



Normes foncières : enjeux et possibilités

Un document de travail de la Ville d'Ottawa



Table des matières

• Introduction _____	3
• Contexte _____	3
Biens résidentiels :	4
Biens non résidentiels :	4
Biens non résidentiels (Continued):	4
Bâtiments résidentiels et terrains vacants :	4
Biens patrimoniaux :	5
• Portée _____	6
• Éclairage _____	6
Contexte	6
Options	7
Option privilégiée	7
• Passage sécuritaire – Enlèvement de la neige et de la glace _____	8
Contexte	8
Options	8
Option privilégiée	9
• Clôtures _____	9
Contexte	9
Options	9
Option privilégiée	10
• Graffitis _____	10
Contexte	10
Options	11
Option privilégiée	11
• Renvois _____	12

Introduction

Le présent document de travail souligne une série d'enjeux relatifs aux normes foncières dans la Ville d'Ottawa. Les commentaires recueillis dans le cadre du présent document de travail seront utilisés pour faciliter l'examen en cours du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*. Des recommandations seront soumises au Comité des services communautaires et de protection en août 2017.

Contexte

Règlement sur les normes d'entretien des biens

En 2005, le Conseil municipal a adopté le Règlement n° 2005-207, connu comme le *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, pour fournir des normes en vertu desquelles les biens sont entretenus. Le règlement consistait en une harmonisation des règles municipales précédentes sur les normes foncières à la suite de la fusion. Depuis son adoption en 2005, le règlement a été modifié plusieurs fois pour tenir compte d'une variété de définitions et de fonctions, qui sont résumées ci-dessous.

En 2008, le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* a été modifié pour remplacer les mots « marques, taches et autres dégradations inesthétiques » par le mot « graffiti ». Une définition de « graffiti » a également été ajoutée au règlement.

En 2009, différents permis et règlements, notamment le *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, ont été modifiés pour remplacer certaines définitions. Le règlement a été modifié par le changement de la définition de « chef des normes foncières » de manière à y inclure le changement du nom du service et à y ajouter « ou son représentant autorisé » plutôt que simplement « la personne occupant le poste de directeur ».

Un examen complet du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* n° 2005-207 a été entrepris en 2013 et a eu pour résultat l'abrogation de ce règlement et son remplacement par un règlement mis à jour (2013-416) contenant de nouvelles dispositions supplémentaires, telles qu'elles sont résumées ci-dessous :

- La Partie IV qui porte précisément sur les bâtiments et terrains vacants
- La Partie VI concernant particulièrement les normes s'appliquant aux biens patrimoniaux, soulignant les exigences qui assurent l'entretien des caractéristiques du patrimoine
- Les exigences d'entretien des gros électroménagers lorsqu'ils sont fournis
- L'élargissement et la clarification de la définition de « déchets et débris »
- L'inclusion d'une définition de « structure » afin d'inclure les structures de jeu et les remises et l'interdiction de structures dangereuses ou non sécurisées
- L'élargissement de la définition d'« animaux indésirables » pour inclure les animaux indésirables rencontrés couramment comme les punaises de lit
- Les exigences que les meubles utilisés à l'extérieur soient gardés dans des lieux propres et bien rangés, et maintenus en bon état

Un certain nombre de modifications d'ordre administratif aux dispositions existantes ont également été effectuées et incluses au nouveau règlement.

Par conséquent, les questions concernant la portée de l'examen courant, tels qu'elles sont soulignées dans le présent document de travail, sont relativement mineures.

Le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (2013-416) comprend des dispositions réglementant les problèmes suivants :

Biens résidentiels :

- Cours
- Eaux usées et drainage
- Allées piétonnes
- Passage sécuritaire
- Clôtures et autres enceintes
- Bâtiments et autres structures accessoires
- Élimination des déchets
- Protection contre les animaux indésirables
- Planchers de sous-sol
- Fondations
- Solidité structurelle
- Murs extérieurs
- Toit
- Humidité
- Portes, fenêtres et boîtes aux lettres
- Escaliers, porches et rampes
- Ascenseurs
- Sortie
- Garde-fous et mains courantes
- Murs et plafonds
- Planchers
- Propreté
- Eau et Plomberie
- Accessoires fixes de cuisine, de salle de bains et de demi-salle de bains
- Chauffage et systèmes mécaniques
- Services électriques
- Éclairage
- Ventilation
- Sous-sols, caves ou vides sanitaires non chauffés
- Normes d'occupation
- Espace de rangement

Biens non résidentiels :

