



AVIS PUBLIC

Aux personnes intéressées par les projets de règlements suivant :

Règlement numéro 194-83-2026 amendant le règlement de zonage numéro 194-2011 afin de modifier les normes pour les projets intégrés d'habitation et d'autres dispositions

Règlement numéro 324-2025 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

PROJET DE RÈGLEMENT 194-83-2026

1. Lors d'une séance tenue le 13 janvier 2026, le conseil municipal a adopté le projet de règlement 194-83-2026.

Une assemblée publique de consultation aura lieu le 3 février 2026 à 19h30 à la salle du conseil municipal située au 100, place de la Mairie à Mont-Blanc.

2. L'objet de cette assemblée porte sur les modifications réglementaires suivantes :

ARTICLE 1 : Obligation pour les résidences de tourisme et les hébergements touristiques dans un établissement de résidence principale situés en bordure d'un lac d'afficher une enseigne de sensibilisation au lavage d'embarcations ;

ARTICLE 2 : Permettre l'utilisation, en cour latérale ou arrière, de conteneurs maritimes comme bâtiments accessoires à un usage du groupe industrie (I) ou à des fins municipales, et limiter à 4 le nombre de conteneurs autorisés par emplacement ;

ARTICLE 3 : Obligation à tout propriétaire de maintenir en bon état toutes les clôtures, haies et murets.

ARTICLE 4 : Obligation de fournir un plan tel que construit signé par un ingénieur suivant la réalisation des travaux d'une allée d'accès possédant une pente de plus de 10%.

ARTICLE 5 : Obliger pour les aires de stationnement à grandes surfaces des îlots de verdure et des surfaces perméables.

ARTICLE 6 : Établir les conditions pour l'autorisation de projets intégrés d'habitation.

3. Seul l'article 2 ci-haut contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

PROJET DE RÈGLEMENT 324-2025

1. Lors d'une séance tenue le 11 novembre 2025, le conseil municipal a adopté le projet de règlement 324-2025.

Une assemblée publique de consultation aura lieu le 3 février 2026 à 19h30 à la salle du conseil municipal située au 100, place de la Mairie à Mont-Blanc.

Ce projet de règlement ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Au cours de cette assemblée, le maire ou un membre du conseil désigné par ce dernier, expliquera le projet de règlement et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Les projets de règlements peuvent être consultés au bureau de la Municipalité, au 100, place de la Mairie, les jours ouvrables du lundi au jeudi de 8h15 à 16h45 et le vendredi de 8h15 à 12h15 de même que sur le site Internet de la Municipalité au <https://mont-blanc.quebec/avispublics/> à la suite du présent avis.

Donné à Mont-Blanc, ce 14 janvier 2026.

Caroline Fouquette
Directrice générale adjointe et greffière-trésorière adjointe



No de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 194-83-2026
AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 194-2011 AFIN DE MODIFIER
LES NORMES POUR LES PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION ET D'AUTRES
DISPOSITIONS

-
- ATTENDU QUE** le règlement de zonage numéro 194-2011 est entré en vigueur le 18 octobre 2011, date de la délivrance du certificat de conformité de la M.R.C. des Laurentides ;
- ATTENDU QUE** le conseil souhaite amender le règlement de zonage afin de modifier la section 12.1 sur les projets intégrés d'habitation du chapitre 12 ;
- ATTENDU QUE** le conseil souhaite également modifier certaines autres dispositions relatives :
- à l'affichage de sensibilisation au lavage d'embarcations pour certains établissements d'hébergement touristique situés en bordure d'un lac;
 - à l'utilisation de conteneurs maritimes comme bâtiments accessoires;
 - à l'entretien des clôtures, haies, murets;
 - la production d'un plan tel que construit signé par un ingénieur suivant la réalisation des travaux d'une allée d'accès possédant une pente de plus de 10%;
 - à l'aménagement des aires de stationnement à grande surface.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 38 est modifié par l'ajout, après le deuxième paragraphe, des paragraphes suivants : « Il doit être affiché en bordure du lac où se situe l'accès au lac des résidences de tourisme ou des hébergements touristiques dans un établissement de résidence principale situés en bordure d'un lac, une enseigne de sensibilisation au lavage d'embarcation.

