

MUNICIPALITÉ DE
DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL

RÈGLEMENT N° 579-2024

Règlement n° 579-2024 modifiant le règlement concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments n° 497-2015 afin d'ajouter des normes conformément à la LAU.

CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la municipalité se doit de modifier le règlement n° 497-2015 afin de se conformer à l'article 145.41 et suivante de la LAU, en bonifiant par l'ajout de nouvelles normes;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la Municipalité a les pouvoirs prévus à la loi sur les compétences municipales et de la LAU;

CONSIDÉRANT QU'UNE copie de ce projet de règlement est à la disposition du public pour consultation au bureau de la Municipalité;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné par le conseiller Benoit Bibeau lors de la séance ordinaire du 5 février 2024;

CONSIDÉRANT QUE les membres du Conseil déclarent avoir lu ce projet de règlement et renoncent à sa lecture par le greffier-trésorier;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Benoit Bibeau

APPUYÉ PAR : Guy Lambert

ET RÉSOLU QUE le présent règlement, portant le n° 579-2024 soit et est adopté et qu'il soit statué par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

Le présent projet de règlement est identifié par le n° 579-2024 et le but est de modifier le règlement n° 497-2015 concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments, afin d'y ajouter des nouvelles définitions et normes sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

ARTICLE 2

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3

Le titre du règlement n° 497-2015 concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments est modifié conformément à l'article 145.41 et suivantes de la section XII de la LAU par le titre suivant :

« Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments »

ARTICLE 4

L'article 3 - TERMINOLOGIE du règlement n° 497-2015, est modifié par l'ajout des définitions suivantes :

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

- « En bon état » : Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.
- « Entretien » : Action de maintenir en bon état.
- « Vétusté » : État de détérioration produit par le temps et l'usure normal et rendant extrêmement difficile l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

ARTICLE 5

L'article 7 – REGISTRE UNIQUE du règlement n° 497-2015, est modifié par l'ajout des paragraphes suivants à la suite du premier paragraphe, soit :

« Après qu'un avis écrit au propriétaire, lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement, ainsi que le délai pour les effectuer. La municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier de l'avis, conformément à l'article 145.41.1 de la LAU, ainsi dans les 20 jours, notifier l'inscription au propriétaire de l'immeuble. Et celle-ci doit publier la liste sur son site internet.

Si les travaux sont conformes, un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier et la Municipalité doit retirer de la liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation, et doit le transmettre au propriétaire.

ARTICLE 6

L'article 8 – OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT du règlement n° 497-2015, est modifié par l'ajout des sous-paragraphes suivants :

3- Doit être clos ou barricadé de façon à empêcher l'accès, lorsque le bâtiment ou une partie du bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant, afin de prévenir tout accident et en assurer la santé et la sécurité du public.

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

ARTICLE 7

L'article 9.2.2, paragraphe 1 – Murs extérieurs du règlement n° 497-2015, est modifié par l'ajout d'un sous-paragraphe à la suite du dernier, soit :

Plus particulièrement, mais non limitativement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter :

1. La présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. Le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement de vinyle;
3. La dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique;
4. L'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la céramique, du bloc de béton ou de bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier;
5. La présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat;
6. La pourriture et autres dégradations ou détériorations du bois;
7. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant la toiture, que ce soit partiellement ou totalement;
8. Toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

ARTICLE 8

L'article 9.2.2, paragraphe 4 –Toits du règlement n° 497-2015, est modifié par l'ajout d'un sous-paragraphe à la suite du premier, soit :

Plus particulièrement, mais non limitativement, les toitures doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manières à éviter :

1. La présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement;
3. La dégradation ou l'usage de tous matériaux de revêtement non conformes au règlement de zonage;
4. L'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement de toiture.

Sont notamment des composantes de la toiture, les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les bordures de toit (fascia) et les gouttières.

ARTICLE 9

L'article 9.2.2 du règlement n° 497-2015, est modifié par l'ajout des paragraphes suivants soit :

8- Salle de bain

Les occupants d'un logement doivent 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 ayant un dégagement devant d'au moins 34 pouces pour chaque appareil exigé au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants 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.

9- Ventilation mécanique d'une salle de bain ou d'une salle de toilette

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

10- 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 la conduite d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur du bâtiment, 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 ou au propane.

11- 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.

12- Raccordement des appareils sanitaires

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées conforme au règlement de la municipalité 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 disposée à une température minimale de 60°C (Celsius).

13- 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'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher.

14- Éclairage

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

15- Entretien d'un équipement

Un système mécanique, un appareil ou équipement tels que 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.

16- Résistance à l'infraction

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage, doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

ARTICLE 10

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Vincent Lavallée,
Maire suppléant

Maxime Dauplaise, M.A.P., gma
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion :	5 février 2024
Adoption du projet :	5 février 2024
Adoption du règlement :	4 mars 2024
Promulgation :	2024