

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 479

Règlement numéro 479 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

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 qu'en vertu de cette Loi, les municipalités régionales de comté doivent réaliser un inventaire des bâtiments patrimoniaux d'ici le 1^{er} avril 2026, et qu'en vertu de cette même Loi, les municipalités doivent adopter, d'ici le 1^{er} avril 2026, un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU que le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments se trouve aux articles 145.41 et 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU l'importance, pour la Municipalité de Saint-Modeste, de contribuer dès maintenant à la protection, la préservation et la pérennité de **tous les bâtiments** du territoire de la Municipalité de Saint-Modeste ;

ATTENDU l'avis de motion régulièrement donné à la séance ordinaire du 9 février 2026 ;

ATTENDU que ce projet de règlement ne contient aucune disposition pouvant faire l'objet d'une demande des personnes intéressées, afin qu'il soit soumis à leur approbation, conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par appuyé par :

QUE ce conseil fixe l'assemblée publique de consultation à la séance ordinaire du 9 mars 2026 à 20 h 00, à la salle du conseil située au 340, Rue Principale à Saint-Modeste;

QUE ce conseil adopte le projet de règlement N°479 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments qui se lit tel que suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : Titre, champ d'application et définitions

Article 1

Le présent règlement s'intitule : Règlement N°479 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

Article 2

Le présent règlement a pour objet de régir l'occupation et l'entretien de certains Bâtiments, conformément à la section XII L'occupation et l'entretien des Bâtiments de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les Bâtiments et des autres constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituentes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité. Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des Bâtiments conçus à cette fin.

Article 3

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :

« **Autorité compétente** » : Les fonctionnaires désignés pour l'application de ce règlement sont nommés par résolution du conseil municipal ou indiqués dans une entente intermunicipale en matière d'inspection. De fait, l'inspecteur municipal ainsi que l'inspecteur en bâtiment et en environnement sont) nommés fonctionnaires désignés.

« **Conseil** » : Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Modeste.

« **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 d'intérêt patrimonial, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;

« **Bâtiment** » : Immeuble principal ou accessoire.

« **Immeuble** » Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.

« **Bâtiment patrimonial** » : Un Bâtiment patrimonial peut être l'un ou l'autre des immeubles suivants ou une combinaison de ces immeubles:

- a) un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;
- b) dans l'éventualité où aucun inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel n'est en vigueur*, un immeuble principal ou un immeuble accessoire construit avant 1940

« **Ouverture d'un Bâtiment** » : 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.

« **Site patrimonial** » : Lieu, ensemble de Bâtiments ou, dans le cas d'un site patrimonial déclaré par le gouvernement provincial, un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique.

« **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 ;

« **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;

« **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.

« **Logement** » : Pièce ou ensemble de pièces communicantes, destinée(s) à être utilisées comme résidence ou domicile et pourvues d'équipements distincts de cuisine et de salle de bains.

Article 4

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Modeste et pour tous les bâtiments du territoire de la Municipalité de Saint-Modeste.

Article 5

L'Autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du présent règlement.

Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus.

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

SECTION 1 : Entretien minimal d'un Bâtiment

Article 6

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

Tout Bâtiment doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituentes et la prolifération de moisissures. Toute composante architecturale doit être maintenue en bon état et entretenue de manière à conserver ses caractéristiques typiques ou distinctives.

Article 7

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.

Article 8

Les composantes, de tout ou d'une partie d'un Bâtiment doivent être maintenues en bon état, notamment l'enveloppe extérieure, les composantes extérieures, les éléments de structure, les ouvertures, le clapet anti-retour, les installations de plomberie et les installations de chauffage.

Constituent notamment des parties constituentes en mauvais état d'entretien :

- a) l'enveloppe extérieure d'un Bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration

d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;

- b) une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée, lorsque nécessaire, par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- c) un mur de briques ou de pierres qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- d) une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;
- e) un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;
- f) un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;
- g) un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- h) un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant.

Article 9

Il est interdit de maintenir, à l'intérieur d'un Bâtiment, l'une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

- a) la malpropreté ou l'encombrement de tout ou partie d'un bâtiment;
- b) l'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans un contenant ou un local prévu à cette fin;
- c) la présence de matières gâtées, putrides ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments;
- d) la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci;
- e) l'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures.

Article 10

Le propriétaire d'un Bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

Lorsqu'un Bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du Bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader le Bâtiment est installé, il doit être fixé solidement à et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois et, dans le cas d'un Bâtiment patrimonial être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

SECTION 2 : Occupation d'un logement

Article 11

Toute pièce faisant partie d'une superficie de plancher habitable doit être munie d'un système permanent de chauffage qui permet de maintenir une température minimale de 18 degrés Celsius. Cette température doit être mesurée à une hauteur de 1 mètre au centre de la pièce.

Article 12

Tout logement doit inclure les équipements suivants :

- a) Un lavabo;
- b) Une toilette;
- c) Une baignoire ou une douche.
- d) Un évier de cuisine;
- e) Un espace destiné à l'installation d'un appareil de cuisson intérieur, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée;
- f) Un espace destiné à l'installation d'un appareil de réfrigération, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée.

Tout lavabo, toilette, baignoire, douche ou évier de cuisine doit être raccordé à un système de plomberie et d'évacuation des eaux usées conforme aux lois et règlements applicables. Ils doivent être alimenté par une source d'eau froide et une source d'eau chaude.

Toute pièce abritant une toilette, une baignoire ou une douche doit être munie d'une installation fonctionnelle de ventilation mécanique assurant un changement d'air régulier.

L'espace situé au-dessus de celui destiné à l'installation d'un appareil fonctionnel de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur ou une hotte de recirculation d'air.

SECTION 3 : Dispositions relatives aux Bâtiments vacants

Article 13

Un Bâtiment vacant doit :

- a) être fermé de façon sécuritaire et à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures;
- b) 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.

Article 14

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

- a) seuls les panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 12 millimètres sont autorisés;
- b) les panneaux de contreplaqué doivent être fixés solidement à l'enveloppe extérieure du Bâtiment;
- c) les panneaux de contreplaqué fermant une porte ou une fenêtre ne doivent pas déborder les montants de leur cadre;
- d) 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 au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à sa réfection, à sa restauration ou à sa réparation.

Article 15

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 matériel que le mur extérieur du Bâtiment.

Article 16

Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un Bâtiment vacant doivent être bouchées.

Article 17

Tout Bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température ambiante intérieure d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

Article 18

Lorsqu'un Bâtiment est vacant, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du Bâtiment. Lorsqu'il est vacant pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la Municipalité la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Toutefois, le premier alinéa 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.

CHAPITRE 3 : ADMINISTRATION ET INSPECTION

Article 19

L'autorité compétente peut pénétrer, à toute heure raisonnable ou dans les heures d'exploitation, sur un terrain ou dans un Bâtiment, le visiter, y effectuer un essai, une analyse, une mesure, prendre des photographies, faire des enregistrements, l'examiner et effectuer toute autre vérification aux fins de l'application du présent règlement.

Article 20

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.

Nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Article 21

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 plan, étude ou autre document qui serait requis pour l'application du présent règlement.

L'Autorité compétente peut 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.

Article 22

L'Autorité compétente peut installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un Bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies.

Article 23

Avis de travaux

Lorsque l'Autorité compétente constate une infraction au présent règlement, elle peut transmettre un avis écrit au propriétaire du bâtiment afin d'exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien nécessaires soient effectués.

L'avis de travaux doit notamment :

- a) identifier le bâtiment visé et décrire sommairement la ou les non-conformités constatées;
- b) indiquer les travaux exigés;
- c) fixer un délai pour l'exécution des travaux;
- d) informer le propriétaire qu'à défaut d'exécuter les travaux dans le délai prescrit, la Municipalité pourra entreprendre les recours prévus au présent règlement, en plus de tout recours pénal.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la municipalité, peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

Article 24

Avis de détérioration au registre foncier

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou omet de donner suite à un avis de travaux (avis de non-conformité) émis en vertu de l'article 23, la municipalité peut requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

Un avis de détérioration est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (LAU).

Article 25

Avis de régularisation

Lorsque l'Autorité compétente constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, la Municipalité doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation conformément aux articles 145.41.2 à 145.41.4 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (LAU).

Article 26

Non-respect de l'avis de travaux

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

Article 27

Pouvoir d'acquisition d'un bâtiment détérioré

La Municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bâtiment 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 été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25)
- son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé à la sécurité des personnes
- il s'agit d'un immeuble patrimonial

Article 28

Quiconque entrave ou permet d'entraver de quelque façon la réalisation des interventions de l'Autorité compétente contrevient au présent règlement.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 : Dispositions pénales

Article 29

Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 10 000 \$;
 - ii) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$;
 - ii) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 40 000 \$.

Article 30

Pour une infraction relative à un Bâtiment patrimonial, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ à 250 000 \$;
 - ii) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
 - ii) pour toute récidive, d'une amende de 8 000 \$ à 250 000 \$.

Article 31

Nonobstant ce qui précède, quiconque contrevient à une disposition du chapitre III commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
 - ii) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 10 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :

- i) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$;
- ii) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 20 000 \$.

Article 32

Dans chaque cas d'infraction visée au présent chapitre, les frais s'ajoutent à l'amende.

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

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme seront tenus en compte par l'Autorité compétente lors de la délivrance du constat d'infraction.

La Municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

SECTION 2 : Disposition d'entrée en vigueur

Article 33

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à l'unanimité des conseillers présents

Alain Vila
Directeur général et
greffier-trésorier

Louis-Marie Bastille
Maire

AVIS DE MOTION :
PROJET DE RÈGLEMENT :
ASSEMBLÉE PUBLIQUE
DE CONSULTATION :
ADOPTÉ LE :
DÉLIVRANCE CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
DE LA MRC DE RIVIÈRE-DU-LOUP :
PUBLIÉ LE :
ENTRÉE EN VIGUEUR LE :