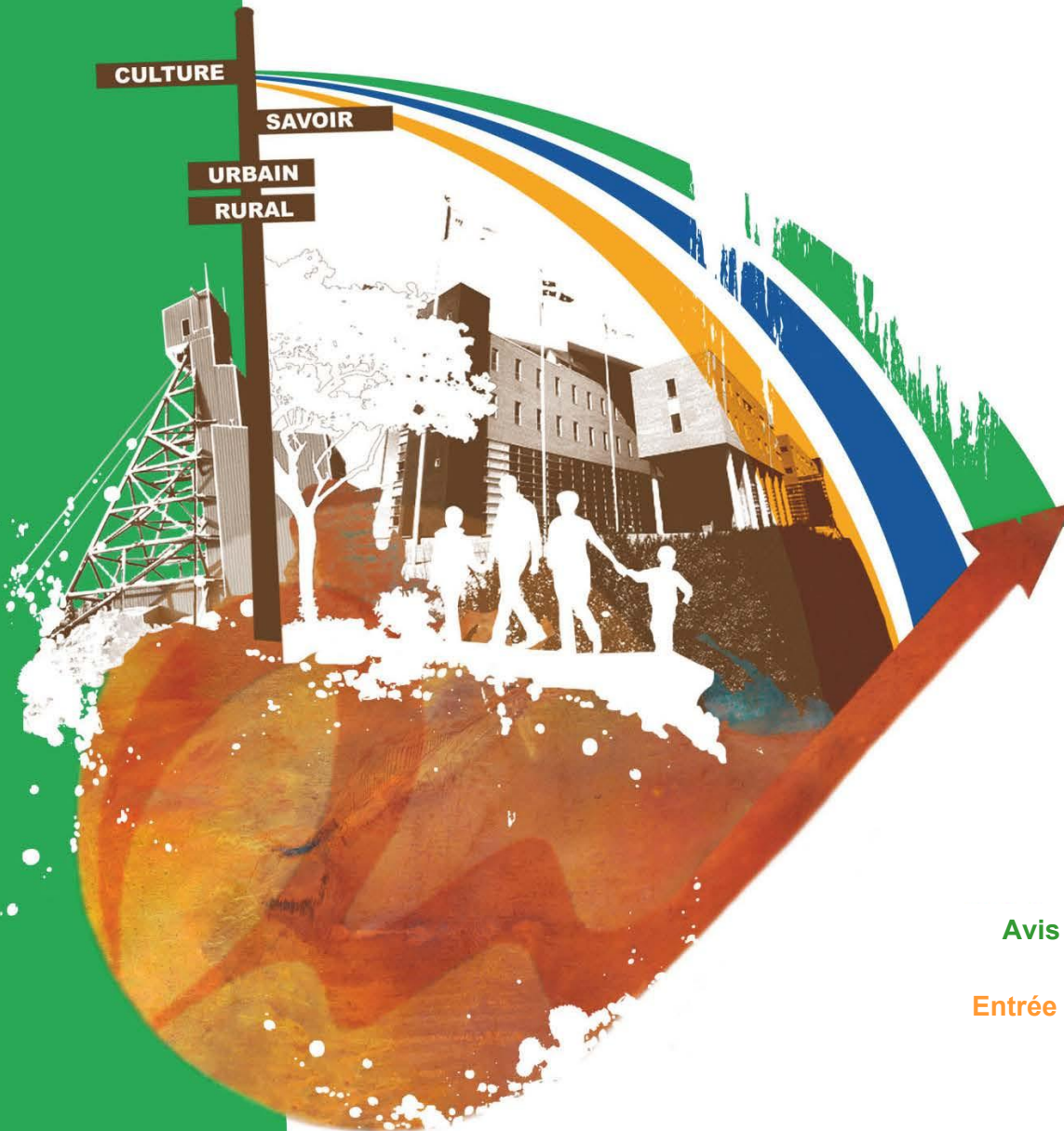


RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE LA VILLE DE ROUYN-NORANDA