- Cours
- Eaux usées et drainage
- Passage sécuritaire

Biens non résidentiels (Continued):

- Bâtiments et autres structures accessoires
- Clôtures et autres enceintes
- Enseignes
- Élimination des déchets
- Protection contre les animaux indésirables
- Planchers de sous-sol
- Fondations
- Solidité structurelle
- Murs extérieurs
- Toit
- Humidité
- Portes et fenêtres
- Escaliers, porches et rampes
- Garde-fous et mains courantes
- Murs et plafonds
- Planchers
- Propreté
- Sortie
- Chauffage et systèmes mécaniques
- Plomberie
- Eau
- Plomberie
- Toilettes
- Services électriques
- Éclairage
- Ventilation
- Sous-sols, caves ou vides sanitaires non chauffés

Bâtiments résidentiels et terrains vacants :

- Cours et terrains vacants
- Eaux usées et drainage
- Clôtures
- Bâtiments et autres structures accessoires
- Fondations
- Solidité structurelle
- Murs extérieurs
- Toit
- Escaliers, porches et rampes

Biens patrimoniaux :

Des normes minimales sont établies en vertu de cette partie du règlement, notamment :

- Réparation de caractéristiques patrimoniales
- Remplacement de caractéristiques patrimoniales
- Biens patrimoniaux vacants et endommagés

L'administration et l'application du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* relèvent de la *Loi sur le code du bâtiment*, 1992 (« la Loi »). Les biens qui ne répondent pas aux normes prévues en vertu du règlement n° 2013-416 peuvent recevoir une signification au moyen d'un avis ou d'une ordonnance, conformément à la Loi. En vertu de la Loi, un avis ou une ordonnance peut être signifié personnellement, ou par courrier recommandé. S'il est envoyé par courrier recommandé, la réception est réputée avoir été effectuée le cinquième (5^e) jour après la date de mise à la poste.

En tout temps, un responsable peut révoquer un avis d'infraction, proroger le délai pour s'y conformer, modifier les exigences de l'avis, ou abandonner l'avis et procéder par ordonnance.

Un propriétaire ou un occupant qui n'est pas satisfait des modalités de l'ordonnance peut en appeler devant le Comité sur les permis et les normes de bien-fonds en envoyant un avis d'appel dans les quatorze (14) jours suivant la réception. Cependant, le temps de réponse minimal en vertu du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* est de dix-neuf (19) jours, conformément à la Loi.

Environ 10 000 demandes de service relatives aux normes foncières sont reçues par les Services des règlements municipaux chaque année.

Règlement sur l'entretien des propriétés

Le *Règlement sur l'entretien des propriétés* (Règlement n° 2005-208, tel qu'il a été modifié) est un règlement qui porte sur des sujets spécifiques, notamment : résidus et débris; herbes hautes et mauvaises herbes; arbres morts et dangereux; conditions dangereuses; dépôt d'ordures; mobilier extérieur; drainage/accumulation; et neige et glace. Le *Règlement sur l'entretien des propriétés* a été adopté en 2005 et a fait l'objet de plusieurs modifications. Un certain nombre de modifications mineures ont été effectuées au règlement depuis son adoption. En 2013, parallèlement au nouveau *Règlement sur les normes d'entretien des biens* mentionné ci-dessus, plusieurs modifications ont été apportées au *Règlement sur l'entretien des propriétés*, notamment :

- l'ajout d'une définition de « réceptacle » et de dispositions pour aborder l'entretien des réceptacles extérieurs, les déchets organiques et les articles recyclables
- l'ajout de dispositions concernant les arbres morts ou endommagés, ou d'autres plantes
- de nouvelles sections concernant :
 - les objets ou conditions qui pourraient être dangereux pour la santé ou constituer un risque d'accident
 - l'élimination des déchets
 - le mobilier extérieur.

Contrairement au *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, l'administration et l'application du *Règlement sur l'entretien des propriétés* relèvent de la *Loi sur les municipalités* de 2001.

Lorsque les terrains ne sont pas entretenus conformément aux exigences établies par le *Règlement sur l'entretien des propriétés*, un avis d'infraction spécifiant le temps alloué pour se conformer est envoyé à la dernière adresse connue du propriétaire (ou de l'occupant), soit par courrier recommandé ou par porteur. L'avis d'infraction demande au propriétaire ou à l'occupant de se conformer aux exigences établies en vertu du *Règlement sur l'entretien des propriétés*. Si les exigences de l'avis ne sont pas satisfaites, la Ville peut faire effectuer les travaux nécessaires aux frais du propriétaire.

Quiconque contrevient à toute disposition de ce règlement commet une infraction et de telles infractions sont désignées comme infractions continues conformément à la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Toute personne déclarée coupable d'une infraction en vertu de ce règlement est passible, pour chacune des journées pendant laquelle l'infraction se poursuit, d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 10 000 \$.

Portée

La portée de la présente révision est définie en fonction des enjeux relevés par le Conseil dans le rapport sur la Stratégie de révision des règlements municipaux adoptée en juin 2015. Ceux-ci comprennent :

- Éclairage
- Passage sécuritaire – Enlèvement de la neige et de la glace
- Clôtures
- Graffitis

Éclairage

Des préoccupations ont été formulées eu égard au langage utilisé dans l'article 12 du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (2013-416) au sujet de l'éclairage, tout particulièrement le mot « contigu » utilisé dans le texte au féminin pluriel « contiguës ». Le personnel s'est vu demander de réexaminer le langage pour qu'il soit plus inclusif puisqu'il est un peu difficile d'aborder les problèmes ou les plaintes au sujet de l'éclairage provenant de propriétés qui ne sont pas contiguës à une autre propriété (c.-à-d. celles qui sont de l'autre côté de la rue).

Contexte

L'article 12 du règlement 2013-416 stipule que tout éclairage extérieur doit être conçu de façon à éviter d'éclairer les propriétés résidentielles contiguës. L'utilisation du mot « contiguës » dans l'article 12 a soulevé quelques préoccupations en raison de son caractère possiblement restrictif, puisque ce mot peut faire l'objet d'une interprétation étroite, de telle manière qu'il comprenne uniquement les propriétés qui sont mitoyennes.

L'utilisation d'un terme au sens plus large permettrait à un agent des règlements de parler d'éclairage provenant d'une gamme plus étendue de sources. Il semble n'y avoir aucun consensus parmi les municipalités importantes au Canada étant donné que la plupart d'entre-elles soit ne réglemente pas l'éclairage extérieur, soit utilisent un langage différent quand l'éclairage est réglementé. Toutefois, comme le mot « contiguës » est probablement le mot le plus restrictif qui puisse être utilisé, un terme au sens plus large pourrait le remplacer ce qui permettrait au personnel d'application des règlements d'avoir un plus grand pouvoir discrétionnaire et pourrait permettre aux résidents de ne pas être dérangés par de l'éclairage inutile.

Bien que très peu de plaintes au sujet de l'éclairage extérieur ou de l'éclairage en général aient été reçues par les Services des règlements municipaux (137 plaintes par année en moyenne), un changement de vocabulaire pour faciliter l'application et procurer de la tranquillité aux résidents dérangés par l'éclairage devrait être envisagé.

Options

A) Remplacer « contiguës » par « avoisinantes »

La Ville de Kingston applique un langage général à ses règlements concernant l'éclairage, en utilisant le mot « avoisinantes » plutôt que « contiguës » pour qualifier les propriétés.

Le changement de cette terminologie permettrait aux agents d'avoir plus de latitude dans le traitement des plaintes d'éclairage, lequel ne se limiterait pas aux propriétés situées directement l'une à côté de l'autre. En modifiant plutôt la terminologie utilisée dans cette disposition du règlement, les agents seront à même de répondre plus efficacement à des préoccupations d'éclairage pour les propriétés avoisinantes touchées.

B) Remplacer « propriétés contiguës » par « propriétés à proximité »

De la même manière, à Windsor, l'expression « propriétés à proximité » est utilisée. L'utilisation de l'expression « à proximité » empêcherait un résident de faire valoir qu'ils projettent de la lumière sur une propriété avec laquelle ils ne partagent pas une limite de propriété, une circonstance qui se produit avec l'utilisation courante du terme « contiguës », et pourrait être tout aussi problématique avec des synonymes tels qu'« attenantes » ou « adjacentes ».

Dans ce cas, le règlement viserait plus clairement les propriétés du voisinage plutôt que simplement les propriétés situées directement à proximité d'une autre. De nouveau, ceci procurerait au personnel d'application des règlements la capacité d'exercer ses fonctions avec plus de latitude lorsqu'il s'agit de traiter des plaintes d'éclairage.