L'enseigne de sensibilisation à afficher doit être celle de la Municipalité et correspond à l'image de l'annexe 9 de la *Politique de lavage des embarcations nautiques*. Outre la première affiche fournie gratuitement par la municipalité aux propriétaires de résidences assujettis, les affiches subséquentes seront fournies au coût établi au *Règlement décrétant les tarifs municipaux annuels applicables*.

L'enseigne doit être installée de manière à ce que les résidents et usagers de l'établissement puissent la lire. L'enseigne doit être vissée sur un poteau, un arbre ou autre support. L'enseigne doit résister aux intempéries et être remplacée si endommagée. ».

ARTICLE 2 : L'article 103 est modifié par l'ajout des troisième et quatrième paragraphes suivants :

« Malgré les dispositions mentionnées à l'article 65, le conteneur maritime est autorisé comme bâtiment accessoire à un usage du groupe industrie (I) ou à des fins municipales en autant que le conteneur maritime soit situé dans la cour latérale ou arrière. Une haie dense de conifères doit être aménagée afin d'empêcher toute possibilité de visibilité d'un conteneur à partir de toute voie publique.



No de résolution
ou annotation

Le nombre maximal de conteneurs maritimes par emplacement pour les usages du groupe industrie (I) ou à des fins municipales est limité à quatre (4). »

ARTICLE 3 : Le règlement 194-2011 est modifié par l'ajout de l'article 118.1 suivant : «

118.1 Entretien

Tout propriétaire doit maintenir en bon état toutes les clôtures, haies, murets ornementaux ou de soutènement situés sur son terrain.

L'entretien doit garantir la sécurité, la stabilité, la salubrité et l'apparence générale des installations. Les structures endommagées, affaissées, tordues, renversées ou écroulées doivent être réparées, remplacées ou démantelées. »

ARTICLE 4 : Le paragraphe 10 de l'article 127 est modifié, à la fin, par l'ajout du paragraphe suivant : « Un plan tel que construit signé par un ingénieur de l'Ordre des ingénieurs du Québec doit être déposé à la municipalité suivant la réalisation des travaux d'une allée d'accès possédant une pente de plus de 10%. Ce plan devra être fourni à la municipalité à l'intérieur d'un délai d'un (1) an suivant la fin des travaux. »

ARTICLE 5 : Le règlement 194-2011 est modifié par l'ajout de l'article 130.1 suivant :

« 130.1 Aménagement des aires de stationnement à grandes surfaces

1. Surfaces perméables

Pour les aires de stationnement de 6 cases et plus, un minimum de 20 % de la superficie totale de l'aire de stationnement doit être constituée de surfaces perméables. La superficie totale de l'aire de stationnement inclut l'ensemble des cases, allées de circulation et espaces de manœuvre.

Les surfaces perméables autorisées :

- Pavés perméables
- Dalles alvéolées végétalisées
- Dalles alvéolées remplies de gravier
- Asphalte poreux (Asphalte drainant)
- Béton poreux (Béton drainant)

Malgré le premier alinéa, les surfaces perméables ne sont pas nécessaires dans le cas où des ouvrages de rétention des eaux tels que des jardins de pluie, des noues végétalisées, des fossés drainants ou autres ouvrages similaires sont installés à l'intérieur ou en bordure de l'aire de stationnement.

2. Îlots de verdure

Pour les aires de stationnement de 25 cases et plus, un aménagement d'îlot de verdure est obligatoire et doit respecter les conditions suivantes :

- a) Les îlots de verdure doivent se retrouver dans l'aire de stationnement et non en périphérie ;
- b) Les îlots doivent être ensemencés ou encore plantés de manière à favoriser l'atteinte de la norme du 30% minimale de canopée mentionnée à l'article 130 du présent règlement ;
- c) Tout arbre planté à l'intérieur de l'îlot de verdure doit avoir un diamètre minimal de 5 cm mesuré à 30 cm du sol ;
- d) La superficie minimale totale des îlots de verdure est de 1 m² par case de stationnement ;
- e) Les îlots de verdure peuvent être comptabilisés dans la superficie minimale de surfaces perméables demandées. »

ARTICLE 6 : L'article 223 est remplacé par le suivant :



No de résolution
ou annotation

« 223. Projet intégré d'habitation

Dans les zones où elle est autorisée, la construction de bâtiments regroupés en projet intégré d'habitation comportant, sur un même terrain, plusieurs bâtiments et une utilisation commune de certains espaces récréatifs et de stationnement est autorisée aux conditions ci-après énumérées :

