

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BAIE-COMEAU

**RÈGLEMENT 2018-951
CONCERNANT LES TERRAINS DE
MAISONS MOBILES DE LA
VILLE DE BAIE-COMEAU**

Adopté par le conseil municipal le quinze octobre deux mille dix-huit et modifié par les règlements suivants :

<u>Numéro</u>	<u>Adoption</u>	<u>Promulgation</u>
2018-958	2018-12-17	2018-12-30
2019-987	2019-09-16	2019-09-25

Codification administrative

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Baie-Comeau. Lorsqu'il s'agit d'interpréter et/ou d'appliquer la loi, il faut se reporter au règlement original et à ses modifications.

Mise à jour : 25 septembre 2019

Service du greffe, affaires juridiques et cour municipale

**TABLE DES MATIÈRES DU RÈGLEMENT 2018-951
CONCERNANT LES TERRAINS DE MAISONS MOBILES
DE LA VILLE DE BAIE-COMEAU**

ARTICLE 1.....	1
ARTICLE 2.....	2
ARTICLE 3 CONDITIONS D'ADMISSION.....	3
ARTICLE 4 INSTALLATION DE LA MAISON MOBILE.....	3
ARTICLE 5 CONDITIONS GÉNÉRALES.....	4
ARTICLE 6 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX MAISONS MOBILES AVEC FONDATION.....	7
ARTICLE 7 ENTRETIEN ET UTILISATION DU TERRAIN LOUÉ.....	7
ARTICLE 8 STATIONNEMENTS.....	8
ARTICLE 9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	8
ARTICLE 10 LOYER.....	9
ARTICLE 11.....	9
ARTICLE 12.....	9

**RÈGLEMENT 2018-951
CONCERNANT LES TERRAINS DE
MAISONS MOBILES DE LA VILLE DE BAIE-COMEAU**

CONSIDÉRANT que la Ville est propriétaire des terrains de maisons mobiles situés sur le territoire de la ville de Baie-Comeau;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'adopter le présent règlement afin d'établir les conditions d'admission, les conditions générales, l'installation des maisons mobiles, l'entretien et l'utilisation des terrains loués, les stationnements, les dispositions relatives aux aménagements extérieurs ainsi que les loyers;

CONSIDÉRANT que le présent règlement remplace le Règlement 85-41 concernant l'administration du parc de maisons mobiles Bégin, le Règlement 85-42 concernant l'administration du parc de maisons mobiles de l'Entente, le Règlement 85-43 concernant l'administration du parc de maisons mobiles Habitations modernes, le Règlement 85-44 concernant l'administration du parc de maisons mobiles de la Rivière ainsi que le Règlement 89-231 concernant l'administration et le loyer des terrains destinés à l'installation de maisons mobiles;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil municipal tenue le 10 septembre 2018;

CONSIDÉRANT que l'adoption du projet de règlement par résolution a eu lieu à la séance du conseil municipal tenue le 10 septembre 2018;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Pour les fins du présent règlement, les termes, mots et expressions suivants veulent dire et comprennent :

a) Parcs de maisons mobiles :

Les parcs de maisons mobiles, propriété de la Ville, spécialement aménagés pour l'implantation de maisons mobiles, sont désignés comme suit :

- Parc Bégin;
- Parc Crémazie;
- Parc de l'Entente;
- Parc de la Rivière;
- Parc Parent;

b) La Ville :

La Ville de Baie-Comeau;

c) Le locataire :

Est présumé locataire toute personne qui habite une maison mobile;

d) Maison mobile :

Unité d'habitation unifamiliale d'un seul étage, conçue, construite et certifiée à l'intérieur d'une usine et comprenant les composantes de mécanique, de chauffage et de distribution électrique propres à une habitation faite pour être déplacée sur un emplacement préparé en conséquence. Elle peut être installée sur des roues, des vérins, des poteaux ou des piliers, permettant de répartir adéquatement les charges sur le terrain. Elle comprend les dispositifs permettant de la raccorder aux services publics et peut être habitée à l'année. Toute maison comportant une fondation et qui est située dans l'un des parcs de maisons mobiles est considérée comme telle pour l'application du présent règlement.

e) Véhicule lourd :

Véhicules de plus d'une tonne de charge utile, de machinerie lourde, de tracteurs (à l'exclusion des appareils de tonte de pelouse), d'autobus et de fardiers, de camions à vidange, de camions citernes ou de camions à boîtes fermées.

ARTICLE 3 CONDITIONS D'ADMISSION

3.1 Lors de la prise de possession du terrain loué, le locateur remet au locataire un terrain gazonné et dont l'entrée est faite en asphalte, le tout étant en bonne condition. Cependant, le locataire du parc Parent est, quant à lui, responsable de l'aménagement de son terrain ainsi que de son stationnement.

