



PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 752

Projet de Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

CONSIDÉRANT que le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la Ville de l'Île-Perrot ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement a pour objet d'assurer l'entretien des bâtiments du territoire de la Ville, notamment en regard de la préservation de l'intégrité de leurs parties constituantes ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement a également pour objet d'assurer la santé et la sécurité des citoyens en favorisant des conditions d'occupation saines des bâtiments ;

CONSIDÉRANT l'obligation décrétée par l'article 137 de la Loi modifiant la Loi sur la patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives qui exige, pour toutes les municipalités, l'adoption d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments au plus tard le 1^{er} avril 2026 ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs généraux conférés aux municipalités par les articles 369 et 411 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et par l'article 137 de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (projet de loi 69) ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par le conseiller _____ lors de la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le xxx

CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement a été adopté à la séance du _____ mars 2026;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le _____;

CONSIDÉRANT que toutes les règles de procédure en matière de consultation publique prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ont été suivies;

CONSIDÉRANT que toutes les autres formalités prévues à l'article

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu unanimement :

QUE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Préambule

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Titre du règlement

2. Le présent règlement s'intitule « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

Objet

3. Le présent règlement a pour but d'établir des normes minimales d'occupation, de salubrité et d'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville de l'Île-Perrot.

Terminologie

4. Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le Règlement sur le zonage présentement en vigueur, sauf si le contexte indique un sens différent

Toutefois, aux fins du présent règlement, les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article :

« Immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC Vaudreuil -Soulanges.

« Logement » : bâtiment ou partie de bâtiment et ses accessoires, dont notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile ou une remise, destinée à servir à des fins résidentielles et qui comporte généralement des installations sanitaires.

« Autorité compétence » : toute personne physique ou tout employé d'une firme autorisée par résolution du conseil municipal chargés de l'application de tout ou partie du présent règlement

SECTION II CHAMP D'APPLICATION

Bâtiments assujettis

5. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville Il s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel de même qu'à leurs accessoires.

Nonobstant ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, chapitre S-4.2).

Exclusions

6. Le présent règlement ne s'applique pas aux immeubles suivants, à la condition qu'ils ne soient pas des immeubles patrimoniaux :

- i) Un bâtiment relié à la récréation ou aux loisirs, pourvu qu'il soit détenu par un organisme public ou son mandataire ;
- ii) Un bâtiment relié à un service institutionnel et administratif, y compris un service de gestion des matières résiduelles, pourvu qu'il soit détenu et administré par un organisme public ou son mandataire ;
- iii) Un bâtiment relié à un service public utilisé :
 - a. pour l'exploitation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'un réseau de distribution électrique ou d'un réseau de télécommunications qui ne comprend pas de bureaux administratifs ;
 - b. pour l'entreposage ou l'entretien des biens d'un organisme public ou de son mandataire ;
- iv) Toutes les propriétés municipales.

SECTION III POUVOIRS DE L'AUTORITE COMPETENTE

Application du règlement

7. L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la Ville relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

L'autorité compétente est composée des représentants autorisés du Service de sécurité incendies et du Service de l'urbanisme et de l'environnement, ou toute autre personne désignée par résolution du Conseil municipal.

Inspection

8. L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter, examiner et pénétrer dans un bâtiment afin de s'assurer de la conformité de celui-ci avec le présent règlement. À cette fin, elle peut être accompagnée de toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance.

Toute personne doit permettre à l'autorité compétente d'avoir accès au bâtiment à des fins

d'inspection et lui fournir toute assistance raisonnable dans l'exécution de ses fonctions. Elle doit aussi fournir à l'autorité compétente les renseignements ou documents qu'elle requiert.

L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la Ville.

Essais, analyses et vérifications

9. L'autorité compétente peut faire ou exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements ou encore, faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier de la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

Avis de non-conformité

10. L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement.

Elle peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer par un expert, un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité.

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 de non-conformité.

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

Installation d'un appareil de mesure et expertises

11. L'autorité compétente peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies.

Elle peut exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, la réception d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité. Ce rapport doit décrire les causes d'insalubrité constatées et comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre.

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

Intervention d'extermination

12. L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible.

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

Santé publique

13. Si l'autorité compétente estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

Danger pour la sécurité

14. 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, l'autorité compétente peut transmettre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre à empêcher l'accès au bâtiment.