1. Plan image

Les informations suivantes doivent être soumises préalablement à toute demande de permis et ce, conformément au présent règlement :

Un plan d'ensemble exécuté à une échelle d'au moins 1/2 500 par un arpenteur géomètre, illustrant l'ensemble de la propriété concernée, et comportant les informations suivantes :

a) Description du terrain :

- La configuration et les dimensions des lots existants et projetés;
- L'utilisation du sol actuelle ou projetée sur le site;
- Implantation de toutes constructions existantes et projetées, incluant leurs différentes marges et distances entre les bâtiments

b) Informations techniques du plan

- Date de préparation
- Titre du plan
- Orientation (nord astronomique)
- Échelle utilisée
- Nom du professionnel responsable

c) Topographie

- Le relief du sol représenté par des courbes de niveau à intervalles suffisants
- Identification des zones selon les pentes suivantes :
 - 0 à 4,99 % (très faibles pentes)
 - 5 % à 9,99 % (faibles pentes)
 - 10 % à 14,99 % (pentes moyennes)
 - 15 % à 24,99 % (fortes pentes)
 - 25 % à 29,99 % (très fortes pentes)
 - 30 % et plus (pentes à éviter)

d) Infrastructures pour projet intégrés

- Emplacement des ouvrages de prélèvement d'eau et des installations septiques existantes et projetées
- Résultats des tests de sol, (sol mince, nappe phréatique haute, forte pente, etc.)

e) Réseau de circulation

- Tracé et emprise des rues et allées véhiculaires (existantes, proposées ou acceptées)
- Connexions aux voies existantes
- Aires de stationnement (existantes et projetées)

f) Caractéristiques techniques des voies et stationnements

- Rayons, pentes (naturelles et projetées), angles d'intersection
- Éléments requis pour évaluer leur conformité au règlement de zonage



No de résolution
ou annotation

g) Servitudes

- Servitudes et droits de passage (existants et projetés)

h) Contribution en terrain public

- Emplacement, superficie et dimensions des terrains à céder pour :
 - i. parcs
 - ii. espaces naturels
 - iii. terrains de jeux (s'il y a lieu)

i) Aménagement paysager et équipements

- Plantations, gazonnement
- Espaces récréatifs, sentiers piétonniers, pistes cyclables
- Piscine, terrains de sport
- Aires d'entreposage des matières résiduelles
- Espaces conservés à l'état naturel

j) Phasage

- Identification des différentes phases de développement

k) Tableau de synthèse

- Superficie totale du terrain
- Répartition par usage : allées, parcs, résidentiels, etc.
- Nombre d'unités par type d'usage
- Densité
- Rapport bâti/terrain
- Espaces à l'état naturel

Tout autre document demandé en vertu d'un autre règlement d'urbanisme doit être déposé conjointement au plan image ci-haut mentionné.

2. Plan tel que construit

Un plan tel que construit signé par un ingénieur de l'Ordre des ingénieurs du Québec doit être déposé à la municipalité suivant la réalisation des travaux des allées véhiculaires et des infrastructures du projet intégré d'habitation. Le plan doit montrer l'emplacement exact des allées véhiculaires, des ouvrages pluviaux, des aires d'agrément et leur conformité au présent article. Le service de l'urbanisme et de l'environnement ne pourra émettre de permis de construction pour des bâtiments dans le projet intégré sans que les infrastructures du projet soient conformes à la réglementation. Ce plan devra être fourni à la municipalité à l'intérieur d'un délai d'un (1) an suivant la fin des travaux.

3. Terrain

Le terrain doit être contigu à une rue publique.

À l'intérieur du terrain visé par le projet intégré, il est permis de créer des lots dont les dimensions et la superficie sont inférieures aux normes de lotissement, sans excéder la densité brute applicable. Un lot faisant partie d'un projet intégré n'ayant aucun frontage sur rue est considéré comme étant adjacent à une rue si un seul ou plusieurs lots à des fins communes séparent ledit lot de l'emprise de rue.

Tout lot à bâtir doit être accessible depuis une allée véhiculaire ou une rue publique.