3.2 Seules seront admises dans les parcs de maisons mobiles, les maisons mobiles qui sont conformes aux exigences, soit en bon état d'habitabilité et ne présentant aucune défectuosité apparente, notamment quant au revêtement extérieur.

3.3 Nonobstant le présent règlement, tout locataire devra se conformer aux dispositions concernant les maisons mobiles contenues aux règlements d'urbanisme de la Ville.

3.4 L'inspecteur en bâtiment ou toute personne autorisée par le conseil municipal pourra, en tout temps, vérifier si la maison mobile répond aux exigences du présent règlement.

ARTICLE 4 INSTALLATION DE LA MAISON MOBILE

4.1 Le locataire doit effectuer, à ses frais et sous la surveillance d'un préposé de la Ville, le raccordement aux services d'aqueduc et d'égout. L'installation et le raccordement doivent être complétés au plus tard un mois suivant l'occupation de l'emplacement loué.

4.2 Lors de l'installation d'une maison mobile dans les parcs de la Ville, sauf dans le parc Parent, un fil chauffant est installé sous la maison mobile par la Ville, à partir de la valve principale et sur une distance de deux (2) mètres dans le sol, longeant les conduites. Concernant les maisons mobiles du parc Parent, le fil chauffant fait partie de la conduite Urecon.

4.3 Le locataire doit s'assurer que le fil chauffant installé par la Ville demeure branché et en bon état de fonctionnement. En cas de non-fonctionnement du fil chauffant, le locataire est responsable des dommages causés.

(2019-987, a. 2) 4.4 La Ville remet un terrain nivelé afin que le locataire puisse procéder à l'installation de sa maison mobile. Par la suite, il est de la responsabilité du locataire de procéder à l'entretien du terrain.

ARTICLE 5 CONDITIONS GÉNÉRALES

5.1 Usage

Tout terrain destiné à l'installation d'une maison mobile devra servir exclusivement d'habitation unifamiliale. Toute activité commerciale, quelle qu'elle soit, est totalement prohibée.

5.2 Réservoir d'huile à chauffage

Il est interdit d'installer ou de remplacer un réservoir à l'huile à chauffage sur l'emplacement loué. Tout locataire disposant déjà d'un tel système de chauffage doit, pour avoir le droit de continuer à l'utiliser, se conformer aux dispositions suivantes :

a) La police d'assurance du locataire doit inclure une clause de protection environnementale protégeant la Ville et le locataire contre tous dommages pouvant provenir de la pollution des lieux loués, particulièrement, mais non limitativement, dans le cas d'un déversement de produit pétrolier provenant d'un réservoir d'huile à chauffage qu'on pourrait y retrouver;

b) Le locataire pourra obtenir une dispense de la Ville s'il aménage un bassin de rétention préfabriqué, installé selon les recommandations du manufacturier et approuvé par un ingénieur de façon à empêcher toute contamination du sol par le carburant qui circule du réservoir jusqu'à la fournaise;

c) Le locataire devra remplacer, par un autre système de chauffage, tout réservoir d'huile datant de plus de vingt-cinq (25) ans d'âge ou, selon le cas, qui est en mauvais état ou encore, a dépassé la période de longévité prescrite par le manufacturier. Dans tous les cas, il incombera au locataire de faire la preuve du bon état et de la non-désuétude du réservoir selon les normes du manufacturier.

5.3 Agrandissement de terrain en cour arrière ou latérale

a) Toute demande d'agrandissement de terrain en cour arrière ou latérale doit être faite auprès de la Division de l'urbanisme de la Ville. Cet agrandissement est fait dans le prolongement imaginaire des lignes latérales de son lot, sur une profondeur maximale de quinze (15) mètres par largeur du terrain. Toutefois, la Ville pourra refuser la demande d'agrandissement de terrain, à sa seule et entière discrétion;

b) Aucun agrandissement de terrain ne sera accordé si le locataire est en défaut ou en retard de paiement de taxes municipales ou de paiement du loyer de terrain;

