

RÈGLEMENT N° 2026-652

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

ATTENDU QUE la loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU QUE la MRC de Sept-Rivières a adopté un inventaire des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial sur son territoire le 17 mars 2026;

ATTENDU QUE la Ville de Sept-Îles doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments en vertu de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE ce règlement contient des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments patrimoniaux, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par la conseillère Zéa Blackburn pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 27 avril 2026;

ATTENDU QUE toutes les autres formalités prévues à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes ont été respectées;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**CHAPITRE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES**

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments patrimoniaux afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

3. TERMINOLOGIE

Les termes contenus dans le Règlement n° 2007-105 concernant la gestion des règlements d'urbanisme de la Ville de Sept-Îles s'appliquent pour valoir comme s'ils étaient ici au long reproduits, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Malgré ce qui précède, on entend par :

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

Éléments extérieurs d'un bâtiment : Désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

Enveloppe extérieure d'un bâtiment : Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

Règlement n° 2026-652 (suite)

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire de la MRC de Sept-Rivières des immeubles présentant une valeur patrimoniale, conformément au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

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

4. **CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial situé sur l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Sept-Îles.

Les autres immeubles ne sont pas assujettis au présent règlement.

5. **SYSTÈME DE MESURE**

Toute disposition donnée dans le présent règlement est indiquée en unité du système international (SI).

6. **AUTRES RÈGLEMENTS APPLICABLES**

Le présent règlement n'a pas pour effet de soustraire les citoyens à l'application des autres règlements de la Ville de Sept-Îles en vigueur.

7. **RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions de ce règlement ou entre celles de ce règlement et d'un autre, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement se révèle incompatible avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

8. **RENOIS**

Toute modification apportée à un règlement auquel le présent règlement renvoie s'applique au présent règlement.

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

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9. **NORMES MINIMALES**

Les dispositions suivantes représentent les normes minimales applicables à tous les immeubles patrimoniaux, qu'ils soient occupés ou vacants.

10. **INTERDICTION GÉNÉRALE**

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

11. **MAINTIEN EN BON ÉTAT**

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des

Règlement n° 2026-652 (suite)

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 des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1° L'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'oiseaux, de vermine 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 ou de tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par le Règlement de zonage n° 2007-103 et le Règlement de construction n° 2007-106;
- 3° Un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4° Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par la pourriture;
- 5° Un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures;
- 6° Une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;
- 7° Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- 8° Un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 9° Un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- 10° Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- 11° Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 12° Une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- 13° Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, divisé, pourri ou rouillé;
- 14° Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

12. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

13. SYSTÈMES 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 (1 m) du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation.

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

14. MINIMISATION DES RISQUES DE DÉGRADATION

Pour prévenir la dégradation accélérée ou accentuée à la suite d'une période d'inoccupation prolongée, toute personne doit minimiser les risques provoqués par l'arrêt

des différents systèmes. En ce sens, les dispositions suivantes visent à minimiser les risques de dégradation des structures durant l'absence d'occupant.

15. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

16. SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre (1 m) du sol et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

17. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

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

18. SURVEILLANCE

Le 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.

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

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

**CHAPITRE 3
ADMINISTRATION ET INSPECTION**

19. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application de ce règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du chapitre II du Règlement n° 2007-105 concernant la gestion des règlements d'urbanisme de la Ville de Sept-Îles.

20. DEVOIR ET POUVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

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;
- 6° Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux. Il est interdit d'entraver le fonctionnaire désigné 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 du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

21. AVIS DE TRAVAUX

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

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, elle peut accorder tout délai additionnel.

22. NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

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

23. AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 21 du présent règlement, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration selon les modalités prévues aux articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

24. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble patrimonial à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier selon les modalités prévues à l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PÉNALES

25. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Règlement n° 2026-652 (suite)

2° S'il s'agit de tout autre type de personne :

- a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
- b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

26. INFRACTION CONTINUE

Si une infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte et l'amende édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

27. 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 du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à l'article 23 et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

28. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 27 avril 2026
- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 27 avril 2026
- **AVIS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PUBLIÉ** le 30 avril 2026
- **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 6 mai 2026
- **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 25 mai 2026
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 18 juin 2026
- **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ** le 19 juin 2026
- **ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT** le 19 juin 2026

(signé) Benoit Méthot, maire

(signé) Catherine Lauzon, assistante-greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière