

RÈGLEMENT N°353-26

RÈGLEMENT N°353-26 RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

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

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Deschambault-Grondines doit adopter le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments prévu à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ. C. A-19.1) au plus tard le 1^{er} avril 2026;

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

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 15 décembre 2025;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jérémy Béland
Appuyé par François Godin-Bellerive
Et adopté à l'unanimité des conseillers

QUE le règlement N°353-26 est adopté et qu'il y est ordonné et statué ainsi qu'il suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement N°353-26 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments* ».

1.2 CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement touche toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

Les dispositions de la section 2.1 du présent règlement s'appliquent aux immeubles patrimoniaux énumérés aux paragraphes suivants :

- 1° un immeuble patrimonial cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002);
- 2° un immeuble situé dans un site patrimonial cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002);
- 3° un immeuble inscrit dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Portneuf adopté en vertu du premier alinéa de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002);

- 4° un bâtiment d'intérêt patrimonial inscrit sur la liste apparaissant à l'annexe I du règlement relatif à la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial (Partie 2 du règlement de zonage N°125-11 de la municipalité de Deschambault-Grondines).

Les dispositions de la section 2.2 du présent règlement s'appliquent aux bâtiments vacants situés sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Deschambault-Grondines.

1.3 OBJET

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des immeubles patrimoniaux répertoriés sur le territoire de la municipalité de Deschambault-Grondines afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure et en assurer la préservation et la pérennité.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés ou non et prévenir les démolitions par abandon.

Il a également pour objet de prévoir des mesures pour sécuriser et prévenir la détérioration des bâtiments vacants situés sur le territoire de la municipalité.

1.4 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage N°125-11 en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Bâtiment d'intérêt patrimonial :

Bâtiment ancien d'intérêt historique, architectural ou culturel inscrit sur la liste apparaissant à l'annexe I du Règlement relatif à la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial de Deschambault-Grondines (Partie 2, règlement de zonage N°125-11 de Deschambault-Grondines).

Bâtiment vacant :

Bâtiment inoccupé depuis une longue période (plus de 12 mois).

Charges mortes :

Force verticale imposée en permanence à la structure d'un bâtiment par son propre poids et par le poids des éléments qui y sont attachés.

Charges vives :

Force imposée temporairement à la structure d'un bâtiment, telle que le poids de la neige ou la pression du vent.

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 ou ornemental caractéristique, y compris leur revêtement.

Immeuble patrimonial :

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou un immeuble inscrit dans l'inventaire du patrimoine bâti adopté par la MRC de Portneuf en vertu du premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Un immeuble patrimonial fait non seulement référence à un bâtiment, mais également à des biens patrimoniaux, tel qu'un monument, statue, croix de chemin, calvaire, mausolée, pont, fontaine, charnier, clôture et portail d'un cimetière, etc.

Inspecteur en bâtiment

Officier désigné par la Municipalité de Deschambault-Grondines pour administrer et faire appliquer les règlements d'urbanisme.

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.

CHAPITRE 2

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

2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1.1 Interdiction générale

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

2.1.2 Maintien en bon état

Toutes composantes d'un bâtiment qui est visé par le présent règlement doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, et non pour son état de propreté, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment. Toute structure d'un bâtiment doit pouvoir résister aux charges mortes et aux charges vives auxquelles elle est soumise.

Toute partie de la structure qui est en état de délabrement ou qui a été endommagée, notamment par un acte involontaire, une infiltration d'eau, un mouvement du sol ou un sinistre, doit être réparée ou remplacée afin d'assurer l'intégrité de la structure.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constituanes en mauvais état d'entretien :

- 1° L'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche, qui n'est pas fixée solidement, 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, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- 3° Un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4° Une marche, un escalier, un garde-corps d'un balcon, d'une galerie ou d'un perron qui est instable, endommagé ou affecté par de 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 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 ou de porte brisée ou un cadre de fenêtre ou de porte pourri;
- 11° Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré adéquatement;
- 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, dévissé, pourri ou rouillé;

2.1.3 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, sans fuite et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

2.1.4 Système de chauffage et de ventilation

Les systèmes de chauffage et de ventilation 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 18°C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation ou tout autre bâtiment destiné à accueillir des personnes.

2.1.5 Composantes architecturales et ornementales

Nonobstant les articles précédents, toute composante architecturale ou ornementale caractéristique d'un immeuble patrimonial et d'un bâtiment d'intérêt patrimonial doit être entretenue de manière à conserver ses caractéristiques typiques ou distinctives.

2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

Lors d'une période d'inoccupation prolongée, la dégradation d'un bâtiment vacant peut s'accroître et s'accroître lorsque différents systèmes ne sont plus en fonction. En ce sens, le fait de prévoir des dispositions additionnelles pour les bâtiments vacants vise à minimiser les risques de dégradation des structures durant l'absence des occupants.

2.2.1 Système d'alimentation en eau potable

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.

2.2.2 Système de chauffage et de ventilation

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température au-dessus du gel (entre 5 et 10°C), mesurée au centre de chaque pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

2.2.3 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 ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

CHAPITRE 3 ADMINISTRATION ET INSPECTION

3.1 RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment responsable de la délivrance des permis et certificats.

3.2 POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'inspecteur en bâtiment peut, entre 7 h et 19 h, 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.

Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du 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 notamment, de tout employé municipal, de toute personne relevant du service de police ou du service de la prévention des incendies ou de tout expert susceptible de l'aider à procéder aux vérifications requises.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'inspecteur en bâtiment sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'inspecteur en bâtiment 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 de l'inspecteur en bâtiment formulées conformément à ce règlement.

3.3 AVIS DE TRAVAUX

La municipalité de Deschambault-Grondines peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment visé par ce règlement, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la municipalité de Deschambault-Grondines peut accorder un seul délai additionnel pouvant aller jusqu'à 12 mois.

3.4 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

Un avis de détérioration est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1).

3.5 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la municipalité de Deschambault-Grondines constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil 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* (c. A-19.1).

Un avis de régularisation est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1).

3.6 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, une sanction peut lui être transmise. De plus, la municipalité de Deschambault-Grondines peut demander à la Cour supérieure d'autoriser celle-ci à effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

3.7 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

La municipalité de Deschambault-Grondines peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble 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 pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- 1° 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* (c. E-25);
- 2° Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- 3° Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction.

Toute première infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 1 000 \$ mais n'excédant pas 10 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à 2 000 \$ alors que le maximum est fixé à 20 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ mais n'excédant pas 20 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à 4 000 \$ alors que le maximum est fixé à 40 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

4.2 SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial ainsi qu'à un bâtiment d'intérêt patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction.

Toute première infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 2 000 \$ mais n'excédant pas 250 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à 4 000 \$ alors que le maximum est fixé à 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 4 000 \$ mais n'excédant pas 250 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à 8 000 \$ alors que le maximum est fixé à 250 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

4.3 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 d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier

conformément aux dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

4.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À DESCHAMBAULT-GRONDINES, CE 9^e JOUR DU MOIS DE FÉVRIER 2026.

Sylvain Ouimet
Maire

Karine St-Arnaud,
Directrice générale et
Greffière-trésorière