

RÈGLEMENT
No 2026-09
RELATIF À L'OCCUPATION ET
À L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS
(PROJET)

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE	2
Article 1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	2
Article 1.2	PRÉAMBULE	2
Article 1.3	OBJET	2
Article 1.4	RENVOIS ET DIVISIBILITÉ	2
Article 1.5	CARACTÈRE DE PERMANENCE.....	2
Article 1.6	TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 2	APPLICATION	6
Article 2.1	TERRITOIRE D'APPLICATION	6
Article 2.2	IMMEUBLES ASSUJETTIS	7
CHAPITRE 3	INTERDICTIONS	7
Article 3.1	USAGES PROHIBÉS	7
CHAPITRE 4	POUVOIRS DES AUTORITÉS	8
Article 4.1	FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	8
Article 4.2	POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	8
CHAPITRE 5	NORMES MINIMALES RELATIVES AUX IMMEUBLES	9
SECTION I	ENTRETIEN ET INTÉGRITÉ.....	9
Article 5.1	OBLIGATIONS GÉNÉRALES.....	9
Article 5.2	SOLIDITÉ STRUCTURALE ET FONDATIONS	9
Article 5.3	ÉTANCHÉITÉ DE L'ENVELOPPE ET REVÊTEMENTS	9
Article 5.4	ÉLÉMENTS DE SAILLIES ET AUTRES	10
Article 5.5	PORTES, FENÊTRES ET AUTRES OUVERTURES	10
SECTION II	ÉTAT DES SURFACES.....	11
Article 5.6	COMPOSANTES INTÉRIEURES.....	11
Article 5.7	GESTION DES INFILTRATIONS.....	11
SECTION III	ÉQUIPEMENTS REQUIS	11
Article 5.8	SYSTÈME DE CHAUFFAGE.....	11
Article 5.9	ALIMENTATION EN EAU ET INSTALLATIONS SANITAIRES	11

Article 5.10 ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE.....	12
Article 5.11 VENTILATION	12
SECTION IV SALUBRITÉ	12
Article 5.12 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE SALUBRITÉ	12
Article 5.13 MATIÈRES ORGANIQUES ET ACTIVITÉS DE PRÉLÈVEMENT	13
SECTION V SÉCURITÉ	14
Article 5.14 MÉCANISMES DE VERROUILLAGE.....	14
Article 5.15 ACCÈS COMMUNS ET PORTES DE GARAGE	14
Article 5.16 ÉVACUATION EN CAS D'URGENCE.....	14
SECTION VI INOCCUPATION	15
Article 5.17 PROTECTION ET ACCÈS	15
Article 5.18 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU.....	15
Article 5.19 MAINTIEN DE LA TEMPÉRATURE ET HUMIDITÉ.....	15
Article 5.20 JOURNAL DE SURVEILLANCE	15
Article 5.21 ACQUISITION D'UN BÂTIMENT VACANT	15
SECTION VII PROTECTION DU PATRIMOINE	15
Article 5.22 CHAMP D'APPLICATION.....	16
Article 5.23 ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX	16
Article 5.24 RAPPORT D'EXPERTISE PROFESSIONNELLE	16
CHAPITRE 6 ADMINISTRATION.....	17
SECTION I INFRACTION	17
Article 6.1 Commission d'un infraction	17
SECTION II AVIS	17
Article 6.2 AVIS D'INTERVENTION	17
Article 6.3 AVIS D'INFRACTION ET DE DÉTÉRIORATION	18
Article 6.4 CONTENU DE L'AVIS DE DÉTÉRIORATION	19
Article 6.5 NOTIFICATION DES AVIS DE DÉTÉRIORATION ET DE RÉGULARISATION	19
Article 6.6 LISTE DES IMMEUBLES SOUS AVIS DE DÉTÉRIORATION .	19

SECTION III INTERVENTION MUNICIPALE	20
Article 6.7 EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ.....	20
Article 6.8 POSSIBILITÉ D'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LA MUNICIPALITÉ	20
SECTION IV SANCTIONS	20
Article 6.9 AMENDES GÉNÉRALES.....	20
Article 6.10 AMENDES SPÉCIFIQUES POUR UN IMMEUBLE PATRIMONIAL 21	
Article 6.11 RÉCIDIVE ET CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE	21
Article 6.12 INFRACTION CONTINUE.....	21
Article 6.13 AUTRES RECOURS	21
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES	22
Article 7.1 CLAUSE DE PRÉPONDÉRANCE.....	22
Article 7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QUE la « Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives » (PL-69) a été sanctionnée le 1er avril 2021;

