

PROJET – RÈGLEMENT NUMÉRO 310-2026 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur le territoire de la Municipalité du canton d'Arundel

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Titre et objet

Le présent règlement établit des normes minimales d'occupation et d'entretien pour tous les bâtiments et autres constructions afin : de préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, empêcher le dépérissement, les protéger contre les intempéries, assurer la sécurité, la salubrité et l'habitabilité, et favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin. Il prévoit les pouvoirs d'inspection, les mesures correctives, ainsi que les sanctions applicables.

2. Assise légale et complémentarité

Le règlement est pris en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, articles 145.41 à 145.41.7 (pouvoirs en matière d'occupation et d'entretien) et complète la réglementation d'urbanisme, le Code de construction du Québec (chapitre I – Bâtiment, CNB 2020 modifié – Québec) et les règlements municipaux connexes (salubrité/nuisances). En cas de contradiction, la norme la plus stricte s'applique.

3. Champ d'application

Sauf disposition contraire, le présent règlement s'applique à tout bâtiment (principal et accessoire) et à toute construction située sur le territoire d'Arundel, qu'ils soient occupés ou vacants, résidentiels, commerciaux, industriels ou institutionnels, y compris les immeubles patrimoniaux visés par l'inventaire de la MRC. Des dispositions particulières s'appliquent aux bâtiments d'habitation et aux bâtiments patrimoniaux.

4. Définitions

- Bâtiment : construction destinée à abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des biens.*
- Salubrité : caractère d'un bâtiment dont l'état et l'environnement sont favorables à la santé, à la sécurité et au confort des occupants.*
- Bâtiment patrimonial : bâtiment cité ou situé dans un site patrimonial, ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC.*
- Parties constituantes : fondations, structure porteuse, murs extérieurs, toiture, ouvertures, dispositifs d'évacuation des eaux, balcons/escaliers, garde corps, etc.*

CHAPITRE II – NORMES GÉNÉRALES D'ENTRETIEN (TOUS BÂTIMENTS)

5. Intégrité et protection contre les intempéries

Le propriétaire doit maintenir en bon état toutes les parties constituantes, de façon à assurer la solidité, l'étanchéité et la fonction prévues ; toute défectuosité causant infiltration d'eau, pourriture, corrosion, instabilité ou déformation doit être corrigée sans délai.

6. Enveloppe et structure

- Toiture étanche, sans fuite ; remplacement des matériaux dégradés.*
- Murs extérieurs/fondations exempts de fissures compromettant la stabilité ou l'étanchéité.*
- Joints de mortier et scellant entretenus.*
- Éléments saillants (corniches, balcons, escaliers, garde corps) sécuritaires et maintenus.*

7. Ouvertures et sécurité

Les portes et fenêtres doivent se fermer et s'ouvrir adéquatement, être vitrées et étanches ; les sorties et issues ne doivent pas être obstruées ; les garde corps conformes et solides.

8. Installations et services

Les systèmes mécaniques (chauffage, ventilation), plomberie, évacuation des eaux et électricité doivent être entretenus et conformes aux codes applicables (Code de construction/chapitres pertinents). Toute condition d'insalubrité, de moisissures ou d'humidité excessive doit être éliminée rapidement.

9. Propreté des lieux et nuisances

Le terrain et le bâtiment doivent être exempts d'accumulations (déchets, débris de démolition, carcasses, matières dangereuses) constituant une nuisance ou un risque pour la santé/sécurité. Les seuils/conditions sont interprétés en concordance avec le Règlement 277 (nuisances) d'Arundel.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS PROPRES AUX BÂTIMENTS D’HABITATION

10. Salubrité, habitabilité et confort

Les pièces d’habitation doivent satisfaire des exigences minimales de chauffage, éclairage, ventilation, d’approvisionnement en eau potable et d’évacuation des eaux usées ; absence de vermine et d’insalubrité.

11. Qualité de l’air intérieur

Interdiction de conditions favorisant l’humidité, les moisissures, les odeurs nauséabondes ou la contamination de l’air ; obligation de corriger la cause (infiltration, condensation, ventilation inadéquate) et d’assainir.

CHAPITRE IV – BÂTIMENTS VACANTS ET BÂTIMENTS EN DÉPÉRISSEMENT

12. Prévention du déperissement

Un bâtiment vacant doit être fermé et protégé contre les intrusions, ventilé et chauffé au besoin pour éviter le gel/dégel, les dégâts d’eau et l’insalubrité ; toute ouverture temporairement barricadée doit l’être de manière soignée et pour une durée raisonnable avant remise en état.

13. Obligation de correction

Le propriétaire doit exécuter, sans délai indu, toute réparation nécessaire (toiture qui fuit, mur écroulé, pièces de charpente dégradées, élimination de moisissures). À défaut, la municipalité peut ordonner les travaux ou les exécuter aux frais du propriétaire.

CHAPITRE V – IMMEUBLES PATRIMONIAUX

14. Portée minimale (conformité 2026)

Le règlement vise au minimum tous les immeubles patrimoniaux identifiés par la MRC (inventaire et citations), avec des normes destinées à empêcher le déperissement, protéger contre les intempéries et préserver l’intégrité de la structure.

15. Mesures spécifiques

Toute intervention sur l'enveloppe et les composantes d'intérêt patrimonial doit assurer la pérennité et minimiser la perte de matériaux d'origine, sous réserve des autorisations requises.

CHAPITRE VI – ADMINISTRATION, INSPECTION ET ORDONNANCES

16. Autorité compétente

Le Service de l'urbanisme et de l'environnement applique le présent règlement, de concert avec tout inspecteur ou personne mandatée par la municipalité, notamment l'inspecteur municipal (et, le cas échéant, les corps policiers pour constats).

17. Pouvoirs d'inspection

À toute heure raisonnable, (de 7heures à 19heures) l'autorité compétente, notamment l'inspecteur municipal, peut visiter et examiner un bâtiment et ses dépendances, réaliser prélèvements/mesures, exiger documents et renseignements, prendre photos et relevés, conformément aux pratiques municipales et aux modèles de l'INSPQ.

18. Avis de non conformité et ordre correctif

L'inspecteur peut signifier un avis précisant les défauts observés, les travaux exigés et les délais (selon gravité).

En cas de danger pour la santé/sécurité ou de refus d'obtempérer, la municipalité peut intervenir d'office et réclamer les frais.

CHAPITRE VII – INFRACTIONS, AMENDES ET RECOURS

19. Infractions

Constitue une infraction le fait de :

- a) contrevenir à une obligation d'entretien ou d'occupation ;*
- b) entraver l'inspection ;*
- c) se soustraire à un ordre correctif.*

20. Amendes

Sans limiter les recours civils, toute infraction est passible d'une amende de 500\$ pour personne physique et de 1000\$ pour toute personne morale.

En cas de récidive l'amende est de 1000\$ pour toute personne physique et de 2000\$ pour toute personne morale.

21. Répétition des frais

La municipalité peut faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire et réclamer les coûts (incluant honoraires, mesures de sécurisation), en plus de toute amende.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES ET FINALES

22. Arrimage aux permis et autres règlements

Les travaux d'entretien/correction sont assujettis, au besoin, aux permis et certificats exigés par la réglementation d'urbanisme d'Arundel. Les exigences techniques applicables demeurent celles du Code de construction du Québec.

23. Coordination avec le Règlement 277 (nuisances)

Toute condition constituante nuisance au sens du Règlement 277 demeure sanctionnable selon ce règlement, en sus des obligations d'entretien présentes.

24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur dès son adoption