No de résolution
ou annotation

4. Normes minimales de lotissement

Les superficies, largeurs et profondeurs minimales de terrain s'appliquent à l'ensemble du projet intégré et non à chaque unité d'habitation individuellement, sous réserve du respect des normes relatives au coefficient d'occupation du sol et à la densité, lesquelles s'appliquent également à l'échelle du projet dans son ensemble.

Les marges de recul minimales doivent alors être appliquées pour l'ensemble du projet intégré d'habitation, soit la distance minimale entre les bâtiments principaux et les lignes de lot de l'ensemble du projet et non pas à une distance à respecter entre chaque unité d'habitation, bâtiment ou lot;

5. Nombre minimal de bâtiments

Le projet intégré doit comporter un minimum de 4 bâtiments résidentiels pour un même projet.

6. Types d'habitations

Les types d'habitations permis ne sont pas limitatifs à moins d'indication à la grille des spécifications.

7. Structure

Les spécifications relatives à la structure des bâtiments sont mentionnées à la grille des spécifications de la zone.

8. Dimensions et superficie du bâtiment

La hauteur en étages, la superficie, ainsi que les largeurs minimales et maximales s'appliquent à chaque unité d'habitation, selon la grille des spécifications.

9. Distance entre les bâtiments

La distance minimale entre 2 bâtiments comportant des unités d'habitation doit être de :

- a) 8 m entre les murs latéraux de 2 bâtiments ;
- b) 15 m entre les murs avant et arrière de 2 bâtiments;

10. Espace naturel

Une superficie minimale d'espace naturel pour l'entièreté du projet doit être préservée et entretenue selon les prescriptions de la grille des spécifications.

11. Parties privatives et communes

11.1 Parties privatives (divises)

Chacun des bâtiments principaux, sauf dans le cas d'un bâtiment communautaire, doit être implanté sur une unité d'évaluation privée. Il n'y a pas de superficie minimale pour les parties privatives. Toutefois, la partie privative doit comprendre l'installation sanitaire et toutes autres installations privées, s'il y a lieu.

11.2 Parties communes (indivises)

Les allées véhiculaires, les sentiers, les aires d'agrément, les bâtiments communautaires et tout autre espace commun doivent se retrouver à l'intérieur de la partie commune.



No de résolution
ou annotation

Une bande de terrain en partie commune, d'une largeur de 5 mètres doit ceinturer le périmètre du projet intégré et ce, même lorsqu'un projet intégré est réalisé par phases. La bande de terrain doit être boisée.

12. Accès et allée d'accès

Les allées véhiculaires doivent répondre aux normes suivantes :

- a) Avoir une largeur minimale de 7,5 mètres ;
- b) Maintenir une distance minimale de 4 mètres entre l'allée et toute façade principale d'un bâtiment ou d'une unité d'habitation ;
- c) Avoir un rayon de virage minimal de 7,5 mètres ;
- d) Être recouvertes d'une surface stable et durable : gravier compacté, pavage ou asphalte ;
- e) La pente ne doit pas excéder 10 %. Elle peut être portée jusqu'à 12 % lorsque celle-ci est asphaltée ;
- f) Avoir une largeur maximale de 12 mètres ;
- g) Desservir un maximum de **10 logements** lorsqu'elle est située à une distance supérieure à **250 mètres** linéaires de l'emprise de rue.

13. Stationnement

Les espaces de stationnement d'un projet intégré doivent respecter les dispositions du chapitre 8.

Aucun bâtiment principal n'est situé à plus de 20 m de l'aire de stationnement destinée à desservir les usagers de ce bâtiment ou de cette unité d'habitation.

L'aire de stationnement des habitations multifamiliales peut être située en cours avant à condition de ne pas empiéter dans la marge avant prévue à la grille des spécifications.

