



LANORAIE

**PROJET DE RÈGLEMENT 1089-2026 RELATIF À L'OCCUPATION ET
À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

1089-2026

PROJET

RÈGLEMENT 1089-2026 RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Processus d'adoption	Date
Avis de motion (rés. 2026-03-128)	10-03-2026
Dépôt et adoption du projet de règlement (rés. 2026-03-129)	10-03-2026
Transmission du projet de règlement à la MRC de D'Autray	12-03-2026
Avis public de l'assemblée publique de consultation	13-03-2026
Assemblée publique de consultation	14-04-2026
Adoption du règlement (rés. XXX)	
Avis public et certificat de publication	
Entrée en vigueur	

Marc-André Maheu,
Directeur général et greffier-trésorier

André Villeneuve,
Maire

Table des matières

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	6
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
Article 1. Titre du règlement.....	6
Article 2. Territoire assujéti	6
Article 3. Personnes touchées	6
Article 4. Abrogation et remplacement	6
Article 5. Amendements	6
Article 6. Renvois.....	6
Article 7. Documents annexés	6
Article 8. Validité.....	7
Article 9. Règlements et lois en vigueur	7
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	7
Article 10. Mode de division du texte.....	7
Article 11. Interprétation du texte	7
Article 12. Terminologie	7
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	8
Article 13. Application du règlement	8
Article 14. Pouvoir et devoirs du fonctionnaire désigné.....	8
Article 15. Obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant.....	9
CHAPITRE 2 : OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	9
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT	9
Article 16. Salle de bain	9
Article 17. Ventilation d'une chambre, d'une salle de bain ou d'une salle de toilette	9
Article 18. Espace pour la préparation des repas	9
Article 19. Doublage des fenêtres et moustiquaires	9
Article 20. Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées.....	9
Article 21. Raccordement des appareils sanitaires	10
Article 22. Système de chauffage et température minimale	10
Article 23. Éclairage	10
Article 24. Mécanisme de verrouillage	10
Article 25. Bâtiment inoccupé.....	10
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT ET DE SES COMPOSANTES ...	11
Article 26. Solidité structurale et sécurité	11
Article 27. Revêtements et parements extérieurs	11

Article 28 Ouvertures	11
Article 29. Balcons, patios, galeries et escaliers	11
Article 30. Murs et plafonds	11
Article 31. Planchers	12
Article 32. Fondations	12
Article 33. Toiture	12
Article 34. Systèmes mécaniques, électriques et de plomberie	12
CHAPITRE 3 DISPOSTIONS PÉNALES ET FINALES	12
SECTION 1 : POUVOIRS PRÉVUS LA LOI	12
Article 35. Avis de correction	12
Article 36. Recours devant la Cour supérieure	12
Article 37. Avis de détérioration	13
Article 38. Avis de régularisation	13
Article 39. Acquisition de gré à gré ou par expropriation	13
SECTION 2 : INFRACTION	13
Article 42. Amendes	13
Article 43. Récidive pour un bâtiment visé par un avis de détérioration	14
Article 44. Facteurs aggravants	14
Article 45. Recours civil	14
SECTION 3 : DISPOSITIONS FINALES	14
Article 46. Entrée en vigueur	14

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1. Titre du règlement

Le présent règlement a pour titre « Règlement 1089-2026 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et peut être cité sous le nom de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » ou « Règlement numéro 1089-2026 ».

Article 2. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Lanoraie.

Article 3. Personnes touchées

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

Article 4. Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement relatif à l'entretien et la salubrité des bâtiments numéro 1080-2014 et tous ses amendements successifs.

Cependant, une telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ou parties de règlements ainsi abrogés. Les procédures en cours se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Article 5. Amendements

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la loi.

Article 6. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement ou la loi faisant l'objet du renvoi, et ce, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 7. Documents annexés

Les documents suivants sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. Inventaire du patrimoine bâti à jour de la Municipalité de Lanoraie (Annexe A)

Article 8. Validité

L'annulation par la Cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article, paragraphe par paragraphe. Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute. Le Conseil déclare par la présente qu'il décréterait ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses venait à être déclarée.

Article 9. Règlements et lois en vigueur

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral ou provincial.

