

RÈGLEMENTS D'URBANISME

Refonte administrative

Ce document constitue une compilation du règlement régissant l'entretien des bâtiments.

Les règlements approuvés par le Conseil municipal prévalent sur le présent document.

- # 1000 – plan d'urbanisme
- # 1001 – zonage
- # 1002 – lotissement
- # 1003 – construction
- # 1004-2 – permis et certificats
- # 1011 – P.I.I.A
- # 1006 – usages conditionnels
- # 1007 – dérogations mineures
- # 1008 – PPCMOI
- # 1009 – Manuel d'urbanisme durable
- # 1010 – Plans d'aménagement d'ensemble
- # 1012 – Démolition
- # 1013 – Entretien des bâtiments**

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
Article 1	Objet	1
Article 2	Interaction	1
Article 3	Territoire assujetti	1
Article 4	Immeubles visés	1
Article 5	Le règlement et les lois	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
Article 6	Terminologie	1
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
Article 7	Application du règlement	1
CHAPITRE 2	DÉTÉRIORATION DES BÂTIMENTS	2
Article 8	Devoirs	2
Article 9	Interdiction	2
CHAPITRE 3	ENTRETIEN	3
Article 10	Maintien en bon état d'un bâtiment	3
Article 11	Chauffage	3
Article 12	Infiltration d'eau	3
Article 13	Incendie	3
Article 14	Enveloppe extérieure	3
Article 15	Planchers, murs et plafonds	3
Article 16	Portes et fenêtres brisées	3
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS DIVERSES	4
SECTION 1	INSPECTION	4
Article 17	Pouvoirs de l'autorité compétente	4
Article 18	Essais, analyses et vérifications	4
Article 19	Avis de non-conformité	4
Article 20	Transmission de l'avis de non-conformité	4
Article 21	Délai de mise en conformité	4
Article 22	Danger pour la sécurité	4
SECTION 2	TRAVAUX	4
Article 23	Constructions endommagées ou délabrées	4
Article 24	Inexécution des travaux	5
SECTION 3	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	5
Article 25	Avis de détérioration au registre foncier	5
Article 26	Registre des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier	5
Article 27	Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration	5

	Article 28	Avis de régularisation.....	6
SECTION 4	DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES	6	
	Article 29	Infractions, sanctions et recours.....	6
	Article 30	Entrée en vigueur	6

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Objet

Le présent règlement vise à assurer l'entretien des bâtiments, à empêcher le dépérissement des bâtiments, à protéger les bâtiments contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure.

Article 2 Interaction

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec ceux-ci. Plus précisément, ce règlement ne soustrait en rien l'obligation de se conformer aux autres règlements d'urbanisme ainsi qu'à leurs amendements.

Article 3 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Terrebonne.

Article 4 Immeubles visés

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment principal ou accessoire sur le territoire de la Ville, sans égard à l'usage.

Article 5 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 6 Terminologie

Exception faite des termes définis au *Règlement de zonage numéro 1001*, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 7 Application du règlement

L'administration du présent règlement est confiée à la Direction de l'urbanisme durable de la Ville de Terrebonne, considérée comme étant l'autorité compétente, telle que décrite à l'article 15 du *Règlement numéro 1004-2 sur les permis et certificats*, ses amendements et à l'administration des règlements d'urbanisme.

Article 8 Devoirs

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état. Les travaux d'entretien et de réparation doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

Article 9 Interdiction

Il est interdit de détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

Article 10 Maintien en bon état d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, 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 vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

Article 11 Chauffage

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage. Dans un logement, l'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 15 degrés à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment. La température à l'intérieur se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher.

Article 12 Infiltration d'eau

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir la dégradation de la structure et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération.

Article 13 Incendie

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par un incendie, qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Article 14 Enveloppe extérieure

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit demeurer en bon état, être exempte de trous ou de fissures et ne doit pas être dépourvue de recouvrement.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être exempte des matériaux de revêtement extérieur prohibés au *Règlement de zonage numéro 1001* et conforme à l'architecture des bâtiments et matériaux de revêtement au *Règlement de construction numéro 1003*.

Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

Article 15 Planchers, murs et plafonds

Les planchers, les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d'accident.

Article 16 Portes et fenêtres brisées

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

Les portes et fenêtres brisées ou endommagées, de même que toute ouverture d'un bâtiment abandonné, doivent être remplacées ou placardées.

SECTION 1 INSPECTION**Article 17 Pouvoirs de l'autorité compétente**

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont prévus au *Règlement numéro 1004-2 relatif aux permis, certificats et à l'administration des règlements d'urbanisme de la Ville de Terrebonne*.

Article 18 Essais, analyses et vérifications

L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation d'un professionnel compétent en la matière de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement.

L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, 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 19 Avis de non-conformité

Lorsque le fonctionnaire désigné constate, à la suite d'une inspection ou d'une enquête, qu'un logement ou un immeuble n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, il peut signifier au propriétaire un avis de non-conformité.

Cet avis doit, en plus de donner une description du logement ou de l'immeuble en cause, indiquer d'une façon claire et précise :

- a) La nature de la non-conformité;
- b) Les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement, une étude, un rapport d'expert ou une analyse par un professionnel compétent;
- c) Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans les délais accordés par l'autorité compétente dans l'avis.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

Article 20 Transmission de l'avis de non-conformité

L'avis de non-conformité doit être envoyé par poste certifiée ou par huissier et doit être adressé au propriétaire de l'immeuble en cause, conformément aux exigences du présent règlement.

Article 21 Délai de mise en conformité

Le délai de mise en conformité est déterminé par le fonctionnaire désigné en raison de l'importance des travaux à effectuer et de l'urgence eu égard à la sécurité.

Article 22 Danger pour la sécurité

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, le fonctionnaire désigné peut transmettre au propriétaire de l'immeuble un avis visant à lui ordonner à empêcher l'accès au bâtiment.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

SECTION 2 TRAVAUX**Article 23 Constructions endommagées ou délabrées**

Toute construction vétuste, délabrée ou partiellement détruite doit être réparée ou entretenue suivant la description des travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux dispositions du présent règlement et selon le délai établi par écrit par le fonctionnaire désigné.

Article 24 Inexécution des travaux

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer ou de terminer les travaux exigés dans l'avis de non-conformité, à l'expiration des délais imposés par le fonctionnaire désigné, la Cour supérieure peut, sur requête de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

De plus, le propriétaire est passible des pénalités prévues au *Règlement numéro 1004-2 relatif aux permis, certificats et à l'administration des règlements d'urbanisme de la Ville de Terrebonne*.

SECTION 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article 25 Avis de détérioration au registre foncier

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de non-conformité qui lui est transmis à l'intérieur des délais impartis, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants:

- a) la désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
- b) le nom de la municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil municipal requiert l'inscription;
- c) le titre et le numéro du règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments;
- d) une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1).

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Article 26 Registre des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

Article 27 Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes:

- a) être vacant depuis au moins 1 an;
- b) son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) être un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire des immeubles patrimoniaux adopté par la municipalité régionale de comté Les Moulins.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes*, le tout conformément à l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 28 Avis de régularisation

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil municipal doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

SECTION 4 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

Article 29 Infractions, sanctions et recours

Les dispositions relatives aux infractions, sanctions et recours sont prévues au *Règlement numéro 1004-2 relatif aux permis, certificats et à l'administration des règlements d'urbanisme de la Ville de Terrebonne*.

Article 30 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.