Pour des bâtiments inoccupés, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

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

SECTION IV ENTRETIEN

Maintien en bon état d'un bâtiment

15. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc. 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 efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Les panneaux servant à barricader doivent être sans graffitis, peints ou teints de la couleur des matériaux de revêtement du bâtiment. En tout temps, les matériaux utilisés pour le placardage doivent être entretenus et en bon état.

Infiltration d'eau et incendie

16. Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Enveloppe extérieure

17. Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- a) être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs ;
- b) être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées ;
- c) être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

Dans le cas d'un revêtement extérieur en briques ou en pierres, les joints de mortier doivent bien maintenir le matériau en place et le mur ne doit présenter ni bombement anormal, ni fissures, ni risque de s'écrouler.

Fondation

18. Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

Toit

19. Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- a) être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes ;
- b) assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes ;
- c) capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

Portes et fenêtres

20. Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation.

Toutes barricades aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'aménagement du territoire, est interdite.

Murs intérieurs et plafonds

21. Les murs intérieurs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux endommagés, qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

Planchers

22. Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons ou espaces adjacents.

Balcons, galeries, escaliers et autres constituantes

23. Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

- a) être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté ;
- b) être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation ;
- c) être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

Immeuble patrimonial

24. Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Ville ou la MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la Ville, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

SECTION V OCCUPATION DE LOGEMENTS

Installation électrique, alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées

25. Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et d'installation de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Équipements

26. Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) Un évier de cuisine ;
- b) Une toilette (cabinet d'aisances) ;
- c) Un lavabo ;
- d) Une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

Dans un logement, une cuisinière qui n'est pas desservie par une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur doit être desservie par une installation qui recycle, afin notamment de favoriser l'élimination des odeurs.

Eau

27. L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

Chauffage

28. Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 °C.

L'isolation de l'enveloppe extérieure telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations doit être suffisante pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement.

Éclairage

29. 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.

SECTION VI SALUBRITÉ

Devoirs

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

Interdictions

31. Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibées et doivent être supprimées :

- a) La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes ;
- b) La présence d'animaux morts ;
- c) La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- d) Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin ;
- e) L'encombrement d'un moyen d'évacuation ;
- f) Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ;
- g) La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un dispositif d'obturation ;
- h) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre ;
- i) La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération ;
- j) L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté ;
- k) La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

SECTION VII GESTION PARASITAIRE

Extermination

32. Le propriétaire d'un bâtiment doit, en cas d'infestation présumée de vermine ou d'autres animaux nuisibles, mandater sans délai les services d'une personne compétente en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, réaliser l'extermination. Les travaux d'extermination doivent être réalisés dans un délai de 10 jours suivant la découverte de la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles dans le logement.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux à cette personne. Si requis, il doit les préparer en vue de l'intervention.

Le propriétaire doit obtenir, de la personne mandatée en vertu du premier alinéa, un rapport d'évaluation ou d'extermination, lequel doit être transmis à la Ville.

SECTION VIII DISPOSITIONS RELATIVES A UN BATIMENT VACANT

Accès

33. Les ouvertures d'un bâtiment vacant doivent être fermées de façon à en empêcher l'accès à une personne ou à un animal.

Dispositions visant à empêcher l'intrusion

34. 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.

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, sa restauration ou à sa réparation.

Système d'évacuation des eaux usés

35. Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment vacant doivent être adéquatement obstrués.

Éclairage extérieur

36. Tout bâtiment vacant non dépourvu d'électricité doit être équipé d'un éclairage extérieur en bon état de fonctionnement qui permet de maintenir un faisceau standard de lumière orienté vers le sol permettant d'éclairer les accès du bâtiment. Cet éclairage doit être allumé en tout temps du crépuscule jusqu'à l'aube.

Chauffage

37. Tout bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état qui permet de maintenir en tout temps une température ambiante intérieure d'au moins 10 °C mesuré au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

SECTION IX DISPOSITIONS PÉNALES

Amendes

38. Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
 - i. d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 - ii. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
 - iii. d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
 - i. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 - ii. d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
 - iii. d'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Infractions multiples

39. Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

SECTION X DISPOSITIONS FINALES

Entrée en vigueur

40. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PIERRE SÉGUIN
MARE

JEAN ST-ANTOINE, AVOCAT, OMA
GREFFIER

Adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de L'Île-Perrot tenue le _____.