ATTENDU QUE cette Loi renforce le contrôle exercé par les municipalités locales sur l'entretien des bâtiments, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. C-19.1);

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la Loi autorise le Conseil municipal à adopter un règlement fixant les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE la Municipalité de Mansfield-et-Pontefract veut contrôler la vétusté, assurer la salubrité et préserver les immeubles patrimoniaux;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite garantir des conditions de logement appropriées ainsi qu'un environnement favorable à l'ensemble de ses citoyens et citoyennes;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné lors de la séance du Conseil municipal, tenue le 13 août 2026;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur Pierre Aubrey et résolu à l'unanimité que le projet de règlement suivant soit et est adopté :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE

Article 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement porte le titre suivant : « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ».

Article 1.2 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du règlement.

Article 1.3 OBJET

Le règlement porte sur les objets suivants :

- a. Empêcher le dépérissement des bâtiments et préserver l'intégrité de leur structure, en les protégeant contre les intempéries et la présence de contaminants;
- b. Éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus, vétustes ou délabrés, afin de protéger les occupants et leurs biens;
- c. Protéger les éléments d'intérêt patrimonial, pour mettre en valeur le cadre bâti historique de la municipalité;
- d. Prescrire des règles de salubrité, afin de favoriser le maintien de milieux de vie sains;
- e. Interdire certains usages incompatibles avec les normes sanitaires.

Article 1.4 RENVOIS ET DIVISIBILITÉ

Toutes les références à un autre règlement municipal sont réputées ouvertes. Si une disposition du présent règlement venait à être annulée par décision judiciaire, les autres dispositions restent en vigueur et continuent de s'appliquer.

Article 1.5 CARACTÈRE DE PERMANENCE

Les dispositions du règlement sont permanentes et s'appliquent sans interruption, quel que soit l'âge du bâtiment, son état, son utilisation, ou l'intensité de son occupation.

Article 1.6 TERMINOLOGIE

Les définitions ci-dessous sont utilisées dans le cadre spécifique de l'application du présent règlement. Pour ce faire, si une définition portant sur un sujet similaire existe dans un autre règlement d'urbanisme qui s'applique de façon générale, celles édictées dans cet article ont préséance sur toutes autres dispositions moins contraignantes ou incompatibles.

a. Appareil sanitaire

Dispositif ou avaloir de sol destiné à l'évacuation des eaux usées.

b. Bâtiment

Construction érigée sur un terrain, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des biens.

c. Bon état

État satisfaisant de conservation d'un bien pour permettre son usage auquel il est destiné ou conçu.

d. Conseil

Conseil municipal de la Municipalité de Mansfield-et-Pontefract.

e. Contaminant

Substance qui se trouve dans un milieu où elle n'est pas censée être ou à un niveau de concentration supérieur à la norme. De manière non limitative, de la vermine, une infestation d'insectes, de la moisissure, des champignons, une émanation de fumée, un gaz, une odeur nauséabonde, une accumulation encombrante d'objets, de la poussière excessive et d'autres éléments similaires sont des contaminants.

f. Construction

Ouvrage durable, avec ou sans fondation, permettant son utilisation en surface ou sous terre.

g. Chalet

Unité d'habitation, érigée sur un terrain privé ou public, dont l'occupation est saisonnière, occasionnelle ou temporaire et qui est

destinée principalement à des fins de villégiature, de vacances, d'activités de chasse et pêche, etc. Le bâtiment ne constitue en aucun cas la résidence principale de l'occupant. Une unité de type « location de courte durée » (Air B&B, établissement d'hébergement touristique, etc.) est assimilable à un chalet.

h. Délabrement

État gravement dégradé d'un bien, qui tombe en ruine ou qui est en train de déperir.

i. Entretien

Action de maintenir en bon état un bien.

j. Fonctionnaire désigné

Personne nommée par le Conseil de Municipalité de Mansfield-et-Pontefract, responsable de l'application du présent règlement.

k. Immeuble

Fonds de terre, comprenant les bâtiments, les constructions et les ouvrages à caractère permanent.

l. Immeuble patrimonial

Immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (c. P-9002), 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.

m. Immeuble abandonné

Immeuble vacant qui présente souvent des signes manifestes de manque d'entretien, de vétusté ou de délabrement et/ou dont l'état général d'insalubrité ne permet plus une occupation immédiate sans que des travaux de réfection ne soient préalablement exécutés.