NUMÉRO 2026-1432



Avis de motion : 9 mars 2026

Adoption : 27 avril 2026

Entrée en vigueur le 6 mai 2026

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|---------------|
| CHAPITRE 1 | 6 |
| DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 6 |
| 1. TITRE DU RÈGLEMENT | 6 |
| 2. OBJET DU RÈGLEMENT | 6 |
| 3. TERRITOIRE ASSUJETTI | 6 |
| 4. IMMEUBLES ASSUJETTIS | 6 |
| 5. VALIDITÉ | 6 |
| 6. LOIS ET RÈGLEMENTS..... | 6 |
| 7. DOMAINE D'APPLICATION | 7 |
| 8. PRÉSÉANCE | 7 |
| 9. DÉFINITIONS..... | 7 |
| 10. APPLICATION DU RÈGLEMENT | 8 |
| CHAPITRE 2 | 9 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS | 9 |
| SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 9 |
| 11. INTERDICTION GÉNÉRALE | 9 |
| 12. MAINTIEN EN BON ÉTAT | 9 |
| 13. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE | 10 |
| 14. SYSTÈMES DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION | 10 |
| SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS VACANTS..... | 10 |
| 15. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE | 10 |
| 16. TEMPÉRATURE ET HUMIDITÉ | 10 |
| 17. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION | 10 |
| 18. SURVEILLANCE | 10 |
| SECTION 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES EN CAS DE VÉTUSTÉ OU DÉLABREMENT | 11 |
| 19. AVIS DE TRAVAUX | 11 |
| 20. AVIS DE DÉTÉRIORATION | 11 |
| 21. AVIS DE RÉGULARISATION | 11 |
| 22. NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX..... | 11 |
| 23. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ | 12 |

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 3 | 13 |
| INFRACTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS | 13 |
| 24. SANCTIONS | 13 |
| 25. SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX | 13 |
| 26. FACTEURS AGRAVANTS | 14 |
| 27. INFRACTION DISCTINCTE | 14 |
| 28. CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE | 14 |
| 29. DÉPENSES ENCOURUES | 14 |
| 30. RECOURS CIVILS | 14 |
| | |
| CHAPITRE 4 | 15 |
| DISPOSITIONS FINALES | 15 |
| 31. ENTRÉE EN VIGUEUR | 15 |

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments de la Ville de Rouyn-Noranda ».

2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation de certains types de bâtiments sur le territoire de la Ville de Rouyn-Noranda afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Ville de Rouyn-Noranda.

4. IMMEUBLES ASSUJETTIS

Les immeubles assujettis au présent règlement sont les suivants :

- 1) Un immeuble patrimonial tel que défini au présent règlement;
- 2) Un immeuble inscrit au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale à volet patrimonial de la Ville de Rouyn-Noranda N° 2018-1000.

5. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

6. LOIS ET RÈGLEMENTS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être interprétées comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi d'un gouvernement fédéral ou provincial ou à l'application d'un règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Rouyn-Noranda.

7. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit l'occupation et l'entretien de certains bâtiments conformément à la section XII du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1).

8. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

9. DÉFINITIONS

Aux fins d'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 Index terminologique du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Délabrement : État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour laquelle elle est destinée ou conçue.

Immeuble patrimonial : Immeuble cité, classé ou étant situé dans un site du patrimoine et reconnu comme tel conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel du Québec (LRQ, c. P-9.002)*, immeuble inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi, immeuble identifié dans le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux du Canada ou immeuble identifié dans l'inventaire des lieux de culte du Québec, du Conseil du patrimoine religieux du Québec et du ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Vétusté : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

Valeur patrimoniale : Valeur accordée à un immeuble relativement à son authenticité et à l'intégrité de son style architectural, à son originalité, à sa valeur historique et à son état de conservation.