- c) La partie de terrain prolongée sera délimitée par la Ville dans un délai raisonnable afin de bien délimiter les tenants et aboutissants de la nouvelle partie du lot loué. Le locataire s'engage à ne faire aucun aménagement ni travaux sur la partie du lot prolongée, tant que les employés municipaux n'ont pas délimité les tenants et aboutissants au moyen de piquets bien identifiés;
- d) Le locataire ne peut déplacer les piquets qui auront été placés par les employés municipaux afin de situer les tenants et aboutissants de la partie prolongée du lot, sous peine de voir son bail annulé et sans possibilité de remboursement des sommes déjà encourues ou investies relativement à l'ouverture du dossier ou pour des travaux déjà exécutés ou en voie de l'être;
- e) Lors du dépôt de la demande, des frais d'ouverture de dossier de 200 \$ seront facturés au locataire et sont non remboursables, même en cas de refus par la Ville d'accorder l'agrandissement de terrain demandé;
- f) Le lot créé, suite à l'agrandissement, constitue un ensemble sur lequel la Ville conservera un droit d'accès afin d'entretenir les services municipaux tels que réseaux électriques, réseaux d'aqueduc ou d'égout;
- g) Tout agrandissement de terrain ainsi que tous travaux et construction qui seront effectués sur ces lots devront être conformes à la réglementation d'urbanisme;
- h) La Ville pourra mettre fin au bail de l'agrandissement de terrain pour une raison d'utilité publique. Elle devra donner un avis de trente (30) jours au locataire, à moins d'urgence. Pendant ce délai, le locataire pourra enlever les améliorations apportées afin d'en éviter la destruction. Aucun remboursement ne sera effectué quant aux frais d'ouverture de dossier payables lors de la demande d'agrandissement. De plus, aucun remboursement ne sera effectué pour les améliorations endommagées ou enlevées par la Ville si celles-ci ont été apportées au terrain sans être conformes à la réglementation d'urbanisme. Aucune indemnité ne sera versée au locataire pour toute amélioration apportée à l'agrandissement de terrain, incluant toute construction;
- i) Le locataire, dans la mesure où une ligne électrique surplombe la partie de terrain agrandie, doit concéder à la Ville une servitude de non-construction et d'entretien de 3 mètres entre la ligne au primaire et la maison mobile et une servitude de 1,5 mètre par rapport à tout autre bâtiment tel que remise, le tout mesuré à partir du centre des poteaux et la ligne principale;
- j) Le bail mensuel du locataire sera augmenté en raison de l'agrandissement du terrain, selon le tarif déterminé au règlement de taxation adopté à chaque année;

k) Le locataire assume l'entière responsabilité de l'agrandissement de terrain comme celle de l'ensemble du terrain loué et s'engage à l'entretenir convenablement;

l) Le remplissage ne sera permis que s'il demeure dans les limites de l'agrandissement de terrain, comprenant toutes structures de soutènement. Si une pente de plus de 30 % est présente dans l'agrandissement de terrain, un mur de soutènement sécuritaire devra être aménagé sur les lieux loués, aux frais du locataire, afin de contenir le remplissage des lieux. Les matériaux de remplissage devront être conformes à la loi du ministère concerné et le locataire sera responsable de la solidité du fond du terrain et de sa structure portante advenant un glissement de terrain, un effondrement ou autre. Aucune excavation dans l'agrandissement de terrain ne sera permise sans l'autorisation préalable de la Ville;

m) Dans le cas d'une pente de 30 % et plus, le locataire devra soumettre à la Ville un plan des aménagements, signé et scellé par un ingénieur membre de l'ordre avec le dépôt de sa demande;

n) La Ville ne fournit aucun matériel pour le remplissage ou le nivelage de l'agrandissement de terrain.

5.4 Zones de contrainte

a) Le locataire qui prend possession d'un terrain loué situé en tout ou en partie dans une zone exposée aux glissements de terrain et à l'érosion des berges ou toute autre contrainte est responsable de la production des études requises (géotechnique, géologique, etc.), s'il y a lieu. Ces études peuvent être nécessaires à l'émission d'un permis ou certificat pour certains types de travaux;

b) Advenant un affaissement de terrain situé en zone de contrainte, la Ville fournira le matériel nécessaire aux travaux.

5.5 Matériaux fournis

La Ville fournira, au besoin et si des conditions particulières l'exigent, certains matériaux tels que :

a) De la terre noire pour l'entretien du terrain (la demande devra être faite entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} juin de chaque année);

b) De la pierre concassée 0 - 3/4" et de la poussière de pierre pour les entrées non asphaltées du parc Parent;

(2019-987, a. 3) c) (abrogé)

d) De la pierre concassée 1/2" à 3/4" pour le drainage autour de la maison mobile.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX MAISONS MOBILES AVEC FONDATION

6.1 Tout bâtiment raccordé à une conduite d'égout sanitaire doit être muni d'une soupape de sûreté conforme à la réglementation, afin d'empêcher tout refoulement des eaux de l'égout public et l'introduction de la vermine dans les conduits. Cet équipement doit être mis en place aux frais du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble.

6.2 Toute fondation doit être construite de matériaux parfaitement imperméables et selon les règles de l'art. Les matériaux, l'assemblage et les produits opportuns doivent être utilisés pour atteindre cet objectif.

