

APERÇU DE LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE AYANT TRAIT AUX PARCS DE MAISONS MOBILES

Selon le sens courant, un parc de maisons mobiles est un terrain privé **aménagé** et **administré** par un exploitant offrant des emplacements locatifs servant à recevoir des maisons mobiles.

Sur un même terrain, un parc de maisons mobiles comporte généralement des occupations du sol communautaires, telles des allées véhiculaires, des infrastructures sanitaires des espaces verts etc., de même que des emplacements loués dédiés spécifiquement à l'installation de maisons mobiles privées.

La réglementation municipale applicable

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) exige que la réglementation d'urbanisme d'une municipalité ou d'un arrondissement prévoit des règles spécifiques concernant l'installation et l'implantation de maisons mobiles à des fins de résidence sur son territoire. Ces règles particulières sont principalement contenues dans le *Règlement de zonage* ainsi que dans le *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments*.

Par ailleurs, la *Loi sur les compétences municipales*, permet à une municipalité d'adopter des règlements sur l'environnement, la salubrité, la sécurité et les nuisances. Ces règlements permettent à une municipalité d'édicter des normes de comportement en société et constituent des mesures de protection des intérêts collectifs et de l'ordre public. Pour l'Arrondissement Île-Bizard Sainte-Genève, les dispositions qui en découlent se trouvent en partie dans le *Règlement sur la propreté et les nuisances*.

À qui s'applique la réglementation ?

Selon les circonstances, les règles prévues aux différents règlements peuvent s'appliquer autant à l'occupant d'un emplacement loué qu'au propriétaire du parc.

Dans la mesure où la règle concerne la maison mobile comme tel (ex : largeur, agrandissement, etc.), c'est le locataire à titre de propriétaire de sa maison mobile qui est responsable du respect de la réglementation à cet égard.

Dans la mesure où la règle concerne le terrain du parc comme tel ou les espaces communs (ex : l'enseigne annonçant ledit parc, les allées d'accès ou de circulation, l'usage du terrain, etc.), c'est le propriétaire dudit parc qui est responsable du respect de la réglementation.

Zonage, construction et rénovation de bâtiments

En bref

Le *Règlement de zonage* contient notamment des dispositions régissant l'implantation et le nombre de maisons mobiles par espace locatif, les dimensions maximales des maisons mobiles, le nombre et les dimensions des bâtiments accessoires, ainsi que des dispositions concernant les vides sanitaires.

Le *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* quant à lui stipule, entre autre, qu'il est interdit d'effectuer sans permis :

- la construction d'un bâtiment;
- la transformation d'un bâtiment au sens du Code;
- la modification, le remplacement ou l'ajout d'un élément de construction d'un bâtiment qui est visé par un règlement de zonage, un plan d'implantation et d'intégration architectural ou tout autre réglementation municipale;
- la relocalisation d'un bâtiment;
- l'installation d'une maison mobile;
- la mise en conformité d'un bâtiment.

La réglementation applicable stipule aussi que dans le cas de travaux effectués dans un parc de maisons mobiles, la demande de permis ou de certificat d'autorisation doit également être accompagnée des documents suivants :

- une autorisation écrite du propriétaire du parc de maisons mobiles, ou de son représentant, permettant le projet visé et attestant que celui-ci est situé dans les limites de l'emplacement locatif désigné au bail;
- un plan montrant les limites du terrain ou de l'emplacement locatif.

Responsable de l'application

Les **agents du cadre bâti** de la division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection de l'arrondissement veille à l'application des règlements zonage et de construction. Pour toute question relative à cette réglementation, vous pouvez vous adresser au numéro 514 620-6607. Pour signaler une contravention qui vous porte préjudice, vous pouvez composer le 311.

Propreté et les nuisances

En bref

Le *Règlement sur la propreté et les nuisances* spécifie notamment des règles minimales relatives à la propreté et à l'entretien des terrains. Ces règles peuvent s'appliquer à la fois au locataire d'un emplacement locatif et au propriétaire du parc.

À cet égard, chacun a l'obligation de :

- maintenir la propreté de son terrain ou emplacement;
- s'assurer de la coupe et de l'entretien du gazon et des herbes qui y poussent.
- respecter toute exigence découlant de la Politique provinciale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables
- éviter toute accumulation d'eau sur le terrain.

Les autres intervenants

L'arrondissement **ne gère que** l'application des règlements municipaux sous sa tutelle.

Les litiges d'ordre contractuel, entre propriétaire et locataire, relèvent de la Régie du logement. Elle informe les locataires et les propriétaires de leurs droits et obligations et favorise les rapports harmonieux entre les parties, relativement aux clauses du bail locatif. À défaut d'entente entre les parties, elle est habilitée à juger les litiges. Pour communiquer avec la Régie du logement, composez le 514 873-2245.

La vie en société comporte naturellement des inconvénients qu'on se doit d'accepter. Cette tolérance a toutefois des limites. On n'a pas à subir un préjudice causé par la mauvaise foi d'un voisin ou une maladresse de sa part. En cette matière le *Code civil* établit des règles de comportement assurant le maintien de bonnes relations entre voisins.

L'application des dispositions du Code Civil relève des tribunaux. Si vous avez de la difficulté à comprendre certaines informations, vous devez vous référer à un juriste.

Responsabilité quant aux réseaux de services

Lorsqu'un parc de maisons mobiles n'est pas desservi par un service public, c'est le propriétaire du parc qui en a l'entière responsabilité.

Le propriétaire d'un parc de maisons mobiles doit assumer l'entretien des rues, tel que le déneigement, les réparations, l'asphaltage, la signalisation, l'éclairage, l'abat-poussière etc. selon l'entente locative prévue.

C'est aussi ce dernier qui doit assumer l'entretien de tout réseau d'aqueduc et d'égout privé, desservant sa propriété, tel que système de pompage, bris d'aqueduc, blocage sur l'égout, etc. Le tout conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Pour plus de renseignements, communiquez avec l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement [http : //ville.montreal.qc.ca/ibsg](http://ville.montreal.qc.ca/ibsg)

Suivre les indications suivantes : onglet « Services aux citoyens », section : « Permis et réglementations », sous-section : « Permis et autorisations ».

MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

INFO-FICHE - Parcs de maisons mobiles V.2018.01.docx

Aucun propriétaire de parc de maisons mobiles ne peut obliger une municipalité à municipaliser les rues, le système d'aqueduc et d'égout du parc.

Sanctions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ces règlements et lois s'expose à des amendes ou poursuites.

Cadre légal

Réglementation d'arrondissement

- Règlement de zonage (CA28 0023)
- Règlement sur les permis et certificats (CA28 0011)
- Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)
- Règlement sur la propreté et les nuisances (CA28 0017)

Réglementation provinciale

- Loi sur la Régie du logement du Québec (RLRQ, chapitre R-8.1, articles 51 à 54)
- Règlements découlant de Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)
- Code civil du Québec, L.Q. 1991, chapitre 64

Division urbanisme, permis et inspections

406, montée de l'Église
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

Heures d'accueil :

Sur place du lundi au jeudi de 8 h à 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30
et le vendredi de 8 h à 11 h 30

Pour obtenir un permis, il est préférable de **prendre un rendez-vous**
en nous contactant au 514-620-6607
ou par courriel : ibsg.permisurbanisme@ville.montreal.qc.ca

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 30 et le vendredi de 8 h à 12 h
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24)