou de l'usage principal dont l'utilisation est accessoire ou complémentaire et subordonnée à l'utilisation du bâtiment principal ou de la construction principale ou de l'usage principal et situé sur le même terrain ou lot que le bâtiment principal ou de la construction principale ou de l'usage principal.

« Bâtiment principal » : bâtiment dans lequel s'exerce un ou des usages principaux.

« Construction » : bâtiment, ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux. Désigne aussi tout ce qui est érigé, édifié, assemblé ou construit et dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou qui est joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

« Habitation » : bâtiment ou partie de bâtiment destiné à abriter des personnes et à leur servir de lieu de résidence, comprenant un ou plusieurs logements.

« Immeuble » : un fonds de terre ainsi qu'une construction ou un ouvrage à caractère permanent qui s'y trouve et tout ce qui en fait partie intégrante dans la mesure où cette construction, cet ouvrage ou ce qui fait partie intégrante du fonds de terre, de la construction ou de l'ouvrage n'est pas un meuble au sens du Code civil du Québec.

« Logement » : espace habitable composé d'une ou plusieurs pièces occupé par un seul ménage, accessible directement de l'extérieur ou par un vestibule ou corridor commun à plusieurs logements, comprenant des installations sanitaires complètes (toilette, lavabo et baignoire ou douche) ainsi que les installations et espaces nécessaires pour qu'une personne puisse y préparer un repas, y manger et y dormir.

« Moyen d'évacuation » : voie continue permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct ou à un endroit extérieur à découvert; comprend les issues et les accès à l'issue.

« Saillie » : partie d'un bâtiment qui dépasse l'alignement général d'un mur de bâtiment. Sans restreindre la portée de ce qui précède, un élément rattaché à la structure principale du bâtiment tel qu'un perron, une corniche, un avant-toit, un balcon, un tambour, un porche, une marquise, un auvent, une enseigne, un escalier extérieur, une galerie, une baie vitrée, une véranda, une lucarne constituent des saillies.

« Usage accessoire » : usage relié à l'usage principal qui lui est subordonné et exclusivement dévolu en contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément.

« Usage additionnel » : usage non complémentaire à l'usage principal d'un bâtiment, d'une construction, d'un ouvrage, d'un terrain ou d'une de leurs parties, mais qui est ou peut être exercé en plus d'un usage principal.

« Usage principal » : usage principal pour lequel on destine l'utilisation ou l'aménagement d'un bâtiment, d'une construction, d'un ouvrage, d'un terrain ou une de leurs parties.

ARTICLE 4 - APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement sont confiés au fonctionnaire désigné par résolution du conseil. Il pourrait être convenu que plus d'un fonctionnaire soit désigné par résolution du conseil.

ARTICLE 5 - POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par la loi régissant la municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

- 1- S'assure du respect des dispositions du présent règlement ;
- 2- Est autorisé à visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment pour constater si le présent règlement y est respecté. Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite par toute personne employée par la municipalité ou rémunérée par la municipalité ou à se faire accompagner d'un huissier, d'un policier ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait ;
- 3- Exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation électrique afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement ;
- 4- Émet un avis d'infraction lorsqu'il constate une contravention au présent règlement et exige que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction au présent règlement ;
- 5- Émet tout constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement ;

- 6- Documente toute infraction ou contravention au présent règlement ;
- 7- Recommande au conseil toute mesure nécessaire afin que cesse toute infraction au présent règlement ;
- 8- Exige que cesse toute activité ou situation dangereuse pour la sécurité des personnes ;
- 9- Représente la municipalité dans toute procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter le présent règlement.

ARTICLE 6 - PROCESSUS D'INSPECTION MULTI-DISCIPLINAIRE

Lors du processus d'intervention, il pourrait être convenu de pouvoir s'adjoindre de personnes provenant de d'autres disciplines telles que le milieu de la prévention des incendies local ou régional, l'inspecteur régional de la MRC ainsi qu'un représentant du milieu de la santé. Pour un cas plus problématique, l'assistance d'un représentant de la Sûreté du Québec peut être envisagée pour assurer la sécurité des intervenants.

ARTICLE 7 - REGISTRE UNIQUE

Le fonctionnaire désigné doit, après chaque intervention, en faire rapport au coordonnateur à la sécurité incendie et civile de la MRC. Le coordonnateur aura la responsabilité d'inscrire l'intervention dans un registre. Ce registre pourra être consulté par tous les fonctionnaires désignés et n'aura comme seul but de faire un suivi des interventions.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions du présent règlement, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble ou d'une propriété mobilière doit :

- 1- Permettre au fonctionnaire désigné, et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner, de visiter ou examiner tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article 5 et, à ces fins, le laisser pénétrer sur le terrain ou dans tout bâtiment implanté sur ledit terrain ;
- 2- Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes.

ARTICLE 9 – EXIGENCES RELATIVES À UN BÂTIMENT ET À SON ENTRETIEN

9.1 EXIGENCES GÉNÉRALES

Tout bâtiment doit être entretenu et réparé de manière à éviter sa détérioration et de telle sorte qu'il ne puisse constituer, en raison de bris, d'absence d'entretien ou de tout autre cause, un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général.

De plus, tout bâtiment doit être maintenu dans un état permettant l'usage auquel il est destiné, et ce, sans encombrement excessif pouvant nuire à sa structure ou favoriser la propagation d'un incendie.