Le présent règlement est adopté conformément aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 10. Mode de division du texte

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés. Au besoin, chaque chapitre peut être divisé en sections et sous-sections numérotées. Chaque section ou sous-section est ensuite divisée en articles. Les articles sont numérotés de façon consécutive. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni symbole particulier. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

Article 11. Interprétation du texte

Exception faite des mots définis à l'article 12 du présent règlement, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur sens commun défini au dictionnaire. À moins que le contexte n'indique le contraire, l'emploi d'un verbe au présent inclut le futur, le singulier inclut le pluriel et le genre masculin inclut le féminin et inversement. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique. Le mot « règlement » désigne le présent règlement. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue, alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Article 12. Terminologie

Aux fins du présent règlement, ainsi que tout autre règlement d'urbanisme de la Municipalité de Lanoraie, et à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend les significations prévues à l'annexe « A » du règlement administratif no 1087-2024 pour les termes, les mots et les expressions, sauf dans les cas particuliers suivants :

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

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

Délabrement État de dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usure volontaire ou involontaire réduisant ou éliminant les fonctions pour lesquelles cette composante a été conçue. À titre d'exemple, le revêtement d'une toiture est considéré comme délabré lorsque son état est tel qu'il n'empêche plus l'infiltration d'eau.

Enveloppe extérieure d'un bâtiment Toute partie d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur, dont une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier ou un joint d'étanchéité. L'enveloppe extérieur comprend également toute ouverture qui y est aménagée. À titre d'exemples, une porte, une fenêtre, un accès au toit ou une trappe sont des ouvertures comprises dans l'enveloppe extérieure.

Vétusté État de dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usage volontaire ou involontaire accélérant la vitesse de dégradation de la composante elle-même ou d'une composante voisine. Contrairement au délabrement, cet état n'affecte pas nécessairement les fonctions pour lesquelles cette composante a été conçue. À titre d'exemples, sont considérées comme vétustes les marches d'un escalier dont la peinture a disparu sous l'effet des intempéries ou des soffites dont les espaces d'aération sont bouchés en raison d'un nettoyage défaillant, causant une accumulation d'humidité sous la toiture.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 13. Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées aux fonctionnaires du service de l'urbanisme de la Municipalité de Lanoraie.

En cas d'incapacité du service de l'urbanisme de prendre action, cette tâche est confiée à la Direction générale.

Article 14. Pouvoir et devoirs du fonctionnaire désigné

En plus des pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné défini au règlement d'administration en vigueur de la Municipalité de Lanoraie, le fonctionnaire désigné peut :

1. Prendre les mesures nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent règlement, y compris par l'installation d'instruments de mesure à l'extérieur ou l'intérieur de d'un immeuble, ou mandater un spécialiste pour prendre ces mesures ou installer ces instruments;
2. Représenter la Municipalité dans toute démarche visant l'exécution de travaux pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le présent règlement;
3. Représenter la Municipalité dans toute démarche visant l'utilisation des pouvoirs prévus à l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), notamment

afin de demander à la Cour supérieure d'enjoindre aux personnes qui habitent un bâtiment dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes de l'évacuer.

Article 15. Obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant

Les obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant sont celles définies au règlement d'administration en vigueur de la Municipalité de Lanoraie.

CHAPITRE 2 : OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

Article 16. Salle de bain

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'un bâtiment où la location de chambres est permise, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants de la chambre ou être commune à plus d'une chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

Article 17. Ventilation d'une chambre, d'une salle de bain ou d'une salle de toilette

Dans un bâtiment, une chambre, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

Article 18. Espace pour la préparation des repas

Chaque bâtiment doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation de repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

Article 19. Doublage des fenêtres et moustiquaires

Si le châssis d'une fenêtre est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles du 1^{er} novembre au 30 avril de chaque année.

Article 20. Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Article 21. Raccordement des appareils sanitaires

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doit être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 60°C.

Article 22. Système de chauffage et température minimale

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette, et une température d'au moins 15°C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout le logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

Article 23. Éclairage

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

Article 24. Mécanisme de verrouillage

La porte d'entrée principale ou secondaire d'un logement, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Article 25. Bâtiment inoccupé

Tout bâtiment inoccupé doit être fermé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que portes, fenêtres, accès au toit, trappes, cheminées.

