

## RÈGLEMENT 2204

---

### sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

**À UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE RIVIÈRE-DU-LOUP TENUE À LA SALLE DU CONSEIL SITUÉE AU 65, RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE, LE LUNDI 16 JUIN 2025 À 19 HEURES 30.**

**Sont présents :** Le maire, monsieur Mario Bastille, les conseillères, mesdames Edith Samson et Chantal Amstad, les conseillers, messieurs Steeve Drapeau, André Beaulieu et Carl Thériault.

**Également présentes :** La directrice générale, madame Marie-Catherine Bégin-Drolet et la greffière, Me Molie DeBlois Drouin.

### **FORMANT QUORUM DUDIT CONSEIL SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR LE MAIRE.**

ATTENDU que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 1er avril 2021;

ATTENDU qu'en vertu de cette Loi, les municipalités régionales de comté doivent réaliser un inventaire des bâtiments patrimoniaux d'ici le 1er avril 2026, et qu'en vertu de cette même Loi, les municipalités doivent adopter, d'ici le 1er avril 2026, un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU que le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments se trouve aux articles 145.41 et 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU l'importance, pour la Ville de Rivière-du-Loup, de contribuer dès maintenant à la protection, la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux;

ATTENDU l'avis de motion régulièrement donné à la séance ordinaire du 20 mai 2025;

ATTENDU l'assemblée publique de consultation tenue le 2 juin 2025 à 19h30 à la salle du conseil de l'hôtel de ville;

ATTENDU qu'à la suite de celle-ci, ce conseil désire apporter certains changements audit règlement, lesquels ont été identifiés dans la déclaration de la greffière;

ATTENDU que ce projet de règlement ne contient aucune disposition pouvant faire l'objet d'une demande des personnes intéressées, afin qu'il soit soumis à leur approbation, conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller André Beaulieu, appuyé par le conseiller Steeve Drapeau :

Que ce conseil adopte le Règlement 2204 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**Résolution numéro 258-2025**

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:****CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES****SECTION 1 : Titre, champ d'application et définitions****Article 1**

Le présent règlement s'intitule : *Règlement 2204 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.*

**Article 2**

Le présent règlement a pour objet de régir l'occupation et l'entretien de certains Bâtiments, conformément à la section XII L'occupation et l'entretien des Bâtiments de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les Bâtiments et des autres constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur dépérissement et à en assurer la sécurité. Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des Bâtiments conçus à cette fin.

**Article 3**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :

« **Autorité compétente** »: Le Service du développement territorial de la ville de Rivière-du-Loup.

« **Conseil** »: Le Conseil municipal de la Ville de Rivière-du-Loup.

« **Conseil local du patrimoine** » : Comité consultatif d'urbanisme constitué en vertu de l'article 146 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), tel que prescrit à l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

« **Composantes extérieurs d'un Bâtiment** » : Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément d'intérêt patrimonial, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;

« **Bâtiment** »: Immeuble principal ou accessoire.

« **Bâtiment patrimonial** »: Un Bâtiment patrimonial peut être l'un ou l'autre des immeubles suivants ou une combinaison de ces immeubles:

- a) un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;
- b) dans l'éventualité où aucun inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel n'est en vigueur*, un immeuble principal ou un immeuble accessoire construit avant 1940.

« **Ouverture d'un Bâtiment** » : Une composante d'un Bâtiment qui en permet l'accès. Cette expression inclut notamment une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, y compris leur revêtement et leur joint d'étanchéité.

« **Site patrimonial** » : Lieu, ensemble de Bâtiments ou, dans le cas d'un site patrimonial déclaré par le gouvernement provincial, un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique.

#### **Article 4**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Rivière-du-Loup et pour tout Bâtiment patrimonial.

#### **Article 5**

L'Autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du présent règlement.

Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus.

## **CHAPITRE 2 : NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

### **SECTION 1 : Entretien minimal d'un Bâtiment**

#### **Article 6**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un Bâtiment patrimonial.

Un Bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures. Toute composante architecturale doit être maintenue en bon état et entretenue de manière à conserver ses caractéristiques typiques ou distinctives.

#### **Article 7**

Toutes les composantes d'un Bâtiment doivent remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le Bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du Bâtiment.

#### **Article 8**

Les composantes, de tout ou d'une partie d'un Bâtiment doivent être maintenues en bon état, notamment l'enveloppe extérieure, les composantes extérieures, les éléments de structure, les ouvertures, le clapet anti-retour, les installations de plomberie et les installations de chauffage.

Constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- a) l'enveloppe extérieure d'un Bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;

- b) une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- c) un mur de briques ou de pierres qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- d) une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;
- e) un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;
- f) un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;
- g) un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- h) un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant.

### **Article 9**

Il est interdit de maintenir, à l'intérieur d'un Bâtiment, l'une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

- a) la malpropreté ou l'encombrement de tout ou partie d'un bâtiment;
- b) l'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans un contenant ou un local prévu à cette fin;
- c) la présence de matières gâtées, putrides ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments;
- d) la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci;
- e) l'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures.