Option privilégiée

Le personnel recommande l'option « A » – soit le remplacement de l'expression « propriétés contiguës » par « propriétés avoisinantes ». Cette approche semble garantir aux agents une plus grande capacité d'utiliser leur pouvoir discrétionnaire lorsqu'ils répondent à des questions touchant l'éclairage. Par ailleurs, l'expression « propriétés à proximité » remplirait la même fonction, mais aurait le potentiel d'être interprétée plus largement que l'expression « avoisinantes », offrant la possibilité que ce terme soit étendu aux propriétés à l'extérieur de la zone environnante qui sont effectivement touchées par la lumière.

Le terme « à proximité » décrit une propriété qui est « à faible distance de », tel que défini par Le nouveau petit Robert de la langue française, alors que le terme « avoisinantes » couvre une gamme plus précise et plus proche de propriétés dans un secteur donné. Le terme « avoisinantes », tel que défini par Le nouveau petit Robert de la langue française signifie « qui est voisin, dans le voisinage ». Ceci permettrait aux agents des règlements de traiter les plaintes d'éclairage quand les propriétés ne sont pas situées directement l'une à côté de l'autre. De plus, l'utilisation de « avoisinantes » empêche la possibilité d'une interprétation plus large du terme « à proximité ». Le changement du libellé n'inclurait pas l'éclairage qui est exigé par la loi (c.-à-d. l'éclairage de rue, l'éclairage de construction, etc.).

Passage sécuritaire – Enlèvement de la neige et de la glace

Le personnel s'est vu demander d'explorer de nouvelles approches concernant le traitement de l'enlèvement de la neige et de la glace dangereuses, compte tenu des contraintes de temps imposées par le processus des avis d'infraction. Le personnel s'est vu demander d'envisager l'enlèvement le jour même avec facturation des frais au contrevenant, ainsi que sa surveillance proactive.

Contexte

L'enlèvement de la neige et de la glace est réglementé à la fois par le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* et le *Règlement sur l'entretien des propriétés*. En vertu du *Règlement sur l'entretien des propriétés*, lorsque des terrains ne sont pas entretenus conformément aux exigences du règlement, un avis est envoyé par courrier recommandé ou par porteur, demandant au propriétaire de rendre le terrain conforme aux exigences du règlement dans un délai que l'agent juge être raisonnable. Si les exigences de l'avis n'ont pas été respectées, la Ville peut faire effectuer les travaux nécessaires aux frais du propriétaire et émettre aussi une accusation de non-observation.

D'autre part, en vertu du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, si un agent découvre qu'une propriété n'est pas conforme aux normes prescrites dans le règlement, l'agent peut chercher à obtenir la conformité sans formalités avant de délivrer une ordonnance, ou peut émettre une ordonnance où un délai minimal de 19 jours doit être accordé au propriétaire du bien pour rectifier le problème, 5 jours de ce délai sont pour la signification et 14 jours pour l'appel. Un propriétaire à qui une ordonnance a été signifiée a le droit de porter la décision en appel devant le Comité sur les permis et les normes de biens-fonds au cours des 14 jours suivant la réception de l'ordonnance.

Le *Règlement sur l'entretien des propriétés* est le mécanisme d'application généralement utilisé relativement à l'enlèvement de la neige et de la glace compte tenu des délais plus raisonnables de conformité adaptés au problème à résoudre.

Options

A) *Statu Quo*

Le *Règlement sur l'entretien des propriétés* en vigueur actuellement est suffisant pour régler l'accumulation de neige et de glace. Plutôt que d'aborder les infractions en vertu du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, où un minimum de 19 jours est imposé pour rectifier la situation, les agents peuvent émettre un avis d'infraction en vertu du *Règlement sur l'entretien des propriétés*, conformément à la *Loi sur les municipalités, 2001*, indiquant une date de conformité que l'agent juge raisonnable dans la situation. Ceci signifie que les situations dangereuses sont abordées et rectifiées immédiatement, ou dans un laps de temps raisonnable.

B) **Ordonnance de mesures d'urgence émise en cas de situation dangereuse**

Dans le cas d'accumulation dangereuse de neige et de glace, l'émission d'une ordonnance de mesures d'urgence pour régler l'infraction et renoncer à donner des avertissements verbaux ou à émettre des avis d'infraction peut favoriser une rectification plus rapide de l'infraction. Toutefois, une ordonnance de mesures d'urgence doit être revue et confirmée par le tribunal après qu'elle ait été émise, ajoutant ainsi une étape supplémentaire et peut-être inutile, et entraînant possiblement un risque pour la Ville dans l'éventualité où l'ordonnance ne serait pas confirmée.