n. Immeuble inoccupé

Immeuble qui ne fait l'objet d'aucune occupation ou activité effective pour une période égale ou inférieure à un douze (12) mois consécutifs, tout en demeurant fonctionnel et maintenu dans un état permettant une occupation immédiate.

o. Immeuble vacant

Immeuble inoccupé de façon continue durant une période de plus de douze (12) mois consécutifs et ne faisant l'objet d'aucun usage actif ou prévisible.

p. Insalubrité

État qui représente une menace réelle ou potentielle pour la santé ou la sécurité des occupants, du voisinage ou du public, en raison notamment de la malpropreté évidente, d'un encombrement excessif nuisant à l'usage des lieux, de l'absence ou de la défectuosité d'équipements essentiels ou de la présence généralisée de contaminants.

q. Logement

Unité d'habitation composée de pièces communicantes, comportant une cuisine et des équipements sanitaires, destinée à héberger un ménage. Une chambre en location est assimilable à un logement.

r. Moyen d'évacuation

Voie continue permettant à toute personne de quitter un bâtiment ou une cour intérieure en toute sécurité pour atteindre un espace sûr, comme une voie publique ou un autre bâtiment, en passant par les sorties et leurs accès.

s. Municipalité

Municipalité de Mansfield-et-Pontefract.

t. Occupant

Individu utilisant un immeuble de manière régulière ou non, qu'il soit locataire ou propriétaire, de façon permanente ou temporaire. Le client d'un commerce est assimilable à un occupant.

u. Organisme public

Organisme au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, c. A-2.1).

v. Pièce de vie

Espace intérieur d'un logement, destiné au séjour, au travail ou au sommeil des occupants. De manière non limitative, il peut s'agir d'un salon, d'un bureau ou d'une chambre à coucher.

w. Pièce habitable

Tout espace intérieur d'un logement permettant d'y résider de façon saine et sécuritaire.

x. Pièce sanitaire

Espace clos intérieur d'un bâtiment, spécifiquement aménagé pour assurer l'hygiène corporelle et la salubrité des occupants. Elle est composée, au minimum, d'une toilette et d'un lavabo.

y. Saison estivale

Période s'échelonnant du 1er mai, au 30 octobre inclusivement.

z. Saison hivernale

Période s'échelonnant du 1er novembre, au 30 avril de l'année suivante inclusivement

aa. Vétusté

État d'usure ou de détérioration naturelle d'un bien, résultant du temps ou de son usage normal.

Les termes non expressément définis dans le présent article sont interprétés en se référant d'abord aux autres définitions de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité de Mansfield-et-Pontefract. En l'absence d'une définition dans un autre règlement d'urbanisme, les termes conservent leur sens usuel et la référence à la Vitrine linguistique de l'Office québécois de la langue française (OQLF) ou au dictionnaire Usito est privilégiée.

CHAPITRE 2 APPLICATION

Article 2.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Mansfield-et-Pontefract. Les normes prévues pour les bâtiments s'appliquent autant pour les existants que pour ceux à construire. En plus des dispositions générales, les bâtiments d'intérêt patrimonial sont soumis à des dispositions particulières.

Article 2.2 IMMEUBLES ASSUJETTIS

Les immeubles assujettis au règlement sont les suivants :

- a. Immeubles comportant au moins un logement.
- b. Chalets.
- c. Immeubles dont l'usage principal est commercial.
- d. Immeubles patrimoniaux.

Les immeubles spécifiquement non assujettis sont les suivants :

- e. Immeuble appartenant à la Municipalité.
- f. Immeuble d'un gouvernement, d'un ministère ou d'un mandataire, à l'exception des chalets sur baux de villégiature, situés sur les terres du domaine de l'État.

CHAPITRE 3 INTERDICTIONS

Article 3.1 USAGES PROHIBÉS

Dans un logement, un chalet ou sur le terrain d'un de ces derniers, sont interdits les usages suivants :

- a. L'élevage d'animaux, à l'exception des animaux de ferme et chenils, dans les zones prévues à cette fin;
- b. L'entreposage de déchets, de matières ou d'objets dangereux ou susceptibles de représenter un risque pour la santé et la sécurité des personnes, des biens ou pour l'intégrité de l'immeuble ou des immeubles voisins;
- c. De manière non limitative, la présence de véhicules autres que ceux destinés à une utilisation courante, de pièces mécaniques, de machinerie, de matériaux de construction, de réservoirs d'hydrocarbures autres que pour le chauffage ou l'éclairage, de produits chimiques ou bactériologiques divers, de contaminants, de munitions autres que celles prévues pour la chasse, d'explosifs, de matières dangereuses quelconques, de matières putrescibles autres que celles prévues pour le compostage, etc.