14. Desserte en services municipaux

- a) Raccordement aux réseaux municipaux
 - i) L'ensemble du projet intégré d'habitation doit être desservi par les deux services municipaux, soit l'aqueduc et l'égout sanitaire, lorsque les infrastructures nécessaires sont : existantes en bordure du terrain, ou décrétées par un règlement municipal en vigueur.
- b) Présence partielle des services
 - i) Lorsque seulement un des deux services municipaux (aqueduc ou égout sanitaire) est disponible : le service manquant doit être mis en commun à l'échelle du projet intégré.
- c) Exception hors du périmètre urbain
 - i) Malgré ce qui précède, hors du périmètre urbain, les bâtiments principaux d'un projet intégré non desservis par les réseaux municipaux ou des services privés peuvent être desservis par :
 - Un puits individuel, et
 - une installation sanitaire individuelle,À la condition qu'un technologue professionnel qualifié ou un ingénieur confirme la faisabilité de leur implantation sur le site projeté lors du dépôt du projet.
- d) Exception à l'intérieur du périmètre urbain
 - i) Dans le cas où un bâtiment principal d'un projet intégré d'habitation situé à l'intérieur du périmètre urbain est desservi par un seul des deux services municipaux (aqueduc ou égout sanitaire) ou non desservi par ces services, les bâtiments peuvent être desservis par :
 - un puits individuel, et/ou
 - une installation sanitaire individuelle,



No de résolution
ou annotation

À la condition qu'un technologue professionnel qualifié ou un ingénieur confirme la faisabilité de leur implantation sur le site projeté lors du dépôt du projet et à la condition que le demandeur démontre qu'il est techniquement ou économiquement impossible de raccorder les bâtiments aux services.

15. Aires d'agrément

Le projet doit inclure une ou des aires d'agrément dans la partie commune, destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :

- Parcs ou espaces verts ;
- Aires extérieures de séjour ;
- Protection de boisés ;
- Sentiers récréatifs ;
- Terrains de sport ;
- Milieux naturels sensibles ;
- Bâtiment communautaire ;
- Piscine commune ;
- Zones de contraintes naturelles ou espaces tampons.

La proportion de l'aire d'agrément doit correspondre à 20 % de la superficie du terrain formant le projet ou de la phase lorsque le projet est réalisé par phases.

Les espaces de stationnement et les allées véhiculaires ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'aire d'agrément.

Les aires d'agrément doivent être accessibles pour chacun des résidents du projet intégré.

Inclusion dans le calcul de densité :

Les aires d'agrément mentionnées au point précédent doivent être incluses dans le calcul de la densité résidentielle brute à l'hectare.

Exclusion du lotissement résidentiel :

Ces mêmes espaces ne peuvent faire l'objet d'un lotissement à des fins de construction résidentielle par la suite.

16. Bâtiment accessoire communautaire

Un seul bâtiment accessoire communautaire est autorisé par projet intégré.

La superficie maximale du bâtiment au sol est 250 m² ou 300 m² si une piscine intérieure y est intégrée ;

Le bâtiment communautaire est soumis aux mêmes conditions d'implantation, de hauteur et de nombre d'étages qu'un bâtiment principal ;

Aucun logement ni aucune chambre à coucher ne peut être aménagé dans le bâtiment communautaire ;

Le bâtiment communautaire doit être implanté sur une partie commune ;

17. Bâtiment accessoire

Chaque unité d'évaluation, lorsqu'un bâtiment principal est construit, peut avoir des bâtiments et constructions accessoires tels qu'autorisés au présent règlement. Ils doivent en plus répondre aux dispositions suivantes :

- a) Ils doivent respecter les marges minimales mentionnées au chapitre 5 ;
- b) Ils doivent respecter les distances minimales spécifiées au paragraphe 8 sauf pour le bâtiment principal qu'ils desservent ;



No de résolution
ou annotation

18. Matières résiduelles

Pour un projet intégré résidentiel, les bacs roulants individuels sont interdits pour tous les types de collecte.

Tout projet intégré doit inclure un ou plusieurs espaces destinés à la collecte des matières résiduelles (ordures, matières recyclables et matières organiques). Ces espaces doivent :

- a) Être facilement accessibles aux camions de collecte ;
- b) Être situés dans le 10 premier mètres de l'allée véhiculaire ;
- c) Être situés sur une surface plane ;
- d) Les conteneurs doivent :
 - Entourés d'un enclos,
 - Partiellement dissimulés par une haie arbustive, une clôture opaque non ajourée, un muret, ou être de type semi-enfoui.
 - Être conformes aux exigences des règlements municipaux en vigueur.

19. Densité brute

La densité brute ne peut excéder 2,5 logements par hectare lorsque située à l'extérieur du périmètre urbain.

Il n'y a pas de densité brute maximale pour les projets intégrés situés dans le périmètre urbain.

