

RÈGLEMENT ADOPTÉ À UNE SÉANCE RÉGULIÈRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VALCOURT EN VISIOCONFÉRENCE, LE LUNDI 5 JUILLET À 19:00 HEURES ET À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS:

Mesdames et Messieurs les Conseillers

JACQUES BLANCHARD	siège 1	VICKY BOMBARDIER	siège 2
PIERRE TÉTREULT	siège 3	JIMMY ROYER	siège 4
DANY ST-AMANT	siège 5	JULIEN BUSSIÈRES	siège 6

L'assemblée est sous la présidence de

RENALD CHÊNEVERT MAIRE

REGLEMENT NUMERO 635

« RÈGLEMENT RELATIF A LA SALUBRITE, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BATIMENTS »

ATTENDU QU' en vertu de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil d'une municipalité peut, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiment ;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les citoyens;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné régulièrement donné par monsieur le conseiller Dany St-Amant à la séance du 07 juin 2021 et que le dépôt du projet de règlement a été fait à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER DANY ST-AMANT, APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER PIERRE TÉTRAULT ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QU' un règlement portant le numéro 635 et intitulé : « RÈGLEMENT RELATIF À LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS » soit adopté et qu'il soit décrété pour ce règlement ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires.....	2
1.1 Titre.....	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
1.4 Champs d'application.....	2
Section 2 - Dispositions interprétatives.....	3
1.5 Système de mesure.....	3
1.6 Divergences entre le présent règlement et les règlements de construction et de zonage	3
1.7 Interprétation des tableaux.....	3
1.8 Définitions.....	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Administration et application du règlement.....	5
2.2 Pouvoirs de la personne responsable de l'application.....	5
2.3 Respect des règlements.....	5
2.4 Contravention au présent règlement.....	5
2.5 Infraction et pénalité.....	6
2.6 Autres recours.....	6
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À L'OCCUPATION.....	7
Section 1 – Normes générales de salubrité.....	8
3.1.1 Logements, chambres et habitations impropres à l'habitation.....	8
3.1.2 Ordures ménagères.....	8
3.1.3 Matières nauséabondes.....	9
Section 2 - Normes relatives à certaines pièces d'un bâtiment.....	10
3.2.1 Salle de bain.....	10
3.2.2 Buanderie commune.....	10
3.2.3 Ventilation mécanique.....	10
3.2.4 Ventilation par circulation d'air naturel.....	11
3.2.5 Vide sanitaire.....	11
3.2.6 Espace pour la préparation des repas.....	11

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 3 - Normes relatives à certaines pièces d'un logement.....	12
3.3.1 Infiltration d'air.....	12
3.3.2 Doublage des fenêtres et des moustiquaires.....	12
3.3.3 Entretien des ouvertures	12
Section 4 - Dispositions relatives aux équipements de base d'un logement	13
3.4.1 Alimentation en eau potable	13
3.4.2 Raccordement des appareils sanitaires.....	13
3.4.3 Système de chauffage et température minimale.....	13
3.4.4 Éclairage	13
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN DES BATIMENTS	14
Section 1 – Maintien général d'un bâtiment.....	15
4.1.1 Maintien en bon état.....	15
4.1.2 Maintien en bon état des balcons, galeries, escaliers.....	15
4.1.3 Maintien en bon état du plancher.....	16
4.1.4 Maintien en bon état d'un équipement.....	16
4.1.5 État général d'un bâtiment.....	16
Section 2 – Sécurité d'un bâtiment.....	17
4.2.1 Danger pour la sécurité des personnes	17
4.2.2 Accumulation de neige	17

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments ».	TITRE	1.1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Valcourt.	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	1.2
Tout règlement antérieur relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments et toute disposition relative au pouvoir de réglementer ces objets contenus dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1.3
Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les bâtiments principaux existants ainsi qu'aux bâtiments accessoires.	CHAMPS D'APPLICATION	1.4

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).	SYSTÈME DE MESURE	1.5
En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et les règlements suivants : 1. Règlement de construction et/ou ; 2. Règlement de zonage. la disposition du présent règlement prévaut.	DIVERGENCES ENTRE LE PRÉSENT RÈGLEMENT ET LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE	1.6
S'il y a incompatibilité entre une norme générale et une norme particulière, la disposition de la norme particulière prévaut.		
Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, en fait partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou autres formes d'expression, le texte prévaut.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	1.7
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.	DÉFINITIONS	1.8

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

Le Service d'urbanisme est chargé de l'administration du présent règlement.