### **Article 10**

Le propriétaire d'un Bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

Lorsqu'un Bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du Bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader le Bâtiment est installé, il doit être fixé solidement à et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois et, dans le cas d'un Bâtiment patrimonial être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

## **SECTION 2 : Occupation d'un logement**

### **Article 11**

Toute pièce faisant partie d'une superficie de plancher habitable doit être munie d'un système permanent de chauffage qui permet de maintenir une température minimale de 18 degrés Celsius. Cette température doit être mesurée à une hauteur de 1 mètre au centre de la pièce.

### **Article 12**

Tout logement doit inclure les équipements suivants :

- a) Un lavabo;
- b) Une toilette;
- c) Une baignoire ou une douche.
- d) Un évier de cuisine;
- e) Un espace destiné à l'installation d'un appareil de cuisson intérieur, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée;
- f) Un espace destiné à l'installation d'un appareil de réfrigération, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée.

Tout lavabo, toilette, baignoire, douche ou évier de cuisine doit être raccordé à un système de plomberie et d'évacuation des eaux usées conforme aux lois et règlements applicables. Ils doivent être alimenté par une source d'eau froide et une source d'eau chaude.

Toute pièce abritant une toilette, une baignoire ou une douche doit être munie d'une installation fonctionnelle de ventilation mécanique assurant un changement d'air régulier.

L'espace situé au-dessus de celui destiné à l'installation d'un appareil fonctionnel de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur ou une hotte de recirculation d'air.

## **SECTION 3 : Dispositions relatives aux Bâtiments vacants**

### **Article 13**

Un Bâtiment vacant doit :

- a) être fermé de façon sécuritaire et à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures;
- b) faire l'objet d'une surveillance suffisante.

L'accès à un Bâtiment vacant doit être libre d'obstacle et accessible directement de la voie publique en tout temps.

### **Article 14**

Lorsqu'un Bâtiment est barricadé, il doit être barricadé conformément aux exigences suivantes :

- a) seuls les panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 12 millimètres sont autorisés;
- b) les panneaux de contreplaqué doivent être fixés solidement à l'enveloppe extérieure du Bâtiment;
- c) les panneaux de contreplaqué fermant une porte ou une fenêtre ne doivent pas déborder les montants de leur cadre;

d) pour des panneaux de contreplaqué fixés sur de la maçonnerie, ceux-ci doivent être fixés dans les joints de mortier. À la suite de leur retrait, tout joint de mortier endommagé doit être restauré.

La fermeture d'une ouverture conformément au premier alinéa ne peut être maintenue au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à sa réfection, à sa restauration ou à sa réparation.

#### **Article 15**

Pour un Bâtiment vacant qui est l'objet d'intrusions de personnes non autorisées, il est permis de murer une ouverture non visible de la voie publique en utilisant le même matériel que le mur extérieur du Bâtiment.

#### **Article 16**

Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un Bâtiment vacant doivent être bouchées.

#### **Article 17**

Tout Bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température ambiante intérieure d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

#### **Article 18**

Lorsqu'un Bâtiment patrimonial est vacant, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du Bâtiment. Lorsqu'il est vacant pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la ville la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel Bâtiment.

### **CHAPITRE 3 : ADMINISTRATION ET INSPECTION**

#### **Article 19**

Tout employé de l'Autorité compétente peut pénétrer, à toute heure raisonnable ou dans les heures d'exploitation, sur un terrain ou dans un Bâtiment, le visiter, y effectuer un essai, une analyse, une mesure, prendre des photographies, faire des enregistrements, l'examiner et effectuer toute autre vérification aux fins de l'application du présent règlement.

#### **Article 20**

Toute personne doit permettre à l'autorité compétente de pénétrer sur un terrain ou dans un Bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

Nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

**Article 21**

Sur demande de l'Autorité compétente, le propriétaire d'un Bâtiment doit lui fournir tout renseignement relatif à l'application du présent règlement et lui transmettre tout plan, étude ou autre document qui serait requis pour l'application du présent règlement.

L'Autorité compétente peut exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction.

**Article 22**

L'Autorité compétente peut installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un Bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies.

**Article 23**

Quiconque entrave ou permet d'entraver de quelque façon la réalisation des interventions de l'Autorité compétente contrevient au présent règlement.

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES****SECTION 1 : Dispositions pénales****Article 24**

Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
  - i) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 10 000 \$;
  - ii) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
  - i) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$;
  - ii) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 40 000 \$.

**Article 25**

Pour une infraction relative à un Bâtiment patrimonial, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
  - i) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ à 250 000 \$;
  - ii) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
  - i) pour une première infraction, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
  - ii) pour toute récidive, d'une amende de 8 000 \$ à 250 000 \$.

### **Article 26**

Nonobstant, quiconque contrevient à une disposition du chapitre III commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
  - i) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
  - ii) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 10 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
  - i) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$;
  - ii) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 20 000 \$.

### **Article 27**

Dans chaque cas d'infraction visée au présent chapitre, les frais s'ajoutent à l'amende.

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.

## **SECTION 2 : Pouvoir d'acquisition**

### **Article 28**

La période pendant laquelle un Bâtiment doit être vacant en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, est fixée à un an.

## **SECTION 3 : Disposition d'entrée en vigueur**

### **Article 29**

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

La greffière,



M<sup>e</sup> Molie DeBlois Drouin

Le maire,



Mario Bastille