

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE L'ANCIENNE-LORETTE

RÈGLEMENT N° 403-2026

---

RÈGLEMENT N° 403-2026 RELATIF À  
L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES  
BÂTIMENTS EN REMPLACEMENT DU  
RÈGLEMENT N°159-2011

---

**BUT DU RÈGLEMENT :**

Le présent règlement prévoit des normes visant à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments sur l'ensemble du territoire. Il vise également à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, la sécurité et le confort de leurs occupants. Ce règlement vise, en outre, à favoriser la protection des bâtiments patrimoniaux.

**CONSIDÉRANT** que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (PL 69) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021;

**CONSIDÉRANT** que la Ville doit adopter un 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* (L.R.Q., c. A-19.1) au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2026;

**CONSIDÉRANT** 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;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion de ce règlement a été donné à la séance du 24 février 2026 et que celui-ci a été présenté et déposé à la même séance;

**CONSIDÉRANT** que le projet de *Règlement n° 403-2026 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments en remplacement du règlement n°159-2011* a été adopté le 24 février 2026;

**CONSIDÉRANT** qu'une assemblée publique a eu lieu le 31 mars 2026;

**CONSIDÉRANT** que le *Règlement n° 403-2026 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments en remplacement du règlement n°159-2011* a été adopté le 31 mars 2026;

**EN CONSÉQUENCE**, le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

**CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

**SECTION 1 DÉCLARATION**

**ARTICLE 1. TERMINOLOGIE**

Tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur sens usuel, sauf pour les expressions ou les mots utilisés comme suit :

**Délabrement :** État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure et rendant impossible l'usage pour lequel quelque chose est destinée ou conçue;

**Éléments extérieurs d'un bâtiment :**

Désigne 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 :**

Employés du Service de l'urbanisme;

**Immeuble patrimonial :**

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q., 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;

**Maison de chambres :**

Bâtiment où on loue des chambres meublées;

**Vétusté :**

État de détérioration causé par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

## **CHAPITRE 2. NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

### **SECTION 1 NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS**

#### **ARTICLE 2. MAINTIEN EN BON ÉTAT**

Le propriétaire doit maintenir les composantes d'un bâtiment en bon état afin qu'elles remplissent 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.

#### **ARTICLE 3. DÉTERIORATION**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.

Constituent notamment des composantes 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 est compatible avec les 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 qui est instable, endommagé ou affecté par de la décomposition
5. Un mur extérieur, un plafond, un plancher 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 ou une structure qui est contaminé par de la moisissure;
9. Un matériau ou une structure qui est abîmé par le feu;
10. Un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
11. Un parement extérieur qui est abîmé ou manquant;
12. Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
13. Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
14. Une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
15. Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
16. Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un risque d'accident;
17. Un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation, de climatisation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;
18. Un bâtiment principal dont les services d'utilités publiques, tels que l'électricité, ainsi que les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout ont été interrompus, sauf de manière temporaire et nécessaire.

#### **ARTICLE 4. ACCUMULATION DE NEIGE OU DE GLACE**

Il est interdit à tout propriétaire de permettre l'accumulation de neige ou de glace sur un bâtiment lorsque celle-ci est susceptible de compromettre l'intégrité d'une composante du bâtiment ou de sa structure.

### **SECTION 2 NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITATION**

#### **ARTICLE 5. INSALUBRITÉ**

Il est interdit au propriétaire ou à l'occupant de causer ou tolérer toute situation d'insalubrité susceptible de rendre un bâtiment impropre à l'occupation, notamment :

1. La malpropreté, ou l'encombrement de tout ou partie du bâtiment;

2. La présence de matières avariées ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments;
3. L'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients ou un local prévu à cette fin;
4. L'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures;
5. La présence de vermine, de rongeur, d'insecte ou de moisissure

## **ARTICLE 6. INFESTATION DE VERMINES OU D'AUTRES ANIMAUX NUISIBLES**

Le propriétaire d'un bâtiment doit, en cas d'infestation présumée de vermine ou d'autres animaux nuisibles, mandater sans délai les services d'une personne compétente en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, l'extermination requise.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux pour l'évaluation et l'extermination. Si requis, il doit préparer les lieux en vue de l'intervention.

Advenant que l'intervention parasitaire découle d'une demande du fonctionnaire désigné, le propriétaire doit obtenir, de la personne mandatée en vertu du premier alinéa, un rapport d'évaluation ou d'extermination comportant les renseignements suivants :

1. Les nom, adresse et numéro de téléphone du gestionnaire parasitaire;
2. L'adresse du bâtiment visé par l'intervention et l'identification des lieux infestés;
3. Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
4. Une copie du feuillet explicatif remis aux occupants, le cas échéant;
5. La date et l'objet de l'intervention;
6. La nature du suivi qui doit être apporté, le cas échéant;
7. Lorsque l'extermination comporte l'utilisation de pesticides :
  - a. Le numéro de permis du gestionnaire parasitaire;
  - b. Le numéro de certificat de la personne qui en fait l'utilisation;
  - c. Le nom, le numéro d'homologation par Santé Canada des pesticides utilisés et leur quantité.

Ce rapport doit être fourni au fonctionnaire désigné par le propriétaire, dans les quinze (15) jours de sa rédaction.