CHAPITRE 4 POUVOIRS DES AUTORITÉS

Article 4.1 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le Conseil nomme l'autorité compétente, soit le « fonctionnaire désigné », chargé de l'application du règlement. Ce dernier détient tous les pouvoirs lui permettant de faire respecter le règlement, notamment l'engagement de poursuites pénales et la signification d'avis appropriés, à l'encontre de tout contrevenant.

Article 4.2 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Aux fins d'application du règlement, le fonctionnaire désigné a le pouvoir de:

a. Visite et examen

Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, un immeuble pour s'assurer du respect du règlement.

b. Prise de données

Prendre des photographies, des mesures, des enregistrements ou prélever des échantillons de toute nature, à des fins de documentation et d'analyse.

c. Rapports d'experts

Obliger le propriétaire de l'immeuble à fournir, à ses frais et dans le délai imparti, un rapport professionnel prouvant la solidité, la sécurité ou le bon fonctionnement du bâtiment ou d'une de ses composantes.

d. Gestion parasitaire

Obliger le propriétaire de l'immeuble à avoir recours à un spécialiste pour éliminer un contaminant et à fournir une preuve d'éradication dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis.

e. Avis de correction

Signifier à un propriétaire d'immeuble qu'il doit corriger une situation de vétusté, de délabrement, d'insalubrité ou de présence d'un contaminant dans un délai fixé.

CHAPITRE 5 NORMES MINIMALES RELATIVES AUX IMMEUBLES

SECTION I ENTRETIEN ET INTÉGRITÉ

Article 5.1 OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Tout propriétaire est tenu de maintenir son immeuble dans un bon état de conservation et de propreté. Tous les composants d'un bâtiment doivent être entretenus conformément à leur vocation d'origine, afin d'assurer la solidité requise pour supporter les charges permanentes et temporaires. Il convient également de garantir aux occupants un niveau de sécurité minimal face aux risques liés à d'éventuels sinistres. En cas de vétusté ou de délabrement, les parties endommagées doivent être réparées ou remplacées dans les meilleurs délais.

Article 5.2 SOLIDITÉ STRUCTURALE ET FONDATIONS

a. Ossature

Toute composante structurale (poutres, colonnes, murs porteurs, solives) doit conserver son intégrité d'origine.

b. Fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus de manière à prévenir toute infiltration d'eau ou d'air et toute intrusion de contaminant.

c. Sous-sol et vide sanitaire

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit, lorsqu'il y a une telle fondation, être sec et aménagé de manière à éliminer la présence d'humidité et/ou de contaminants.

Article 5.3 ÉTANCHÉITÉ DE L'ENVELOPPE ET REVÊTEMENTS

De façon générale, l'enveloppe extérieure (toiture, murs, portes et fenêtres) d'un bâtiment doit être étanche.

a. Maçonnerie

Pour un revêtement de briques ou de pierres, les joints de mortier doivent être rejointoyés, s'ils sont évidés ou fissurés.

b. Fini de surface

Le fini des surfaces extérieures (boiseries, métaux, parements) doit être maintenu en bon état. Toute surface dont le revêtement protecteur (peinture, vernis, enduit) est écaillé ou manquant sur plus de 10 % de sa superficie doit être remise à neuf.

c. Infiltrations

Toute partie constituante doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation des matériaux ou de la structure.

Article 5.4 ÉLÉMENTS DE SAILLIES ET AUTRES

Un balcon, porche, auvent, appentis, console, escalier, pergola, patio ou un avant-toit; une marquise ou une galerie et toute construction en saillie doivent être fixés et maintenus dans un état de solidité prévu pour une utilisation normale.

a. Sécurité

Les garde-corps et mains courantes doivent être stables et solidement ancrés à leur support.

b. Entretien hivernal

Durant la saison hivernale, sauf pour un chalet inoccupé, les éléments doivent demeurer libres d'accumulation excessive de neige ou de glace, afin de ne pas constituer un danger ou compromettre la structure de la construction.

Article 5.5 PORTES, FENÊTRES ET AUTRES OUVERTURES

a. Étanchéité

Les cadres doivent être calfeutrés et les parties mobiles parfaitement ajustées pour prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

b. Vitrage

Tout verre brisé ou fissuré doit être remplacé sans délai.

c. Saisonnalité

Durant la saison hivernale, sauf pour un chalet inoccupé, il est requis d'équiper les fenêtres à châssis simple de contre-fenêtres. Pendant la saison estivale, des moustiquaires doivent être installées sur les parties ouvrantes.