9.2 EXIGENCES PARTICULIÈRES

9.2.1 Sans restreindre la portée de l'article 9.1, tout bâtiment doit être :

- 1- Entretenu de façon à ne pas être délabré, vétuste ou dans un état d'abandon;
- 2- Maintenu dans un état qui assure sa conservation ;

- 3- Réparé ou modifié lorsque requis, afin de ne pas constituer un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général ;
- 4- Être réparé ou modifié lorsque requis, aux fins de l'exercice de ces fonctions.

9.2.2 Les exigences particulières suivantes s'appliquent à un bâtiment principal sans limiter la portée des dispositions prévues à l'article 9.2.1 :

1- Murs extérieurs

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

Tout nouveau revêtement utilisé pour réparer ou remplacer une partie du revêtement extérieur d'un bâtiment doit être de la même nature que ce dernier.

2- Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état.

Les fondations d'un bâtiment principal doivent être stables, entretenues et réparées de façon à prévenir toute infiltration d'eau.

La partie des fondations qui est visible de l'extérieur doit être maintenue dans un état de propreté et de sécurité.

3- Vide sanitaire

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

4- Toits

Toutes les parties constituantes des toitures et des avant-toits, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état ou réparées ou remplacées au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau et l'intrusion d'insectes, d'oiseaux, de vermines ou de rongeurs à l'intérieur des bâtiments principaux.

Aucune accumulation de neige ou de glace sur la toiture d'un bâtiment ne doit constituer un danger pour ses occupants ou les piétons. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure de la toiture.

5- Structure et isolation

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

6- Ouvertures

Les portes et les fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau ou de neige. Elles doivent être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les vitres brisées doivent être remplacées.

Les ouvertures ainsi que leur cadre châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

Il est interdit de barricader les portes, les fenêtres et tous les accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie ou qu'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition qui est pendante devant le conseil.

Un bâtiment barricadé, de façon volontaire ou forcée, ou un bâtiment utilisé de façon discontinue doit être maintenu dans un état sécuritaire et être maintenu de façon à en empêcher l'accès.

7- Construction en saillies

Les constructions en saillie et tout élément en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Les saillies ne peuvent servir à l'entreposage de matériaux, meuble d'usage intérieur ou autres objets et doivent être libres d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

9.3 INFESTATION

Toute condition de nature à favoriser la présence d'insectes, de vermines ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment principal ou accessoire. Si celui-ci en est infesté, le propriétaire doit faire le nécessaire pour détruire les insectes, la vermine ou les rongeurs et empêcher leur réapparition.

ARTICLE 10 – EXIGENCES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN

10.1 EXIGENCES GÉNÉRALES

Les bâtiments accessoires doivent :

- a) En aucun temps constituer de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété ou être insalubre ou défectueux ;
- b) Être modifiés ou réparés selon le cas pour se conformer aux exigences des règlements ou être démolis ;

10.2 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les bâtiments accessoires doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de sécurité. Le revêtement des murs extérieurs, la toiture et les ouvertures des bâtiments accessoires doivent être étanches. De plus, les éléments de bois du bâtiment accessoire doivent, en tout temps, être protégés des intempéries par de la peinture, teinture ou revêtement extérieur approprié.

Tout élément de construction en saillie sur le bâtiment accessoire doit être maintenu en bon état ou réparé ou remplacé, au besoin, pour lui conserver un aspect de propreté. Il doit également être libre de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Tout bâtiment accessoire doit être maintenu dans un état permettant l'usage auquel il est destiné, et ce, sans encombrement excessif pouvant nuire à sa structure ou favoriser la propagation d'un incendie.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À L'ÉVACUATION D'UN BÂTIMENT

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

Tout bâtiment doit en tout temps être maintenu dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation doivent être exécutés dans les meilleurs délais. Un bâtiment qui constitue un danger pour la santé, le bien-être ou la sécurité des occupants ou du public en général est considéré insalubre.

11.2 CAUSES D'INSALUBRITÉ

Sans restreindre la portée de l'article 11.1, sont prohibés et doivent être supprimés :

- 1- La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux ;
- 2- La présence d'animaux morts ;
- 3- L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent 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 et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ;
- 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 moisissures visibles 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 ou des finis ou la présence de moisissure.

ARTICLE 12 - SANCTIONS

Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive ayant lieu à l'intérieur d'une période d'un an suivant la date de la première infraction, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

ARTICLE 13 – RECOURS JUDICIAIRES

La délivrance d'un constat d'infraction par le fonctionnaire désigné ne limite en aucune manière le pouvoir du conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, tout recours de nature civile ou pénale ou tout autre recours.

ARTICLE 14 - REMBOURSEMENT DES FRAIS

Dans les trente (30) jours suivants la délivrance d'un constat d'infraction, le propriétaire ou l'occupant doit remédier à la situation problématique. Advenant le cas où la situation n'a pas été corrigée dans ce délai, la municipalité devra alors envoyer une mise en demeure au propriétaire et à l'occupant.

Si dans les trente (30) jours suivants la réception par le propriétaire de la mise en demeure, la situation problématique persiste toujours, la municipalité pourra alors procéder elle-même aux travaux nécessaires.

Tous les frais liés à ces travaux seront assumés en totalité par le propriétaire de l'immeuble ou de la propriété mobilière au moment de l'émission du constat d'infraction.

ARTICLE 15 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Claude Pothier
Maire

Reynald Castonguay
Directeur général et secrétaire-trésorier

Adoptée à l'unanimité.

Annexe 1 – Formulaire d'intervention

Avis de motion : 7 juillet 2015
Adoption : 18 août 2015
Entrée en vigueur : 19 août 2015