Toutes les autres dispositions du présent règlement s'appliquent intégralement.

20. Quai

Malgré le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 97, un projet intégré riverain à un lac dont l'emplacement est caractérisé par une largeur minimale riveraine supérieure à 100 mètres peut avoir un 2e quai en autant que les deux quais soient séparés par une distance minimale de 15 mètres ;

Malgré le septième paragraphe du premier alinéa de l'article 97, chacun des quais doit être situé sur le terrain vacant de la partie commune du projet intégré, desservant ainsi les propriétaires des parties privatives du projet intégré d'habitation.

21. Affichage des numéros civiques

En plus de l'affichage requis directement sur les bâtiments, les numéros civiques des bâtiments faisant partie d'un projet intégré doivent être affichés à l'entrée du projet intégré à une distance maximale de 5 mètres d'une voie publique sur une structure commune d'affichage d'un maximum de 3 mètres carrés. Cette structure d'affichage doit aussi indiquer le nom des allées véhiculaires du projet intégré et elle doit être visible en tout temps à partir de la voie publique adjacente au projet intégré. Elle doit être rétroéclairer.

22. Délai de réalisation

L'aménagement des sentiers, des aires d'agrément et toutes parties communes d'un projet intégré doivent être réalisées dans les 3 mois suivant la fin des travaux de chacune des phases du projet prises individuellement. »



No de résolution
ou annotation

ARTICLE 7 : L'article 223.1 est abrogé.

ARTICLE 8 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Jean Simon Levert
Maire

Matthieu Renaud
Directeur général et greffier-trésorier



No de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 324-2025
SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

- ATTENDU QUE** la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c 10) entrée en vigueur le 1er avril 2021 exige la mise en place du présent règlement avant le 1er avril 2026 ;
- ATTENDU QUE** le règlement contient des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à 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** la municipalité souhaite se doter d'outils permettant de mieux contrôler les situations de vétusté ou de délabrement de tous les bâtiments situés sur son territoire ;
- ATTENDU QUE** le Conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 – Objet du règlement

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Mont-Blanc afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure. Le règlement vise également à établir des règles particulières pour les bâtiments vacants.

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

Article 2 – Porté du règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux propriétaires des bâtiments objets des présentes.

Article 3 – Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Mont-Blanc.

Article 4 – Bâtiments assujettis

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs accessoires.



No de résolution
ou annotation

Article 5 – Clauses déclaratoires et interprétatives

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le propriétaire à l'obligation de se conformer à toute autre loi et tout autre règlement du Gouvernement du Québec ou du Canada, ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 6 – Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

Malgré ce qui précède, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants ont le sens et l'application qui leur sont ci-après attribués.

Autorité compétente :

Tous les membres du personnel du Service de l'urbanisme, ainsi que toute autre personne nommée par résolution du conseil à titre de fonctionnaire désigné. L'expression « autorité compétente » équivaut à l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné ».

Bâtiment :

Construction ayant un toit ou appuyé sur des murs ou des colonnes et destiné à abriter des personnes, des animaux ou des choses, incluant notamment les bâtiments principaux et les bâtiments accessoires ainsi que les constructions accessoires.

Bâtiment patrimonial :

Enveloppe extérieure d'un bâtiment : Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur, incluant notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un linteau, un parement, une allège, un joint d'étanchéité, un joint de mortier, un élément architectural caractéristique ou un élément d'intérêt patrimonial, y compris leur revêtement.

Éléments extérieurs d'un bâtiment :

Désignent des composantes extérieures d'un bâtiment qui incluent notamment un balcon, des escaliers, une terrasse, une corniche, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique ou un élément d'intérêt patrimonial, y compris leur revêtement.

Immeuble :

Désigne tout fonds de terre, qu'il soit bâti ou non bâti, ainsi que toute construction, bâtiment, ouvrage ou installation à caractère permanent qui s'y trouve et qui y est fixé de manière à en faire partie intégrante.

Un immeuble comprend également les éléments accessoires qui lui sont physiquement attachés ou qui sont nécessaires à son usage, et peut correspondre à un ou plusieurs lots cadastraux appartenant à un même propriétaire et formant un ensemble d'usage unique.

Ouverture d'un bâtiment :

Désigne une composante d'un bâtiment qui en permet l'accès. Cette expression inclut notamment une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, y compris leur revêtement et leur joint d'étanchéité.