SECTION II ÉTAT DES SURFACES

Article 5.6 COMPOSANTES INTÉRIEURES

Les murs, plafonds, planchers, portes, escaliers, boiseries et autres éléments intérieurs d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état. Les planchers ne doivent comporter aucune planche mal jointe, tordue, brisée ou pourrie. Les logements doivent être nettoyés et repeints au besoin pour conserver la durabilité.

Article 5.7 GESTION DES INFILTRATIONS

Les surfaces extérieures d'un bâtiment doivent être entretenues pour empêcher l'intrusion d'eau, d'humidité ou de contaminants. En cas d'intrusion, le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour éradiquer l'infiltration ou le contaminant.

SECTION III ÉQUIPEMENTS REQUIS

Article 5.8 SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Tout logement doit être pourvu d'un dispositif de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de maintenir une température minimale de 21 °C au centre de chaque pièce habitable, incluant les pièces sanitaires.

Article 5.9 ALIMENTATION EN EAU ET INSTALLATIONS SANITAIRES

Tout logement, à l'exception d'un chalet et/ou à moins d'indications différentes, doit comporter, au minimum :

a. Eau potable et eaux usées

Un système d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées fonctionnel et sans fuite.

b. Équipements sanitaires

Une toilette, un lavabo, une baignoire (ou douche) et un évier de cuisine, tous raccordés et fonctionnels. Seule une toilette portative est exigée pour un chalet.

c. Eau chaude

Un réservoir d'eau chaude ou un dispositif de distribution, conforme aux normes, réglé à une température minimale continue de 60 °C.

Article 5.10 ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE

Toute pièce habitable doit disposer d'un éclairage et d'au moins une prise de courant fonctionnelle. Les espaces communs et entrées doivent être suffisamment éclairés pour garantir la sécurité. Exceptionnellement pour un chalet, l'éclairage peut provenir d'une autre source que l'électricité et les prises de courant sont facultatives.

Article 5.11 VENTILATION

Un logement doit pouvoir bénéficier d'une ventilation efficace en toute saison. Plus spécifiquement :

a. Pièce de vie

La pièce de vie doit bénéficier d'une ventilation, soit par des moyens naturels, soit au moyen d'un dispositif mécanique assurant l'expulsion de l'air vers l'extérieur.

b. Pièce sanitaire

En l'absence de fenêtre, une pièce sanitaire doit être munie d'un ventilateur assurant l'expulsion de l'air et de l'humidité vers l'extérieur du bâtiment.

c. Cuisine

Une cuisine doit être munie d'une hotte pour évacuer les fumées de cuisson. Le dispositif d'évacuation doit être maintenu propre et fonctionnel. Exceptionnellement pour un chalet, l'obligation d'une hotte est facultative.

SECTION IV SALUBRITÉ

Article 5.12 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE SALUBRITÉ

Un immeuble ne doit pas mettre en danger la santé ou la sécurité des occupants, que ce soit par son utilisation ou son état. Les situations suivantes sont prohibées et doivent être corrigées ou éliminées :

a. Malpropreté et encombrement

La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment (principal ou accessoire), d'un logement ou d'un balcon.

b. Odeurs et émanations

La présence de contaminants, l'entreposage ou l'utilisation de substances dégageant des odeurs nauséabondes ou des émanations toxiques à l'intérieur des pièces habitables.

c. Gestion des rebuts

Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les récipients ou conteneurs prévus à cette fin.

d. Glace et humidité

La présence de glace, de givre, de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.

e. Gestion parasitaire

La présence de rongeurs, d'insectes ou de vermines, ainsi que toute condition favorisant leur prolifération.

f. Moisissures et champignon

La présence de moisissures ou de champignons lignivores, notamment la mérule pleureuse, le conioaphore des caves, le lenzite des poutres ou le polypore des caves. Le propriétaire est également tenu de corriger sans délai toute condition favorisant leur apparition ou leur développement, telle que l'humidité excessive, les fuites ou les infiltrations d'eau.

