

QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX
M.R.C. DE LOTBINIÈRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 757-2026

RÈGLEMENT RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SÉANCE ordinaire du conseil municipal de Sainte-Croix, M.R.C. de Lotbinière, tenue le 10^{ième} jour du mois de mars 2026, à 19 h 00, à l'endroit ordinaire des séances du conseil, à laquelle séance étaient présents:

LE MAIRE :

Monsieur Stéphane Dion

LES CONSEILLERS (ÈRES) :

Madame Mylène Neault

Monsieur Marc-Olivier Habel

Madame Ariane Gaudreault

Monsieur Alex Papineau

Madame Francine Castonguay

Madame Carmen Demers

Tous membres du conseil et formant quorum.

ATTENDU QUE la municipalité de Sainte-Croix est une municipalité régie par le « Code municipal du Québec » et assujettie aux dispositions de la « Loi sur l'aménagement et l'urbanisme »;

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

ATTENDU QUE la municipalité de Sainte-Croix 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. I) au plus tard le 1er avril 2026;

ATTENDU 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;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du 3 février 2026;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé le 3 février 2026, le tout conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement s'est tenue le 16 février 2026, après qu'un avis public ait été publié sur le site internet de la municipalité;

EN CONSÉQUENCE il est proposé par Marc-Olivier Habel, appuyé par Mylène Neault, et résolu unanimement ;

QUE le présent règlement portant le numéro 757-2026 est adopté et que ce conseil ordonne et statue ainsi qu'il suit :

ARTICLE 1 Dispositions préliminaires

1.1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments du territoire de la municipalité de Sainte-Croix.

1.2 : 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 Sainte-Croix afin d'en empêcher le dépérissement, 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.

1.3 : Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au présent article. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cet article, 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:

« **Autorité compétente** » : Le directeur du Service de l'urbanisme, directeur adjoint au Service de l'urbanisme, directeur par intérim du Service incendie, le directeur des travaux publics, le préventionniste, ses représentants autorisés ou tout fonctionnaire chargé de l'application du présent règlement;

« **Charges mortes (d'un bâtiment)** » : 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 (d'un bâtiment)** » : Force imposée temporairement à la structure d'un bâtiment, telle que le poids de la neige ou la pression du vent;

« **Composante architecturale caractéristique** » : Toute partie extérieure qui est typique ou distinctive de son architecture d'origine, notamment une corniche, une galerie, un escalier, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne ou une fausse mansarde;

« **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;

« **Immeuble patrimonial** » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (c. P -9002), 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;

« **Vétusté** » : état de dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usure 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.

ARTICLE 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 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 mortes, 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.

Toute partie de la structure qui est délabrée ou qui a été endommagée, notamment par un acte involontaire, une contamination de pourriture, 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 constituantes en mauvais état d'entretien :

- a) Les composantes constituées de matériaux putrescibles doivent être protégées par l'application d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit adapté à la protection de ces matériaux. Tout segment pourri doit être remplacé;
- b) Les composantes constituées de matériaux susceptibles de rouiller doivent être protégées par l'application d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit adapté à la protection de ce matériau. Si de la rouille est présente, tout segment affecté doit être traité, chimiquement ou mécaniquement, préalablement à l'application de la protection;
- c) Les joints évidés ou fissurés dans un mur de maçonnerie doivent être rejointés;
- d) Les joints d'étanchéité abîmés ou fissurés, notamment sur une ouverture, doivent être remplacés;
- e) Les fenêtres ou parties de fenêtres brisées doivent être remplacées;
- f) L'enveloppe extérieure doit être exempte de tout graffiti.
- g) Les marches d'un escalier fragilisées par la pourriture ou la rouille doivent être réparées ou remplacées;
- h) Les garde-corps branlants ou instables doivent être fixés. Les parties d'un garde-corps fragilisées par la pourriture ou la rouille doivent être réparées ou remplacées;
- i) Les gouttières doivent être vidées et réparées afin d'assurer l'évacuation adéquate de l'eau.

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 et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

2.1.4 : Système 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 21 °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.

2.1.5 : Équipement sanitaire minimal

Tout logement doit inclure les équipements suivants :

- a) Un lavabo
- b) Une toilette
- c) Une baignoire ou une douche.

2.1.6 : Espace de préparation des repas

Tout logement doit inclure les éléments suivants :

- a) Un évier de cuisine;
- b) Un espace destiné à l'installation d'un appareil de cuisson intérieur, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée;
- c) Un espace destiné à l'installation d'un appareil de réfrigération, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée.

Tout évier de cuisine doit être raccordé à un système de plomberie et d'évacuation des eaux usées conforme aux réglementations applicables. Il doit être alimenté par une source d'eau froide et une source d'eau chaude. 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.

2.2 : Dispositions applicables aux bâtiments vacants

Les normes générales prévues au présent règlement visent à établir des exigences minimales applicables à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient occupés ou non.

Lors d'une période d'inoccupation prolongée, la dégradation d'un bâtiment peut s'accélérer et s'accroître lorsque les 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 d'occupants.

2.2.1 : Système d'alimentation en eau potable

Malgré l'article 2.1.4, 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 : Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé et utilisé 12 mois par année 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.

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, 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.

2.2.4 : 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 doit 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.

ARTICLE 3 Administration et inspection

3.1 : Responsable de l'application du règlement

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

3.2 : Pouvoirs d'inspection

Entre 7 h et 19 h, l'autorité compétente, et toute personne qui l'accompagne, peut accéder à tout bien mobilier ou immobilier afin de vérifier le respect des dispositions du présent règlement, y compris en pénétrant à l'intérieur de tout bâtiment.

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable et 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.

Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement:

- a) prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- c) effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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.

3.3 : Entrave à l'autorité compétente désigné

Tout propriétaire ou tout occupant qui entrave le travail de l'autorité compétente et de toute personne qui l'accompagne dans l'exercice des pouvoirs prévus au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende conformément aux dispositions du présent règlement.

3.4 : Avis de travaux

La municipalité de Sainte-Croix 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 de Sainte-Croix peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

3.5 : 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.I), 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.I).

3.6 : Avis de régularisation

Lorsque la municipalité de Sainte-Croix 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.I).

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.I).

3.7 : 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 de Sainte-Croix, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

3.8 : Acquisition d'un immeuble détérioré

La municipalité de Sainte-Croix 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:

- a) 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);
- b) son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) il s'agit d'un immeuble patrimonial.

ARTICLE 4 Dispositions finales

4.1 : Sanctions

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

**TABLEAU 1 – AMENDES APPLICABLES
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX**

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
PREMIÈRE INFRACTION	1 000 \$	10 000 \$	2 000 \$	20 000 \$
RÉCIDIVE	2 000 \$	20 000 \$	4 000 \$	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, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible:

TABLEAU 2 – AMENDES APPLICABLES
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
PREMIÈRE INFRACTION	2 000 \$	250 000 \$	4 000 \$	250 000 \$
RÉCIDIVE	4 000 \$	250 000 \$	8 000 \$	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 (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 5 Entrée en vigueur

Le présent projet de règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SAINTE-CROIX DE LOTBINIÈRE, CE 10^e JOUR DU MOIS DE MARS 2026

Stéphane Dion
Maire

Francis Matte
Directeur général et greffier-trésorier

Entrée en vigueur :
Avis de motion : 3 février 2026 (#034-2026)
Adoption du premier projet : 3 février 2026 (#033-2026)
Assemblée publique de consultation : 16 février 2026
Adoption : 10 mars 2026 (#060-2026)