L'officier municipal, nommé par le Conseil municipal est chargé d'appliquer le présent règlement. Des adjoints ainsi que des représentants, ayant les mêmes pouvoirs et devoirs, peuvent par ailleurs lui être associés par résolution du conseil municipal.

POUVOIR DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'APPLICATION 2.2

L'officier municipal, dans l'exercice de ses fonctions, est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater s'ils sont conformes à la réglementation municipale.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer l'officier municipal aux fins d'inspection et de répondre à ses questions.

RESPECT DES RÈGLEMENTS 2.3

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation de devoir se conformer aux exigences du présent règlement ou tout de tout autres règlements applicables.

CONTRAVENTIONS AU PRÉSENT RÈGLEMENT 2.4

Lorsqu'il constate une contravention aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné doit aviser par écrit le propriétaire, en lui donnant les mesures à prendre à l'égard de la contravention.

Si le propriétaire n'a pas donné suite à l'avis écrit, dans le délai imparti dans l'avis, le fonctionnaire désigné peut formuler une dénonciation à la cour supérieure. Il peut également ordonner la suspension des travaux ou de l'usage en contravention au présent règlement.

L'avis peut être verbal lorsque les infractions constatées peuvent mettre en danger la sécurité des occupants et nécessitent une évacuation.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.5**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 250,00 \$ et maximale de 1000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1000,00 \$ et maximale de 4000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

AUTRES RECOURS **2.6**

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Ville peut exercer cumulativement ou alternativement, tout autre recours utile de nature civile ou pénale pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Ville peut exercer le recours prévu au troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., chapitre A-19.1).

CHAPITRE 3

Dispositions relatives à la salubrité et à l'occupation

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À L'OCCUPATION

SECTION 1

NORMES GÉNÉRALES DE SALUBRITÉ

LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES À L'HABITATION 3.1.1

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

1. La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un balcon, d'un abri pour automobile ou d'un bâtiment accessoire ;
2. L'absence de moyens de chauffage, d'éclairage, d'alimentation en eau potable et d'équipements sanitaires fonctionnels ;
3. La présence de glace, de condensation, de moisissure ou de champignons sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ;
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 de punaises de lit au point de constituer une menace pour la santé des occupants ;
6. La présence d'animaux morts ;
7. L'accumulation de déchets, d'ordures ménagères, de débris, de matériaux, de matières gâtées ou putrides ou d'excréments au point de constituer une menace pour la santé des occupants ;
8. L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
9. L'encombrement d'un moyen d'évacuation ;
10. La présence d'obstacles empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ;
11. Un état apparent d'abandon.

ORDURES MÉNAGÈRES 3.1.2

À l'intérieur d'un bâtiment, il est interdit de déposer des ordures ménagères, des débris de matériaux ou des matières gâtées ou putrides ailleurs que dans un récipient prévu à cette fin.

**MATIÈRES
NAUSÉABONDES 3.1.3**

À l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment, il est interdit d'émettre des odeurs nauséabondes ou des vapeurs toxiques susceptibles de troubler le confort ou le bien-être d'une ou des personnes du voisinage par le biais de tout produit, objet ou déchet ou par leur utilisation.

SECTION 2

NORMES RELATIVES À CERTAINES PIÈCES D'UN BATIMENT

SALLE DE BAIN OU DE TOILETTE 3.2.1

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 exigés au présent article.

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

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

BUANDERIE COMMUNE 3.2.2

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

VENTILATION MÉCANIQUE 3.2.3

Pour un bâtiment résidentiel, une salle de bain ou de toilette ou une buanderie 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.

Pour les autres bâtiments, une ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier est exigé.