## **ARTICLE 7. ÉQUIPEMENTS ESSENTIELS À L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT**

Le propriétaire d'un bâtiment est tenu de s'assurer que tout logement est, en tout temps, pourvu, au minimum, des équipements essentiels suivants, afin d'en assurer l'occupation adéquate :

1. Un évier de cuisine;
2. Une toilette;
3. Un lavabo;

3. Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres non desservies par leurs propres équipements sanitaires;
4. Une salle de bain doit être accessible à chaque étage comportant trois chambres et plus.

### **SECTION 3 NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX VACANTS**

#### **ARTICLE 10. MESURES VISANT À ÉVITER LA DÉTÉRIORATION**

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit maintenir en tout temps des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures, notamment en s'assurant que :

1. Le système d'alimentation en eau potable soit 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. Lorsque le bâtiment est vacant pour une période de plus de six mois, le propriétaire doit requérir auprès de la Ville la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.
2. Le bâtiment vacant doit être maintenu à une température d'au moins 15°C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol du 31 octobre au 30 avril à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment, et à un taux d'humidité relative entre 30 % et 60 % en tout temps.

#### **ARTICLE 11. MESURES DE RÉSISTANCE À L'EFFRACTION**

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion. Il doit veiller au respect des exigences suivantes :

1. Les portes d'entrée 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;
2. Le bâtiment doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès aux intrus par l'une ou l'autre de ses ouvertures;
3. Lorsqu'un bâtiment est endommagé au point de permettre une intrusion, le propriétaire est tenu de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher, notamment par l'installation d'un dispositif visant à barricader temporairement les ouvertures jusqu'à ce que les réparations soient effectuées;
4. Un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment ne peut être maintenu au-delà d'un délai d'un mois pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées;
5. Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois et être peint de couleur noire ou blanche ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

#### **ARTICLE 12. MESURES DE SURVEILLANCE**

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit assurer sa surveillance périodique mensuelle 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 constituant le 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. Il 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 transmis au fonctionnaire désigné, sur demande.

### **CHAPITRE 3. ADMINISTRATION ET INSPECTION**

#### **ARTICLE 13. POUVOIRS D'INSPECTION**

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

Le fonctionnaire désigné peut, notamment :

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 le fonctionnaire désigné sur les lieux. Il est interdit d'entraver le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut sciemment le tromper par des déclarations fausses ou trompeuses ou par omission.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné formulées.

#### **ARTICLE 14. AVIS DE TRAVAUX**

Le fonctionnaire désigné peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci, aux modalités prévues à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

#### **ARTICLE 15. NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX**

En cas de non-respect des exigences de l'avis de travaux par le propriétaire du bâtiment, le conseil peut saisir la Cour supérieure afin d'être autorisé à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire.

## **CHAPITRE 4. INFRACTION**

### **ARTICLE 16. SANCTIONS**

Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné peut signifier à la personne physique ou morale concernée, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour mettre fin à l'infraction. De plus, le fonctionnaire désigné a le pouvoir et l'autorité d'émettre un constat d'infraction à l'encontre du contrevenant.

Le montant des amendes est fixé à:

S'il s'agit d'une personne physique:

1. Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
2. Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

S'il s'agit d'une personne morale:

1. Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
2. Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités prévues peuvent être imposées de façon cumulative. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

### **ARTICLE 17. 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* et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

## **CHAPITRE 5. DISPOSITIONS MODIFICATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES**

### **SECTION 4 DISPOSITIONS MODIFICATRICES**

#### **ARTICLE 18. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION V-964-89**

**18.1.** Le paragraphe 1 de l'article 3.3.5 « Construction inoccupée, inachevée ou sinistrée » est modifié comme suit :

##### **AVANT LA MODIFICATION**

Toute construction inoccupée ou ayant été l'objet d'un sinistre doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident. Dans le cas d'un sinistre, ces mesures doivent être prises, au plus tard, dans les 2 jours qui suivent l'évènement.

APRÈS LA MODIFICATION

Toute construction ~~inoccupée~~ ou ayant été l'objet d'un sinistre doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident. Ces mesures doivent être prises, au plus tard, dans les 2 jours qui suivent l'évènement.

**SECTION 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

**ARTICLE 19. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la Ville de L'Ancienne-Lorette, ce 31<sup>e</sup> jour de mars 2026.

  
Charles Guérard  
Maire suppléant

  
Me Marie-Hélène Leblanc-Bourque  
Greffière

**Certificat**

Avis de motion, dépôt et présentation	24 février 2026
Adoption du projet de règlement	24 février 2026
Assemblée publique de consultation	31 mars 2026
Adoption du règlement	31 mars 2026
Certificat de conformité – Agglomération	30 avril 2026
Avis de promulgation	5 mai 2026

  
Charles Guérard  
Maire suppléant

  
Me Marie-Hélène Leblanc-Bourque  
Greffière

**Certificat de promulgation**

**AVIS PUBLIC** est, par les présentes, donné par la soussignée, greffière de la Ville de L'Ancienne-Lorette, de ce qui suit :

Lors de la séance du 31 mars 2026, le conseil municipal a adopté le *Règlement n° 403-2026 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments en remplacement du règlement n° 159-2011*.

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi et est disponible pour consultation au Service du greffe situé à l'hôtel de ville de L'Ancienne-Lorette pendant les heures normales de bureau.

Fait à L'Ancienne-Lorette le 5 mai 2026.

  
Me Marie-Hélène Leblanc-Bourque  
Greffière