Un bâtiment d'habitation inoccupé, et qui n'a pas été hiverné selon les règles de l'art, doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 15°C à l'intérieur de chaque pièce. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher. Le taux d'humidité relative à l'intérieur du bâtiment ne doit pas excéder 50 %.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT ET DE SES COMPOSANTES

Article 26. Solidité structurale et sécurité

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toutes et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être entretenu ou réparé de manière à :

1. Conserver la solidité structurale de toutes ses composantes;
2. Offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges amenées par la pression du vent et toutes autres contraintes structurales reconnues selon les règles de l'art en construction;
3. Ne pas constituer un danger pour la santé de ses occupants ou du public par des composantes inadéquates ou vétustes.

Tout élément de la structure, de l'isolation et des finis affecté par une infiltration d'eau, par l'humidité ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé. Les matériaux affectés par le feu qui ont perdu leur qualité première doivent être remplacés.

Tout équipement de base tel qu'un appareil de plomberie, une conduite d'eau, un égout privé, un système de chauffage, un chauffe-eau ou un circuit électrique doit être maintenu en bon état, être fonctionnel et sécuritaire.

Article 27. Revêtements et parements extérieurs

Les revêtements et parements extérieurs des murs et de la toiture de tout bâtiment principal doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'eau.

Article 28 Ouvertures

Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiment doivent être entretenues ou réparées de façon à prévenir toute infiltration de pluie ou de neige.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

Article 29. Balcons, patios, galeries et escaliers

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

Article 30. Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, fissures et autres défauts pouvant en affecter leur intégrité structurelle.

Article 31. Planchers

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides et sécuritaires.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 32. Fondations

Les fondations, ce qui inclut notamment toute et chacune de leurs parties constituant et leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'eau.

Article 33. Toiture

Les toitures, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituant et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur de celui-ci.

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les gouttières et les bordures de toit.

Article 34. Systèmes mécaniques, électriques et de plomberie

Un système mécanique, un appareil ou un équipement tel la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage ou de climatisation, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

SECTION 1 : POUVOIRS PRÉVUS LA LOI

Article 35. Avis de correction

La municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Un avis de correction sera transmis au propriétaire du bâtiment lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Un délai additionnel peut être accordé si le fonctionnaire désigné le juge opportun.

En cas de non-respect de l'avis de correction, les dispositions de l'article 145.41.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19) s'appliquent.

Article 36. Recours devant la Cour supérieure

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux exigés dans l'avis de correction conformément à l'article 37 du présent règlement, la Cour supérieure peut, sur demande de la

Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Article 37. Avis de détérioration

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 37 du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration selon la procédure et les conditions prévues la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q. c. A-19.1).

Article 38. Avis de régularisation

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectuées, le conseil municipal doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription d'un avis de régularisation au registre foncier selon la procédure et les conditions prévues la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Article 39. Acquisition de gré à gré ou par expropriation

La municipalité 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, si les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et que cet immeuble répond à l'une ou l'autre des caractéristiques prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 7 ou 14.2 du *Code municipal* (R.L.R.Q., c. C-27.1).

SECTION 2 : INFRACTION

Article 42. Amendes

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende fixe de 1 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne physique, et de 2 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne morale. Ces montants d'amende sont portés respectivement à 2 000 \$ et 4 000 \$ pour une récidive dans un délai de deux (2) ans suivant la première infraction.

Type de contrevenant	Amende fixe
Première infraction	
Personne physique	1 000 \$
Personne morale	2 000 \$
Récidive dans les 2 ans suivant la première infraction	
Personne physique	2 000 \$
Personne morale	4 000 \$

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour qu'est maintenue l'infraction, conformément au présent article.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

L'émission d'un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas la Municipalité d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux. Pour faire respecter toute disposition du présent règlement, la Municipalité peut exercer cumulativement et alternativement tout autre recours de nature civile ou pénale.

Article 43. Récidive pour un bâtiment visé par un avis de détérioration

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit au registre foncier, conformément à la section 1 du chapitre 3 du présent règlement, préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

Article 44. Facteurs aggravants

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction au présent règlement, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q. c. A-19.1). Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Article 45. Recours civil

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 : DISPOSITIONS FINALES

Article 46. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marc-André Maheu,
Directeur général et greffier-trésorier

André Villeneuve,
Maire