**VENTILATION PAR
CIRCULATION D'AIR
NATUREL** 3.2.4

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

VIDE SANITAIRE 3.2.5

Un vide sanitaire doit être ventilé au moyen d'ouvertures, d'une superficie minimale de 1/500 de la superficie à ventiler, disposées de manière à assurer le renouvellement de l'air et pourvues d'un grillage à mailles métalliques de dimension appropriée pour empêcher le passage des insectes et des rongeurs. Ces ouvertures doivent être fermées du 30 octobre au 30 avril.

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

**ESPACE POUR LA
PRÉPARATION DES
REPAS** 3.2.6

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 ou, dans l'impossibilité d'être raccordée à un conduit donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air. 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 en gaz naturel.

SECTION 3

NORMES RELATIVES À CERTAINES PIÈCES D'UN LOGEMENT

INFILTRATION D'AIR 3.3.1

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.

DOUBLAGE DES FENÊTRES ET DES MOUSTIQUAIRES 3.3.2

Si le châssis d'une fenêtre est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles du 30 octobre 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 30 octobre de chaque année.

ENTRETIEN DES OUVERTURES 3.3.3

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

SECTION 4

NORMES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN LOGEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE 3.4.1

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.

RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES 3.4.2

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

Un évier, un lavabo, une baignoire et 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 45° C.

SYSTEME DE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE 3.4.3

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 à tous les espaces, contigus à une pièce habitable. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque espace habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

ECLAIRAGE 3.4.4

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 4

Dispositions relatives à l'entretien des bâtiments

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1

MAINTIEN GÉNÉRAL D'UN BÂTIMENT

MAINTIEN EN BON ÉTAT

4.1.1

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

Sont considérées comme parties constituantes :

1. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche ; 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 risque de d'écrouler ;
2. La surface extérieure d'un bâtiment telles la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenue en bon état ;
3. La surface intérieure telles la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenue en bon état ;
4. Toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis.

MAINTIEN EN BON ÉTAT DES BALCONS, GALERIES, ESCALIERS

4.1.2

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état. Le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries.

MAINTIEN EN BON ÉTAT DU PLANCHER

4.1.3

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement :

1. Le plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui constituent un danger d'accident ;
2. 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.

MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN ÉQUIPEMENT

4.1.4

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, un système mécanique, un appareil ou un équipement tels 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 maintenus en bon état de fonctionnement.

ÉTAT GÉNÉRAL D'UN BÂTIMENT

4.1.5

Le bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin qu'il ne soit pas laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

Les revêtements extérieurs et tout autre élément de structure doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien.

Au besoin, les surfaces peintes, teintées ou vernies doivent recevoir une nouvelle couche de peinture, de teinture ou de vernis ou du produit approprié.

Advenant le cas où le revêtement extérieur ou tout autre élément de structure se brise ou se détache du mur, la partie endommagée doit être remplacée ou réparée.

SECTION 2

SÉCURITÉ D'UN BÂTIMENT

DANGER POUR LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

4.2.1

Est notamment considérée comme présentant un danger pour la sécurité des personnes :

1. La présence de plancher et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction ;
2. La présence de pièces de bois pourri ;
3. La présence de fils électriques qui ne sont pas fixés ou mal fixés sur des éléments d'ossature porteurs ou non porteurs ou de charpente d'un bâtiment principal ;
4. La présence de neige ou de glace empêchant les personnes d'utiliser un escalier extérieur ainsi qu'une surface d'une galerie donnant accès à cet escalier.

ACCUMULATION DE NEIGE

4.2.2

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.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Copie vraie et conforme signée à Valcourt, ce 02 novembre 2021.

Rénald Chênevert
Maire

M^e Lydia Laquerre
Greffière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, greffière de la Ville de Valcourt, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis public à l'hôtel de ville et sur le site internet de la Ville de Valcourt à l'effet que le Conseil municipal a adopté un règlement municipal intitulé : « **RELATIF À LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS** ».

Ce règlement est déposé au bureau de l'Hôtel de Ville, et toute personne intéressée peut en prendre connaissance.

En foi de quoi, je donne ce certificat, ce 02 novembre 2021.

ME LYDIA LAQUERRE, GREFFIÈRE