

MUNICIPALITÉ DE HÉROUXVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 308-2025

RÈGLEMENT RELATIF À L'ENTRETIEN ET À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Hérouxville est habilitée, en vertu des articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), à adopter un règlement relatif à l'entretien et à l'occupation des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal souhaite se doter d'un cadre réglementaire uniforme, objectif et applicable visant à prévenir la détérioration des bâtiments et à assurer la sécurité des personnes et des biens;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement vise à compléter les règlements d'urbanisme en vigueur,

EN CONSÉQUENCE,

IL EST DÉCRÉTÉ CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 — OBJET

Le présent règlement établit des obligations minimales visant :

1. à empêcher le déperissement des bâtiments;
2. à préserver l'intégrité structurale;
3. à assurer la protection contre les intempéries;
4. à garantir la sécurité des occupants et du public.

ARTICLE 2 — BASE LÉGALE

Le présent règlement est adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

CHAPITRE II

CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE

ARTICLE 3 — BÂTIMENTS VISÉS

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment principal ou accessoire situé sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 4 — ARRIMAGE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement complète les règlements en vigueur. En cas de conflit, la disposition la plus restrictive s'applique.

CHAPITRE III

NORMES MINIMALES D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 5 — INTÉGRITÉ STRUCTURALE

Constitue une non-conformité :

- 1. toute fissure traversant complètement un mur de fondation;**
- 2. tout affaissement visible d'un mur, d'un plancher ou d'une toiture;**
- 3. tout élément structural rompu, désolidarisé ou manquant;**
- 4. toute inclinaison permanente visible d'un mur porteur.**

ARTICLE 6 — TOITURE

Constitue une non-conformité :

- 1. la présence d'eau à l'intérieur du bâtiment provenant de la toiture;**
- 2. toute ouverture, trou ou portion manquante du revêtement de toiture;**
- 3. tout élément de toiture détaché ou instable.**

ARTICLE 7 — REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Constitue une non-conformité :

- 1. toute section de revêtement absente, détachée ou pendante;**
- 2. toute ouverture laissant pénétrer l'eau, l'air ou des animaux;**
- 3. tout élément pouvant se détacher et tomber au sol.**

ARTICLE 8 — PORTES ET FENÊTRES

Constitue une non-conformité toute porte ou fenêtre extérieure manquante ou non protégée empêchant d'assurer l'étanchéité et la fermeture du bâtiment.

ARTICLE 9 — ESCALIERS, BALCONS ET PARTIES ACCESSOIRES

Constitue une non-conformité :

1. toute marche, planche, rampe ou garde-corps manquant ou détaché;
2. toute galerie, balcon, portique ou avant-toit instable ou incomplet.

ARTICLE 10 — SYSTÈME

Constitue une non-conformité :

1. un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de climatisation, de chauffage, de ventilation, d'électricité ou tout autre système constituant un bâtiment qui n'est pas en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 11 — INSALUBRITÉ

Constitue une non-conformité :

1. la malpropreté ou l'encombrement dans une section ou l'ensemble d'un bâtiment;
2. la présence de moisissure ainsi que toutes causes pouvant favoriser la prolifération;
3. la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi que toutes causes pouvant favoriser la prolifération.

ARTICLE 11 — BÂTIMENT INOCCUPÉ

Un bâtiment inoccupé doit être fermé ou barricadé, étanche à l'eau et inaccessible au public.

CHAPITRE IV

APPLICATION DU RÈGLEMENT, INSPECTION ET AVIS

ARTICLE 12 — FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le règlement est appliqué par le fonctionnaire désigné par le conseil.

ARTICLE 13 — POUVOIRS D'INSPECTION

Le fonctionnaire désigné peut procéder à une inspection visuelle, documenter la situation et prendre des photographies.

ARTICLE 14 — ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL

Le fonctionnaire désigné peut se faire accompagner par un professionnel de son choix lors d'une inspection.

ARTICLE 15 — EXPERTISE PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une condition structurale est constatée et que son impact sur la sécurité ne peut être déterminé visuellement, la municipalité peut exiger, aux frais du propriétaire, un rapport signé par un ingénieur ou un architecte attestant de la stabilité ou identifiant les correctifs requis, dans un délai de 30 jours.

ARTICLE 16 — AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Un avis écrit est transmis indiquant les infractions et les délais raisonnables

ARTICLE 17 — PERMIS ET CERTIFICAT

Afin de corriger la situation et d'effectuer les travaux en ce sens, l'obtention d'un permis ou d'un certificat pourrait être nécessaire au préalable. Il est de la responsabilité du propriétaire de procéder aux démarches auprès de toute autorité compétente, dans le but d'obtenir les autorisations nécessaires en conformité avec les règlements et lois applicables en vigueur.

CHAPITRE V

INFRACTIONS, SANCTIONS ET MESURES D'EXÉCUTION

ARTICLE 18 — INFRACTION

Commet une infraction quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou omet de s'y conformer.

Constitue notamment une infraction :

- 1. le fait de maintenir un bâtiment dans un état non conforme aux obligations prévues au présent règlement;**
 - 2. le fait d'omettre de corriger une non-conformité dans le délai prescrit à l'avis transmis;**
 - 3. le fait d'entraver l'application du présent règlement ou de refuser l'accès au fonctionnaire désigné.**
-

ARTICLE 19 — PÉNALITÉS

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible des pénalités suivantes :

- 1. Dans le cas d'une personne physique :**
 - a) une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$;**
- 2. Dans le cas d'une personne morale :**
 - a) une amende minimale de 1000 \$ et maximale de 2 000 \$.**

En cas de récidive, les amendes prévues au présent article sont doublées.

Si l'infraction est continue, chaque jour que dure cette infraction constitue une infraction distincte.

ARTICLE 20 — TRAVAUX D'OFFICE

À défaut de conformité, la municipalité peut, après obtention de toute autorisation judiciaire requise, procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire, sauf en cas de danger immédiat où une intervention sans jugement préalable est permise.

ARTICLE 21 — ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et aux formalités requises par celle-ci.

ANNEXE A – FICHE INTERNE D'ÉVALUATION (USAGE ADMINISTRATIF)

Adresse :

Date inspection :

Cochez les éléments constatés :

- ☐ Fissure traversante fondation
- ☐ Affaissement visible
- ☐ Élément structural rompu
- ☐ Eau intérieure (toiture)
- ☐ Revêtement manquant/détaché
- ☐ Porte/fenêtre manquante
- ☐ Escalier/galerie instable
- ☐ Bâtiment inoccupé non barricadé
- ☐ Danger immédiat
- ☐ Expertise professionnelle requise (art. 14)

Délais applicables : _____

Observations :

ANNEXE B – RÉSUMÉ JURIDIQUE POUR LES ÉLUS (1 PAGE)

- Règlement exigé par la LAU (art. 145.41)
- Normes objectives, sans critères subjectifs
- Aucun seuil technique (mm/cm)
- Délais fixes et identiques pour tous
- Expertise professionnelle exigible si nécessaire
- Inspecteur assisté sans délégation de pouvoir
- Travaux d'office soumis à autorisation judiciaire, sauf urgence
- Outil préventif, appliqué graduellement
- Compatible avec règlements existants

Objectif : protéger la sécurité publique et le parc bâti, sans alourdir indûment les obligations des citoyens.