6.3 Le pourtour de la fondation doit être muni d'un drain agricole, conformément aux dispositions du Code de construction du Québec.

6.4 Tous travaux concernant la fondation sont aux frais du propriétaire de la maison mobile.

ARTICLE 7 ENTRETIEN ET UTILISATION DU TERRAIN LOUÉ

7.1 Les terrains loués doivent être gardés en bon état de propreté. Toute forme d'entreposage extérieur non autorisée par la réglementation municipale est prohibée.

7.2 Les maisons mobiles et les constructions s'y rattachant doivent être gardées propres et en bon ordre en tout temps.

7.3 Il est de la responsabilité du locataire de s'assurer que le drainage autour de la maison mobile est adéquat.

7.4 Toute construction située sur le terrain loué (muret, clôture, trottoir, bordure, etc.) est de la responsabilité du locataire et celui-ci doit voir à l'entretien des constructions.

7.5 Les boîtiers de service de la Ville doivent demeurer accessibles en tout temps.

7.6 Le locataire doit s'assurer d'avoir un fil chauffant sur son entrée d'eau et à défaut, il sera entièrement responsable de tout gel de conduite et des dommages causés.

7.7 La Ville ne peut être tenue responsable des dommages tels que bris ou autres problèmes occasionnés aux réseaux d'aqueduc et d'égout si ces problèmes résultent de la faute ou de la négligence du locataire.

7.8 La construction d'une cave ou d'un sous-sol servant de fondation de maison mobile est prohibée.

7.9 Aucune modification ou amélioration ne peut être faite sur l'emplacement loué sans l'autorisation écrite de la Ville.

7.10 À l'expiration du bail, le locataire devra remettre l'emplacement loué dans l'état où il était au moment de la location et aucune indemnité ne sera payable de quelque façon que ce soit par la Ville pour toute modification ou amélioration apportée.

(2018-958, a. 2)

ARTICLE 8 STATIONNEMENTS

8.1 Tout terrain de parcs de maisons mobiles, excluant le parc Parent, possède un stationnement asphalté simple ou double.

8.2 Le stationnement ne doit avoir aucune bordure.

(2019-987, a. 4)

8.3 Toute demande d'agrandissement doit faire l'objet d'une demande de permis auprès de la Division de l'urbanisme, aux frais du locataire. La Ville pourra refuser la demande d'agrandissement du stationnement, à sa seule et entière discrétion.

8.4 Tout agrandissement doit être fait de dalles en béton ou en pavé.

8.5 La réfection du stationnement, excluant l'agrandissement, est de la responsabilité de la Ville.

8.6 Aucun stationnement de véhicule lourd n'est autorisé sur les terrains loués, conformément au règlement de zonage en vigueur à la Ville.

ARTICLE 9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

9.1 Le locataire doit, advenant qu'il y érige certaines constructions, le faire en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans la Ville et après avoir obtenu au préalable les certificats et permis requis.

9.2 Il est interdit de procéder au remplissage ou au nivellement du terrain loué sans le consentement de la Ville.

9.3 La Ville est responsable des arbres situés en façade de la résidence et il est de sa responsabilité de procéder à la coupe et l'abattage d'un arbre lorsque ce dernier est mort, malade, constitue une source de danger pour la sécurité publique ou qu'il endommage un bien privé ou public.

9.4 Ailleurs que dans la cour avant, le locataire est responsable de la plantation d'arbres sur son terrain, laquelle doit être effectuée en conformité avec le règlement de zonage.

9.5 Le locataire doit procéder à l'émondage, à la coupe et à la protection des arbres situés en cour latérale et arrière, le tout en conformité avec le règlement de zonage.

9.6 Le gazon, stationnement et autres facilités fournies par la Ville devront être entretenus par le locataire. En cas de défaut de la part du locataire d'entretenir convenablement les facilités fournies, la Ville pourra faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du locataire.

ARTICLE 10 LOYER

10.1 Les taux mensuels de location de terrain dans les parcs de maisons mobiles de la Ville sont indiqués au règlement de taxation adopté à chaque année.

10.2 Les taux de location mentionnés n'incluent pas les taxes municipales et la taxe d'eau, celles-ci étant facturées de la même façon que pour les autres immeubles imposables de la Ville.

ARTICLE 11

La Ville peut résilier le bail unilatéralement si la maison mobile a perdu plus de la moitié de sa valeur par vétusté, incendie, explosion ou autrement.

ARTICLE 12

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2018-358 lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le 15 octobre 2018.

**YVES MONTIGNY,
MAIRE**

**ANNICK TREMBLAY,
GREFFIERE**

Entrée en vigueur le 24 octobre 2018