Option privilégiée

Le personnel recommande l'option « A ». C'est la manière la plus rapide et la plus pratique de régler un problème d'accumulation de neige et de glace. En vertu du *Règlement sur l'entretien des propriétés* (2005-208, dans sa version modifiée), un agent peut émettre un avis d'infraction avec une date de conformité nécessaire et raisonnable pour corriger le problème. L'application du *Règlement sur l'entretien des propriétés*, plutôt que le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* constitue une manière plus rapide visant à rectifier des situations d'accumulation de neige et de glace.

Clôtures

Le personnel s'est vu demander d'envisager un langage plus fort et plus précis dans le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* pour remplacer le terme « inesthétique » en ce qui a trait aux clôtures. Des préoccupations ont été exprimées quant au caractère subjectif et ambigu du terme.

Contexte

Les articles 10 (bien résidentiel), 44 (bien non résidentiel), 74 (bâtiments résidentiels et terrains vacants) et 84 (bâtiments non résidentiels et terrains vacants) du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* visent à empêcher une clôture de présenter une apparence inesthétique. Le mot « inesthétique » peut sembler quelque peu subjectif, cependant de nombreuses autres grandes municipalités utilisent le même langage (Calgary, Mississauga, Markham).

Il est important de noter que les dispositions précitées du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* définissent aussi d'autres conditions qui doivent être respectées pour qu'une clôture soit conforme au règlement. L'exigence voulant que les clôtures ne soient pas inesthétiques vise à empêcher que des clôtures deviennent peu attrayantes ou soient mal entretenues.

Options

A) *Statu quo*

Les dispositions sur les clôtures et autres enceintes du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* fournissent de multiples descripteurs autres qu'« inesthétique ». Le maintien du libellé actuel procure aux agents plus de souplesse pour traiter une variété de situations. Resserrer la définition du terme restreindrait la latitude d'application des agents dans des circonstances uniques qui ne correspondent pas à la définition précise du règlement.

B) Définir précisément « inesthétique »

L'utilisation du terme « inesthétique » pourrait être retenue et une définition pourrait être ajoutée de façon à clarifier la signification du mot. Si l'idée vise uniquement à restreindre la détérioration physique de la clôture, une définition pourrait être ajoutée similaire à celle que l'on trouve dans l'article 546(0.1)(b) de la *Municipal Government Act (Loi sur l'administration municipale)* en Nouvelle-Écosse : « bien ou terrain qui montre des signes de sérieuse indifférence en ce qui a trait à l'entretien général ou au maintien ». De la même manière, à Surrey, en Colombie-Britannique, une clôture « inesthétique » est décrite comme « présentant des trous, des brèches, de la moisissure, de l'effritement, de la peinture qui s'écaille ou de la rouille. »

C) Remplacer « inesthétique » par « nuisance visuelle »

Dans la Ville de Kelowna, Colombie-Britannique, le règlement *Unightly Premises and Visual Nuisance By-law No. 8217* (Règlement sur les locaux inesthétiques et la nuisance visuelle) stipule qu'« aucun propriétaire ou occupant d'un bien immobilier ne devrait occasionner ou permettre que ses locaux constituent une nuisance visuelle. ». Une nuisance est ensuite définie comme « tout acte ou omission qui obstrue ou occasionne des inconvénients ou des dommages à une partie de la population dans l'exercice de droits communs à tous les membres de la population. » Cette définition limiterait probablement l'application du règlement. Le seuil créé par cette définition de clôture réputée être une nuisance semble pénible. Si cette option doit être envisagée, une définition plus large de « nuisance visuelle » devrait également être incluse.

Option privilégiée

Le personnel recommande l'option « A », consistant à maintenir le *statu quo*. L'ajout d'une définition de « inesthétique » limiterait la capacité des agents d'utiliser leur pouvoir discrétionnaire au cas par cas de manière à déterminer quand une ordonnance ou une amende devrait être émise. De plus, sans une définition précise d'« inesthétique », les agents sont mieux en mesure de juger si une plainte est justifiée, ou si des réparations doivent être entreprises.

Remplacer « inesthétique » par « nuisance visuelle » pourrait susciter des différends entre voisins en fonction de la variété des opinions et des interprétations de ce qu'est une nuisance visuelle. Même s'il est défini dans le règlement, c'est un terme plus subjectif qui pourrait être extrêmement difficile à interpréter et à appliquer systématiquement, particulièrement dans une grande ville telle qu'Ottawa.