Ville : Ville de Rouyn-Noranda.

10. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

En plus du premier et deuxième alinéa, le fonctionnaire désigné peut, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1) Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2) Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 3) Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4) Exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5) 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;
- 6) Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS****SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES****11. INTERDICTION GÉNÉRALE**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.

12. MAINTIEN EN BON ÉTAT

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et 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. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1) L'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
- 2) Une surface ou une composante extérieure qui ne sont pas protégées par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- 3) Un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4) Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture;
- 5) Un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures;
- 6) Une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;
- 7) Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- 8) Un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 9) Un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- 10) Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- 11) Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 12) Une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- 13) Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
- 14) Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident;
- 15) Toute autre usure ou signe d'endommagement du bâtiment portant atteinte à l'intégrité structurelle du bâtiment.

13. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

14. SYSTÈMES DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION

Les systèmes de chauffage et de ventilation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS VACANTS**15. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Malgré l'article 13, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

16. TEMPÉRATURE ET HUMIDITÉ

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative inférieure à 65 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

17. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par toutes ses ouvertures.

18. SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique, soit minimalement à l'automne et au printemps de chaque année, de manière à identifier les parties constituantes du bâtiment qui ne protègent plus contre les intempéries ou qui menacent l'intégrité de la structure du bâtiment.

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituantes du bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

Un journal détaillé de l'état du bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire. Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par la Ville sur demande.

SECTION 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES EN CAS DE VÉTUSTÉ OU DÉLABREMENT

19. AVIS DE TRAVAUX

La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, conformément à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la Ville doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Ville peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 12 mois.

20. AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis en vertu de l'article 19 du présent règlement, la Ville peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

L'avis de détérioration est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

21. AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, la Ville doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation conformément aux articles 145.41.2 à 145.41.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Un avis de régularisation est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

22. NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

23. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

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 :

- 1) Il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25)*;
- 2) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- 3) Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

CHAPITRE 3

INFRACTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

24. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

- 1) S'il s'agit d'une personne physique :
 - a. Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 10 000 \$;
 - b. Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 25 000 \$.
- 2) S'il s'agit d'une personne morale :
 - a. Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 25 000 \$;
 - b. Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 50 000 \$.

25. SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

- 1) S'il s'agit d'une personne physique :
 - a. Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;
 - b. Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 50 000 \$.
- 2) S'il s'agit d'une personne morale :
 - a. Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 50 000 \$;
 - b. Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ et d'un maximum de 100 000 \$.

26. FACTEURS AGRAVANTS

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
3. L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
4. Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé au troisième alinéa de l'article 145.41 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
5. Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
6. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences;
7. Le fait que le bâtiment concerné soit un bâtiment principal.

27. INFRACTION DISCTINCTE

Lorsqu'une infraction visée par le présent règlement se poursuit durant plus d'un jour, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour durant lequel elle se poursuit.

28. CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

29. DÉPENSES ENCOURUES

Toutes dépenses encourues par la Ville par suite du non-respect de l'un ou l'autre des articles du présent règlement seront à l'entière charge des contrevenants.

30. RECOURS CIVILS

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut intenter la Ville contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal.

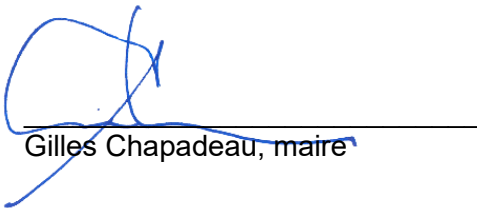
CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

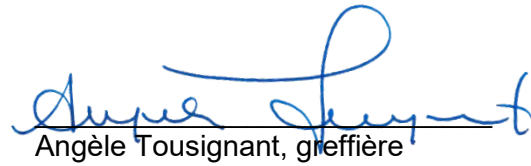
31. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE



Gilles Chapadeau, maire



Angèle Tousignant, greffière