



RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ

MUNICIPALITÉ

DE

SAINT-RAPHAËL

Numéro 2026-248

19, avenue Chanoine-Audet, Saint-Raphaël (Québec) G0R 4C0

Téléphone : 418-243-2853

Courriel : info@saint-raphael.ca

Site internet : www.saint-raphael.ca

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1er avril 2021 ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Raphaël 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 1er avril 2026 ;

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

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné à la séance du 3 mars 2026;

CONSIDÉRANT QU'UN projet de règlement a été déposé à la séance du 3 mars 2026;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable du règlement a été suivie ;

CONSIDÉRANT QUE tous les membres du conseil déclarent avoir lu le présent projet de règlement et renoncent ainsi à sa lecture.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Edith Chabot

- QUE le règlement 2026-248 soit adopté par le conseil et qu'il soit statué et décrété par ce règlement l'ensemble des conditions de celui-ci;
- QUE toute disposition incompatible avec le présent règlement contenu dans toutes politiques ou règlements antérieurs de la Municipalité est abrogée.
- QUE le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi;
- QUE le présent règlement soit inscrit au registre des règlements de la municipalité et qu'il soit publié sur le site internet municipal.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
ARTICLE 1: Champs d'applications.....	1
ARTICLE 2: Objet	1
ARTICLE 3: Responsable de l'application du règlement	2
ARTICLE 4: Pouvoirs d'inspection	2
ARTICLE 5: Avis de travaux	3
ARTICLE 6: Avis de détérioration.....	3
ARTICLE 7: Avis de régulation	3
ARTICLE 8: Non-respect de l'avis de travaux	4
ARTICLE 9: Non-respect de l'avis de détérioration	4
CHAPITRE 2 - TERMINOLOGIE	4
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
ARTICLE 10: Interdiction générale	6
ARTICLE 11: Maintien en bon état	6
ARTICLE 12: Système d'alimentation en eau	7
ARTICLE 13: Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation.....	7
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS TYPES D'IMMEUBLES	8
SECTION 1 - bâtiment vacant.....	8
ARTICLE 14: Système d'alimentation en eau	8
ARTICLE 15: Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation.....	8
ARTICLE 16: Résistance à l'effraction.....	8
ARTICLE 17: Surveillance	8
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES	10
ARTICLE 18: Procédure, sanctions et recours.....	10
ARTICLE 19: Changement de propriétaire.....	11
ARTICLE 20: Entrée en vigueur.....	11

Règlement 2026- 248 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Saint-Raphaël

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1er avril 2021 ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Raphaël 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 1er avril 2026 ;

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

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance du ;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé à la séance du ;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable du règlement a été suivie ;

Le Conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1: Champs d'applications

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), soit un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), 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. Un bâtiment qui n'est pas un immeuble patrimonial n'est pas assujéti à ce règlement¹.

ARTICLE 2: Objet

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Municipalité de Saint-Raphaël afin d'en

¹ Dans le cas où une disposition du présent règlement porte sur le même objet qu'une autre disposition d'un règlement municipal, le présent règlement a préséance.

empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés.

ARTICLE 3: Responsable de l'application du règlement

L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente.

ARTICLE 4: Pouvoirs d'inspection

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut entrer et circuler sur toute propriété de 7h à 19h aux fins de l'application de ce règlement, 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.

Dans le cas d'un suivi suite à une infraction, un rendez-vous sera convenu avec le propriétaire ou l'occupant avant la date de la visite.

Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du présent 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 ou l'expertise.

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

ARTICLE 5: Avis de travaux

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.

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 peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

ARTICLE 6: 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 (RLRQ, 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 (RLRQ, c. A-19.1).

Il est à noter qu'aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, c. A-2.1)

ARTICLE 7: Avis de régulation

Lorsque la Municipalité 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 (RLRQ, 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 (RLRQ, c. A-19.1).

La Municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet ou, si elle n'en possède pas, sur celui de la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend le sien.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la Municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

ARTICLE 8: 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, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

ARTICLE 9: Non-respect de l'avis de détérioration

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, 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 ^[L]_[SEP] (RLRQ, 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 2 - 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 2022-228 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 vacant : un bâtiment qui est inoccupé et/ou dont les services (eau courante, électricité, gaz) ont été coupés depuis plus d'un an.

« 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 caractéristique, y compris leur revêtement;

« Fonctionnaire désigné » : le directeur de la municipalité de Saint-Raphaël, son représentant autorisé ou tout fonctionnaire chargé de l'application d'une partie ou de l'ensemble du présent règlement ;

Immeuble habitable : tout bâtiment qui est occupé, même partiellement, à des fins d'habitation ou qui n'est pas occupé à de telles fins, notamment pour cause de manque d'occupant, de son état de vétusté. Est également considérée comme un immeuble habitable la liste non exhaustive des bâtiments suivants : un immeuble institutionnel appartenant à une municipalité ou un organisme, un moulin et un lieu de culte.

Immeuble non habitable : un immeuble qui est assujéti à ce règlement, mais qui n'est pas destiné à l'habitation. Voici une liste non exhaustive des immeubles non habitable : un immeuble secondaire tel qu'un hangar ou une remise, un calvaire et une croix de chemin, un monument commémoratif, un cimetière, un vestige, un pont (viaduc, ponceau et barrage) ainsi que des immeubles associés à la pratique de l'agriculture (grange, laiterie, poulailler, etc.).

Immeuble patrimonial : un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Bellechasse visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;

Municipalité : Municipalité de Saint-Raphaël

Vétusté : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel l'immeuble est destiné ou conçu.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 10: Interdiction générale

Il est interdit de détériorer ou de laisser détériorer un immeuble habitable et un immeuble non habitable.

ARTICLE 11: Maintien en bon état

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et 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. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

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

1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'oiseaux, de vermine, d'insectes 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 ou un balcon et son plancher 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 qui 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 brisé ou un cadre de fenêtre pourri;

- 11° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 12° une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puit 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;
- 14° un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident;
- 15° le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à empêcher ou à éliminer l'infiltration d'eau.
- 16° les parties du parement ou du revêtement extérieur qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparées ou remplacées

ARTICLE 12: Système d'alimentation en eau

Le système d'alimentation en eau doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

ARTICLE 13: Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation 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 14 °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. Lorsqu'un immeuble non destiné à l'habitation possède un système de chauffage fonctionnel, une température ambiante minimale de 10 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce doit être maintenue.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS TYPES D'IMMEUBLES

SECTION 1 - BÂTIMENT VACANT

ARTICLE 14: Système d'alimentation en eau

Malgré l'article 13 du présent règlement (Système de chauffage, de ventilation et de climatisation), le système d'alimentation en eau 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.

ARTICLE 15: Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

ARTICLE 16: 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, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

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

ARTICLE 17: Surveillance

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituantes du bâtiment qui ne protègent plus contre les intempéries ou qui menacent l'intégrité de la structure du bâtiment.

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituantes du bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

Un journal détaillé de l'état du bâtiment vacant peut être maintenu par le propriétaire. Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l'autorité compétente sur demande.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 18: Procédure, sanctions et recours

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique

a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale

a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Commet également une infraction et est passible, selon le cas, de l'imposition des amendes prévues à l'alinéa précédent, quiconque :

1° exécute des travaux, érige, modifie, transforme, agrandit ou permet l'érection, la modification, la transformation, la modernisation ou l'agrandissement d'une construction ou d'un bâtiment en contravention à ce règlement ;

2° conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une action qui constitue une infraction à ce règlement ;

3° accomplit ou omet d'accomplir une action en vue d'aider une autre personne à commettre une infraction à ce règlement.

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.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 19: 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 (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 20: Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ LE xxxx

Richard Thibault,
Maire

Claude Morin,
Directeur général