Vétusté ou délabrement :

Signifie un état de détérioration produit par le temps, l'usure normale, l'absence d'entretien adéquat ou un sinistre et en condition insatisfaisante ou inadéquate de sorte qu'il ne puisse plus servir pour l'usage auquel il est destiné ou conçu.

CHAPITRE 2 NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS



No de résolution
ou annotation

Article 7 – Dispositions générales

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment. Toutes les composantes d'un bâtiment doivent 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.

Les composantes suivantes, de tout ou d'une partie d'un bâtiment, ne doivent pas être endommagées et elles doivent être corrigées, réparées ou remplacées dans un délai raisonnable depuis la constatation qui ne peut dépasser 30 jours :

- 1 l'enveloppe extérieure;
- 2 les éléments extérieurs;
- 3 les éléments de structure;
- 4 les ouvertures;
- 5 le clapet anti-retour;
- 6 les installations de plomberie;
- 7 les installations de chauffage.

Tous travaux faits en vertu du présent règlement doivent être effectués en conformité avec l'ensemble de la réglementation municipale.

Article 8 – Infiltration d'eau et incendie

Tout élément de l'enveloppe extérieure, de la structure ou des ouvertures affecté 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 champignon et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Article 9 – Enveloppe extérieure

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.

Article 10 – Fondation

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.

Article 11 – Toit

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



No de résolution
ou annotation

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.

Article 12 – Portes et fenêtres

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'urbanisme, est interdite.

Article 13 – Balcon, galeries, escaliers, clôtures, muret et autres constituantes

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.

Article 14 – Dispositions relatives aux bâtiments vacants

Un bâtiment vacant doit être fermé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Lorsqu'un bâtiment est barricadé, il doit l'être conformément aux exigences suivantes :

- 1. seuls les panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 12 millimètres sont autorisés;
- 2. les panneaux de contreplaqué doivent être fixés solidement à l'enveloppe extérieure du bâtiment;
- 3. les panneaux de contreplaqué fermant une porte ou une fenêtre ne doivent pas dépasser les montants des cadres;
- 4. pour des panneaux de contreplaqué fixés sur de la maçonnerie, ceux-ci doivent être fixés dans les joints de mortier. À la suite de leur retrait, tout joint de mortier endommagé doit être restauré.

La fermeture d'une ouverture conformément au premier alinéa ne peut être maintenue que pour la durée autorisée par l'autorité compétente et doit être levée dès que les travaux de réfection, de restauration ou de réparation peuvent être effectués.

Pour un bâtiment vacant qui est l'objet d'intrusions de personnes non autorisées, il est permis de murer une ouverture non visible de la voie publique en utilisant le même matériau que le mur extérieur du bâtiment.

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance suffisante. L'accès à un bâtiment vacant doit être libre d'obstacle et accessible directement de la voie publique en tout temps. Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment vacant doivent être bouchées. Cette disposition ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

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



No de résolution
ou annotation

température ambiante intérieure d'au moins 10°C. La température intérieure doit être maintenue en tout temps à au moins 10°C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

Article 15 – Immeuble patrimonial

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.

Article 16 – Salubrité

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.

Article 16.1 – Interdictions

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.

CHAPITRE 3 AVIS

Article 17 – Avis de non-conformité

Lorsque l'autorité compétente constate une cause de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, il peut exiger, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Pour ce faire, il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Il peut accorder tout délai additionnel.

Article 18 – Avis de détérioration

Lorsque le propriétaire omet d'effectuer les travaux dans le délai conformément à l'avis qui lui a été transmis en vertu de l'article 17 du présent règlement, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :



No de résolution
ou annotation

- 1° La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresses des propriétaires;
- 2° Les coordonnées de la municipalité de Mont-Blanc ainsi que le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil municipal requiert l'inscription;
- 3° Le titre et le numéro du règlement pour lequel l'avis de détérioration a été inscrit;
- 4° Une description des travaux à effectuer.

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

Article 19 – Avis de régularisation

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

Article 20 – Notification au propriétaire

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

Article 21 – Liste des immeubles visés par un avis de détérioration

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

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

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

Article 22 – Acquisition d'un immeuble

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 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, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-25), depuis un an.
- 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 bâtiment patrimonial selon la définition du présent règlement.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 23 – Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

Article 24 – Autorité compétente

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des fonctionnaires désignés adjoints chargés d'aider ou de remplacer le fonctionnaire désigné peuvent être nommés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.