Article 5.13 MATIÈRES ORGANIQUES ET ACTIVITÉS DE PRÉLÈVEMENT

La présence d'animaux morts, d'excréments ou l'amas de matières putrescibles est interdit sur un terrain ou à l'intérieur de tout bâtiment.

a. Exception pour la chasse, la pêche et la trappe

Nonobstant l'alinéa précédent, les carcasses d'animaux et autres matières organiques résultant de la chasse, de la pêche ou de la trappe sont permises durant les périodes autorisées de prélèvement.

b. Conditions de maintien

Les carcasses et matières organiques visées au paragraphe a. doivent :

- 1° Être traitées et disposées proprement;
- 2° Ne dégager aucune odeur nauséabonde perceptible au-delà des limites de la propriété;
- 3° Ne pas attirer la vermine ni être infestées par celle-ci.

c. Restriction visuelle

Lorsqu'une carcasse se trouve à l'extérieur d'un bâtiment pour des activités de débitage ou de traitement, celle-ci doit être positionnée de manière à ne pas être visible du domaine public (rue, trottoir, parc ou place publique).

SECTION V SÉCURITÉ

Article 5.14 MÉCANISMES DE VERROUILLAGE

Chaque porte d'entrée donnant accès à un logement doit être munie d'un mécanisme de verrouillage efficace. Ce mécanisme doit permettre d'empêcher l'ouverture de la porte de l'extérieur, sauf à l'aide d'une clé, d'une carte magnétique ou d'un dispositif de contrôle électronique.

Article 5.15 ACCÈS COMMUNS ET PORTES DE GARAGE

Dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont l'accès s'effectue par une porte commune, celle-ci doit être munie d'un mécanisme de verrouillage automatique empêchant l'intrusion de personnes non autorisées.

Article 5.16 ÉVACUATION EN CAS D'URGENCE

Nonobstant les exigences de verrouillage, tout mécanisme installé sur une porte située dans le parcours d'un moyen d'évacuation doit :

- a. Permettre l'ouverture de la porte de l'intérieur, vers l'extérieur en tout temps, sans l'usage d'une clé ou d'un outil spécial.
- b. Être libre de tout obstacle empêchant la fermeture complète et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée.
- c. Assurer que le moyen d'évacuation (corridor, escalier, sortie) est libre de tout encombrement en tout temps.

SECTION VI INOCCUPATION

Article 5.17 PROTECTION ET ACCÈS

Tout bâtiment ou partie de bâtiment inoccupé durant la saison hivernale, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès par des tiers, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité des personnes et des biens.

Les ouvertures doivent être verrouillées ou, si nécessaire, condamnées de manière sécuritaire sans toutefois nuire à l'aspect visuel environnant.

Article 5.18 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment inoccupé ou vacant doit être fermé, drainé et protégé des effets causés par le gel, sauf si le maintien de l'alimentation est nécessaire au fonctionnement d'un système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie.

Article 5.19 MAINTIEN DE LA TEMPÉRATURE ET HUMIDITÉ

Tout bâtiment inoccupé conçu pour être occupé à l'année doit, durant la période hivernale, être maintenu à une température minimale de 10 °C à l'intérieur de chaque pièce. Le propriétaire doit s'assurer que le taux d'humidité demeure entre 30 % et 50 % afin de prévenir la prolifération de moisissures et champignons.

Article 5.20 JOURNAL DE SURVEILLANCE

Le propriétaire d'un immeuble vacant doit assurer une surveillance périodique de l'immeuble. Il doit tenir un journal détaillé consignant la date de ses inspections, les observations sur l'état du bâtiment et les mesures correctives entreprises. Ce journal doit être mis à la disposition sur demande, par le Fonctionnaire désigné. Cette obligation est toutefois facultative pour un chalet, durant la saison hivernale.

Article 5.21 ACQUISITION D'UN BÂTIMENT VACANT

Conformément à l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Municipalité peut procéder à l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, d'un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit depuis au moins 60 jours, pourvu que l'immeuble soit abandonné depuis plus de douze (12) mois.

SECTION VII PROTECTION DU PATRIMOINE

Article 5.22 CHAMP D'APPLICATION

Bien que l'ensemble des dispositions du règlement s'appliquent aux immeubles patrimoniaux, les dispositions de la présente section s'appliquent exclusivement aux immeubles patrimoniaux. Cependant, celles-ci prévalent en cas de contradiction ou d'incompatibilités.

Les bâtiments accessoires et les ouvrages secondaires de ces propriétés ne sont pas assujettis aux normes de préservation de cette section, sauf s'ils font l'objet d'une citation spécifique en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Article 5.23 ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Pour les immeubles assujettis à cette section, les travaux d'entretien et de réparation doivent viser la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment principal (ex. : ornementation, corniches, lucarnes, galerie, pente de toit, fenêtrage d'origine, revêtements extérieurs distinctifs, etc.).