Graffitis

Il y a actuellement trois règlements traitant des problèmes de graffitis dans la Ville d'Ottawa : le *Règlement sur les clôtures*, le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* et le *Règlement sur le contrôle des graffitis*. Seul le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* décrit une méthode de finition, et s'applique uniquement aux murs extérieurs. Le personnel s'est vu demander d'examiner les trois règlements abordant le même problème, et d'envisager l'ajout d'une manière prescrite qui permettrait que les graffitis soient enlevés et que la surface touchée soit remise en état.

Contexte

Le fait d'avoir trois règlements distincts qui traitent du même problème peut prêter à confusion tant pour les résidents que pour les agents d'application de la réglementation. De plus, le manque de cohérence entre les trois règlements en ce qui concerne l'enlèvement des graffitis et la remise en état ne fait qu'ajouter à la complexité du problème, sans procurer quelque bénéfice que ce soit. La plupart des autres municipalités canadiennes importantes ont adopté un règlement qui porte sur les graffitis en particulier (Calgary, Edmonton, Hamilton, Vancouver, Winnipeg).

La méthode de finition est aussi importante à prescrire dans un cadre réglementaire, car elle requiert que le processus d'enlèvement réponde à une certaine norme. Ceci empêcherait qu'un travail inapproprié soit terminé et établirait une norme constante pour tous les enlèvements de graffitis. Prescrire un processus d'enlèvement adéquat peut également empêcher les bâtiments ou les structures d'être marqués de nouveau.

La méthode d'enlèvement de graffiti, d'autre part, n'est abordée dans aucun des règlements d'autres municipalités importantes. Ceci est probablement dû au fait que la manière dont le graffiti devrait être enlevé peut varier en fonction de la situation (c.-à-d. le type de peinture utilisée, le matériel sur lequel le graffiti a été effectué, la température, la durée de la présence du graffiti sur la structure).

De la même manière, le mécanisme d'application utilisé relativement au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* procure une période d'appel de 14 jours pour les ordonnances, créant ainsi une échéance de mise en conformité plus longue que nécessaire qui entre également en conflit avec le délai de 7 jours de mise en conformité du *Règlement sur le contrôle des graffitis*.

Le nombre de plaintes relatives aux graffitis sur les propriétés privées a décliné de manière importante au cours des deux dernières années, indiquant peut-être que les efforts de la ville visant à empêcher les graffitis d'être apposés ont bien progressé. Le nombre de plaintes est passé de 1 583 en 2012 à 1 327 en 2013 à 1 261 en 2014 et à 766 en 2015. C'est une diminution de 42 % en l'espace de deux ans seulement. Il y a lieu de noter que les quartiers 14 et 12 ont compté pour 58 % de toutes les plaintes relatives à des graffitis en 2015. En 2016, 474 plaintes ont été reçues concernant les graffitis.

Options

A) *Statu Quo*

Actuellement, la méthode de finition n'est pas prescrite de manière particulière, puisqu'elle diffère dans chaque cas. Le règlement actuel stipule cependant dans l'article 51(1)(3) que « Le ragréage et la réparation des murs extérieurs doivent être effectués avec des matériaux identiques ou visiblement semblables qui s'harmonisent avec les matériaux contigus ». De plus l'article 51(1)(4) stipule que « Les mesures appropriées doivent être prises afin... de restaurer la surface à l'identique autant que possible. »

B) **Abroger les graffitis du *Règlement sur les normes d'entretien des biens***

L'enjeu des graffitis est abordé par le *Règlement sur le contrôle des graffitis* ainsi que dans le *Règlement sur les clôtures*. L'inclusion de la disposition dans le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* crée de la redondance et une confusion possible quant à l'application, tout particulièrement en ce qui a trait aux délais de mise en conformité. La méthode d'enlèvement est difficile à définir puisqu'elle dépendrait des circonstances et de l'état du matériel sur lequel le graffiti a été apposé.

Option privilégiée

Le personnel recommande l'option « B », soit d'abroger les graffitis du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*. L'application devrait être traitée uniquement selon le *Règlement sur le contrôle des graffitis*, qui procure un mécanisme exécutoire plus opportun. Cette option permettra aussi de réduire la confusion quant aux règles.

Renvois

Loi sur le code du bâtiment, 1992, L.O. 1992, chap. 23

Kelowna Unsightly Premises and Visual Nuisance By-law No. 8217, 2001, ss 2 - 3.3.

Loi sur les municipalités, 2001, L.O. 2001, chap. 25

Surrey Property Maintenance and Unsightly Premises By-law No. 16393, 2007, s. 12.