No de résolution
ou annotation

Article 25 – Devoirs de l'autorité compétente

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal en vigueur sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme.

Article 26 – Pouvoirs de l'autorité compétente

L'autorité compétente peut :

1. installer ou faire installer un appareil de mesure, ou ordonner au propriétaire, locataire ou occupant d'en installer un et de transmettre les données recueillies;
2. exiger du propriétaire, locataire ou occupant 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;
3. exiger la réception d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité, décrivant les causes constatées et les travaux correctifs requis pour rendre le bâtiment salubre;
4. exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment où la présence de vermine, rongeurs, insectes ou tout autre animal nuisible est constatée; le propriétaire, locataire ou occupant doit faciliter et exécuter rapidement toutes les tâches requises pour permettre l'élimination des nuisibles;
5. transmettre un avis au propriétaire, locataire ou occupant pour l'enjoindre à empêcher l'accès à un bâtiment présentant un risque pour la santé ou la sécurité des personnes, notamment en placardant portes et fenêtres ou en installant une clôture de sécurité;
6. informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité compétente en matière de santé publique lorsqu'une situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive empêche une personne de comprendre qu'une cause d'insalubrité peut porter atteinte à sa santé ou sa sécurité, et qu'elle refuse d'évacuer le bâtiment.

Article 27 – Obligations du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services

Toute personne doit permettre à l'autorité compétente de pénétrer sur un terrain ou dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

Sur demande de l'autorité compétente, le propriétaire d'un bâtiment doit lui fournir tout renseignement relatif à l'application du présent règlement et lui transmettre tout document s'y rapportant.

Le propriétaire doit, sur demande, à la suite d'une intervention faite en vertu du présent règlement, effectuer ou faire effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et fournir une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement, produite par une personne compétente en la matière, afin de permettre à l'autorité compétente de s'assurer de la conformité au présent règlement.

Quiconque entrave de quelque façon la réalisation des interventions de l'autorité compétente visées aux articles 26 et 27 contrevient au présent règlement.

Article 28 – Constat d'infraction

Le conseil autorise, de façon générale, le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et autorise généralement, en conséquence, cette personne à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

Article 29 – Pénalité

Toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour, que dure l'infraction, d'une amende qui ne peut être inférieure à 1 000 \$ et n'excédant pas 250 000 \$, plus les frais, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, pour la première infraction. Lorsqu'il s'agit d'une



No de résolution
ou annotation

personne morale, cette dernière est passible d'une amende ne peut être inférieure à 2 000 \$ et n'excédant pas 250 000 \$, plus les frais, pour la première infraction. Les montants des amendes sont établis selon la nature de l'infraction et sous réserve du montant des amendes suivants :

En cas de récidive dans les deux ans, pour une personne physique ou morale, l'amende est doublée, plus les frais. De plus, dans un tel cas, l'amende peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à l'article 22 préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au présent règlement, tous les autres recours légaux disponibles.

MONTANTS D'UNE AMENDE POUR UNE SANCTION AU PRÉSENT RÈGLEMENT EN FONCTION DE L'INFRACTION		
Type d'infraction	Montant	
	Personne physique	Personne morale
Relativement à un bâtiment patrimonial	2 000 \$ - 250 000 \$	4 000 \$ - 250 000 \$
Relativement à tout autre bâtiment	1 000 \$ - 10 000 \$	2 000 \$ - 20 000 \$

Article 30 – Recours

Aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, l'autorité compétente peut exercer, de façon cumulative ou alternative, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale, sans limitation.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer dans les délais prescrits, les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien énoncés dans l'avis de non-conformité, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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

La municipalité se garde aussi le droit de procéder à tout autre recours judiciaire afin de pallier une situation touchant le bien-être et la sécurité des personnes, notamment en vertu des articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

Article 31 – Pouvoir d'ordonnance et pouvoir d'acquisition

La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant, relativement au pouvoir d'acquisition par la municipalité prévue à l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), est fixée à un an.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 32 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Jean Simon Levert
Maire


Matthieu Renaud
Directeur général et greffier trésorier