

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SENNETERRE

Projet : 124 LAU

RÈGLEMENT N° 2026-757

SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

PRÉAMBULE

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QU'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le déperissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1 ° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire ;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 7 avril 2026 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par le conseil de la Ville de Senneterre, et ledit conseil ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments » et le numéro 2026-757.

ARTICLE 3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droit, tous les règlements antérieurs régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments à l'intérieur des limites de la Ville de Senneterre.

ARTICLE 4 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à la partie centrale du périmètre d'urbanisation (voir plan de zonage Partie centrale du périmètre d'urbanisation) soumis à la juridiction de la Ville de Senneterre.

ARTICLE 5 CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la municipalité désigné à l'article 4.

ARTICLE 6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le conseil de la Ville de Senneterre décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

ARTICLE 8 PERMIS ET AUTORISATION ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrée par la Ville de Senneterre avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les entretiens et autres travaux prévus dans les délais fixés.

ARTICLE 9 RÉFÉRENCES AUX PLANS DE ZONAGE

Lorsqu'aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage suivants, faisant partie du règlement de zonage de la Ville de Senneterre :

- Annexe 1 : Plan de zonage – Territoire municipal (1 de 4);
- Annexe 2 : Plan de zonage – Territoire limitrophe (2 de 4);
- Annexe 3 : Plan de zonage – Périmètre d'urbanisation (3 de 4);
- Annexe 4 : Plan de zonage – Partie centrale du périmètre d'urbanisation (4 de 4).

ARTICLE 10 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

ARTICLE 11 UNITÉS DE MESURE

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.

ARTICLE 12 OBJET

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville de Senneterre afin d'empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés.

ARTICLE 13 DÉFINITIONS

- « Bâtiment » : Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements.
- « Bâtiment en bon état » : Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en assurer la sécurité et la solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable.
- « Bâtiment patrimonial » : Bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002), 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.
- « Bâtiment vacant » : Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.
- « Conseil » : Le conseil municipal de la Municipalité.
- « Fonctionnaire désigné » : Responsable du Service de l'urbanisme de la Ville de Senneterre ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
- « Logement » : Logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01).

« Municipalité » :	La Ville de Senneterre
« Propriétaire »:	Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 14 INTERDICTION GÉNÉRALE

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

ARTICLE 15 MAINTIEN EN BON ÉTAT

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

Toutes 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 auxquelles elles sont soumises.

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

1. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou de 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'oiseaux, de vermines ou d'autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
2. Une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
3. La peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, lorsqu'applicable, qui est dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée;
4. Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par la pourriture;

5. Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
6. Un carreau de fenêtre brisé;
7. Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
8. Un dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin.

ARTICLE 16 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET D'ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Le système d'alimentation en eau potable et le système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

ARTICLE 17 SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

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

Le système de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 21 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation.

ARTICLE 18 DÉTÉRIORATION DES BÂTIMENTS LIÉE AUX INSECTES NUISIBLES ET VERMINES

Les propriétaires sont tenus de prendre les mesures nécessaires afin de corriger toute détérioration causée par la vermine, les rongeurs et les insectes nuisibles.

ARTICLE 19 RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

ARTICLE 20 BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 21 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 l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès si l'état de vacance pose de risque de sécurité pour le public. La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqués fixés solidement au bâtiment.

ARTICLE 22 SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique 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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ADMINISTRATION ET L'INSPECTION

ARTICLE 23 POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente est autorisée à visiter et à examiner, à toute heure raisonnable, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection :

1. Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
2. Prélever, sans frais, 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 à la charge du propriétaire;
6. Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'autorité compétente dans les lieux. Il est interdit d'entraver l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'autorité compétente formulées conformément à ce règlement.

ARTICLE 24 AVIS DE TRAVAUX

La Ville de Senneterre 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, elle 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 de 12 mois pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Ville peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

ARTICLE 25 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

Un 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).

ARTICLE 26 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Ville de Senneterre constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil 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).

ARTICLE 27 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 de Senneterre, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 28 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 500 \$ et d'un maximum de 10 000 \$;
- b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;
- b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 40 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle se perpétue. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

ARTICLE 29 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 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
- b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

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 250 000 \$;
- b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle se perpétue.

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* seront tenus en compte par l'autorité compétente lors de la délivrance du constat d'infraction.

La municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

ARTICLE 30 DÉTERMINATION DE LA PEINE RELATIVE AUX INFRACTIONS

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

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- c) L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- d) Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

-
- e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (R.L.R.Q., e. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC;
 - f) 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;
 - g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

ARTICLE 31 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.

ARTICLE 32 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SENNETERRE à la séance tenue le _____ 2026.

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse

Martine Mainville
Greffière

CERTIFICAT DU MAIRE ET DU GREFFIER
(Loi sur les cités et villes, art. 357, al. 3)

Avis de motion : 7 avril 2026

Dépôt du projet : 7 avril 2026

Adoption du projet : 7 avril 2026

**Assemblée publique
de consultation :**

Adoption du règlement :

Certificat de conformité de la MRC :

Entrée en vigueur :

**Publication de l'avis
d'entrée en vigueur**

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse

Martine Mainville
Greffière