Les interventions sur ces bâtiments ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer ou altérer le caractère patrimonial. En l'absence de matériaux d'origine, l'utilisation de matériaux identiques ou compatibles avec ceux-ci est privilégiée (ex. : fibre de bois compressée, fibrociment, fausse pierre de béton, etc.).

Les interventions extérieures permises à cette catégorie d'immeubles doivent être régies par un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Article 5.24 RAPPORT D'EXPERTISE PROFESSIONNELLE

Le fonctionnaire désigné peut exiger d'un propriétaire d'un immeuble patrimonial qu'il fournisse, à ses frais, un rapport spécifique réalisé par un architecte spécialisé en patrimoine. Ce rapport devra confirmer le respect de l'intégrité architecturale des travaux d'entretien projetés ou requis par un avis d'intervention.

CHAPITRE 6 ADMINISTRATION

SECTION I INFRACTION

Article 6.1 Commission d'un infraction

Est une infraction quiconque:

- a. Omet de respecter une disposition du règlement, un délai imparti ou d'accomplir un acte requis par celui-ci.
- b. Refuse l'accès de l'immeuble au fonctionnaire désigné ou de se conformer à un avis écrit.
- c. Tente d'empêcher ou de restreindre le fonctionnaire désigné ou tout autre membre du personnel de la municipalité, d'appliquer le règlement.
- d. Dissimule un problème touchant l'immeuble.
- e. Fournit des renseignements faux ou trompeurs.
- f. Adopte un comportement inapproprié, tels que des gestes ou des menaces, de l'intimidation, des propos diffamatoires, des insultes ou du harcèlement à l'égard du fonctionnaire désigné ou de tout autre membre du personnel municipal, y compris un élu.

SECTION II AVIS

Article 6.2 AVIS D'INTERVENTION

Préalablement à la signification d'un avis d'infraction (amende) ou à l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, le fonctionnaire désigné doit signifier au propriétaire un avis d'intervention écrit.

Cet avis doit :

- a. Identifier les non-conformités ou les signes de vétusté et de délabrement constatés.
- b. Prescrire les interventions qu'il doit réaliser à ses frais, soit de réfection, de réparation, de nettoyage, de ramassage, de décontamination ou d'entretien nécessaires pour corriger la situation.

- c. Fixer un délai raisonnable pour l'exécution des interventions, lequel ne peut être inférieur à soixante (60) jours, sauf en cas d'urgence, lorsqu'il juge que la situation pourrait représenter une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants (ex. : risque d'effondrement imminent, danger d'incendie électrique, infestation généralisée, etc.).
- d. Avertir le propriétaire qu'à défaut de respecter ce délai, la Municipalité pourra inscrire un avis de détérioration sur le registre foncier à l'égard de son immeuble.

Sur demande écrite et motivée du propriétaire, le fonctionnaire désigné peut accorder un délai additionnel unique, n'excédant pas six (6) mois, si la nature des travaux ou les conditions climatiques le justifient.

Article 6.3 AVIS D'INFRACTION ET DE DÉTÉRIORATION

Si après l'expiration du délai fixé dans l'avis d'intervention ou de sa prolongation, le propriétaire n'a toujours pas effectué les interventions requises à ses frais et à la satisfaction du fonctionnaire désigné, ce dernier signifie un avis d'infraction accompagné d'une amende. Cet avis comprend un rappel de se conformer et accorde un délai additionnel ne dépassant pas 30 jours.

Si après ce délai, le propriétaire ne s'est toujours pas conformé au rappel, le fonctionnaire désigné enclenche une démarche auprès du Conseil pour une demande de résolution visant à inscrire un avis de détérioration au registre foncier.

Le plus rapidement possible après avoir obtenu une résolution du Conseil municipal, un membre du personnel administratif habilité par la Municipalité, inscrit un avis de détérioration de l'immeuble au registre foncier.

L'inscription de cet avis a pour but :

- a. D'informer tout acheteur ou créancier potentiel de l'état de dégradation de l'immeuble.
- b. De permettre à la Ville d'exercer les recours de récidive pénale sans égard au changement de propriétaire.
- c. De permettre à la Municipalité d'exercer une requête auprès de la Cour supérieure, pour exécuter des interventions sur l'immeuble au

frais du propriétaire, si celui-ci omet de se conformer à l'avis d'intervention dans les délais prescrits.

Article 6.4 CONTENU DE L'AVIS DE DÉTERIORATION

- a. L'avis de détérioration doit, au minimum contenir :
- b. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire.
- c. Une copie certifiée conforme de la résolution, comprenant sa date d'adoption, par laquelle le Conseil requiert l'inscription de l'avis au registre foncier, y incluant la date de la résolution.
- d. Le titre, le numéro et l'article.
- e. Une description des interventions à effectuer.

Article 6.5 NOTIFICATION DES AVIS DE DÉTERIORATION ET DE RÉGULARISATION

La Municipalité notifie l'avis de détérioration au plus tard vingt (20) jours suivant son inscription au registre foncier :

- a. Au propriétaire de l'immeuble visé.
- b. À tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble (notamment les créanciers hypothécaires).

Lorsque les interventions ont été réalisées à la satisfaction des exigences prescrites, la Municipalité notifie le plus rapidement possible aux mêmes personnes que l'alinéa précédent, un avis de régularisation qui reprend le même contenu que l'avis de détérioration. Elle inscrit dans l'avis de régularisation le numéro d'inscription au registre foncier, ainsi qu'une mention selon laquelle les interventions qui y sont décrites ont été effectuées à la satisfaction de la Municipalité.

Article 6.6 LISTE DES IMMEUBLES SOUS AVIS DE DÉTERIORATION

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

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

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit au registre foncier, la Municipalité retire le plus rapidement possible de la liste, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet immeuble.

SECTION III INTERVENTION MUNICIPALE

Article 6.7 EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

Dans le cas où la municipalité exécute ou fait exécuter des interventions pour faire cesser les infractions au présent règlement, les frais reliés à celles-ci, ainsi que les frais administratifs et juridiques qui en découlent, constituent une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectuées, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil. Ces coûts sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Article 6.8 POSSIBILITÉ D'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LA MUNICIPALITÉ

Malgré ce qui précède, la municipalité 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 après soixante (60) jours, et sur lequel les interventions exigées dans cet avis n'ont pas été effectuées et respecte l'un ou l'autre des critères suivants :

- a. L'immeuble est vacant depuis plus d'un (1) an, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25). Dans le cas d'un chalet, la période d'inoccupation durant la saison hivernale n'est pas comptabilisée.
- b. L'état d'insalubrité, de vétusté ou de délabrement de l'immeuble présente un risque sérieux pour la santé ou la sécurité de ses occupants.
- c. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

SECTION IV SANCTIONS

Article 6.9 AMENDES GÉNÉRALES

Sauf pour ce qui est prévu à l'article suivant, toute personne physique ou morale qui commet une infraction est passible :

- a. S'il s'agit d'une personne physique :
 - 1° Pour une première infraction : une amende de 1 000 \$ à 10 000 \$.
 - 2° Pour toute récidive : l'amende est doublée.
- b. S'il s'agit d'une personne morale :
 - 1° Pour une première infraction : une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$.
 - 2° Pour toute récidive : l'amende est doublée.

Article 6.10 AMENDES SPÉCIFIQUES POUR UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

Lorsqu'une infraction concerne un immeuble patrimonial, l'amende peut atteindre un maximum de 250 000 \$. La Cour détermine le montant de l'amende en tenant compte de la gravité de l'atteinte à l'intégrité du patrimoine bâti. Également, dans un même recours, la Municipalité peut demander à la Cour d'exiger au propriétaire de remettre l'immeuble, dans l'état précédant l'infraction.

Article 6.11 RÉCIDIVE ET CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire, à la condition qu'un avis de détérioration ait été inscrit sur le registre foncier à l'égard de l'immeuble préalablement à son acquisition par le nouveau propriétaire.

Article 6.12 INFRACTION CONTINUE

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Les pénalités peuvent être imposées pour chaque journée d'infraction, selon la gravité ou l'urgence de la situation.

Article 6.13 AUTRES RECOURS

Le paiement d'une amende ne libère pas le contrevenant de l'obligation d'effectuer les interventions et travaux requis. La Municipalité de Mansfield-et-Pontefract ou toute autre personne intéressée, peuvent, malgré toute poursuite pénale, exercer tous recours civils ou administratifs (ex. : injonction, recours de remise en état des lieux, etc.) pour assurer le respect du présent règlement.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

Article 7.1 CLAUSE DE PRÉPONDÉRANCE

Sauf indication spécifique, les dispositions du présent ont préséance sur toutes autres dispositions d'un règlement de la municipalité de Mansfield-et-Pontefract et ses amendements, qui seraient moins restrictives, incongrues, ou incompatibles.

Article 7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.