



RÈGLEMENT 14-26

**Règlement relatif à l'occupation, à l'entretien et
à la salubrité des bâtiments et des terrains**

Assemblée publique de consultation 7 juillet 2026 · Municipalité de Roxton Pond · 2026

Ce que nous allons voir ensemble

Ordre du jour de la présentation

1

Pourquoi ce règlement ?

Les obligations légales de la municipalité

2

Qui est visé ?

Tous les bâtiments et terrains du territoire

3

Entretien des bâtiments

Les normes minimales à respecter

4

Encombrement extérieur

Une nouvelle section sur un fléau à Roxton Pond

5

Immeubles patrimoniaux

Des exigences spécifiques en cas de changement majeur

6

Normes d'occupation

Habitabilité et salubrité

7

Bâtiments vacants

Obligations particulières

8

Pouvoirs de la Municipalité

Avis de travaux et délai

Pourquoi ce règlement ?

Les obligations légales de la municipalité

Une obligation légale

- La LAU (art. 145.41 à 145.41.7) oblige les municipalités à adopter un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments.
- Depuis le 1er avril 2026, toute municipalité doit avoir adopté ce règlement.
- Il vise minimalement les immeubles patrimoniaux de l'inventaire de la MRC.

Remplace le règlement 25-14

- Le présent règlement remplace le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des habitations numéro 25-14*.
- Un règlement plus complet, mieux structuré et adapté aux nouvelles exigences légales.
- S'applique à l'ensemble du territoire de Roxton Pond.

Améliorer la qualité de vie

- Préserver les logements existants et assurer la sécurité publique.
- Protéger le cadre bâti et l'environnement visuel de notre municipalité.
- Encadrer l'entretien des terrains notamment l'encombrement extérieur et préserver l'environnement.

Qui est visé par ce règlement ?

Application sur l'ensemble du territoire



Le règlement s'applique à TOUTES les propriétés de Roxton Pond

Bâtiments principaux

- Maisons, immeubles d'appartements, commerces, bâtiments industriels.
- Tout bâtiment principal utilisé pour abriter des personnes ou des biens.

Immeubles patrimoniaux

- Immeubles inscrits à l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC.

Bâtiments accessoires

- Garage, remise, cabanon, abri d'auto.
- Toute construction détachée du bâtiment principal.

Terrains et espaces extérieurs

- Les terrains doivent être maintenus propres et sans encombrement.

Normes d'entretien des bâtiments

Ce que vous devez maintenir en bon état

🔧 Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Structure

- Poutres, solives, montants et planchers en bon état
- Solidité pour résister aux charges prévues

Toiture

- Matériaux de couverture sans dommage ni manque
- Solins, étanchéité aucune infiltration d'eau

Balcons & escaliers

- Structure, plancher et garde-corps solides
- Marches sans pourriture et libres d'encombrement

Murs & plafonds

- Revêtements sans effritement ni détachement
- Murs extérieurs étanches à l'air et aux intempéries

Portes & fenêtres

- Étanchéité à l'air, à la pluie et à la neige
- Cadres, châssis et parties mobiles en bon état

Fondations

- Prévenir les infiltrations d'air et d'eau
- Aucune intrusion d'insectes ou de rongeurs

L'encombrement extérieur une nouvelle section

Une priorité ajoutée pour Roxton Pond

⚠ Une section au règlement est consacrée sur l'encombrement extérieur un fléau à Roxton Pond

🚫 Ce qui est interdit

- ✗ Accumulation de matériaux de construction, ferraille, pneus, électroménagers, meubles ou objets divers
- ✗ Entreposage de bois de chauffage de manière désordonnée
- ✗ Stationnement de véhicules, embarcations ou équipements non immatriculés ou hors d'usage et stationnement de véhicules immatriculés hors du stationnement prévu
- ✗ Amoncellement de déchets ou matières recyclables hors des contenants prévus
- ✗ Dépôt de terre, gravier ou matériaux en vrac non liés à des travaux autorisés

✅ Ce qui est permis

- ✓ Entreposage ordonné de matériaux liés à des travaux en cours dûment autorisés
- ✓ Bois de chauffage rangé de façon ordonnée où il est permis
- ✓ Véhicules immatriculés et en état de fonctionnement
- ✓ Zones naturalisées dûment autorisées
- ✓ Clôtures, murets et haies bien entretenus

Délai de correction encombrement extérieur

Ce qui se passe en cas d'infraction constatée, 3 types de délai en fonction de la situation

 Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné transmet un avis écrit au propriétaire. Trois catégories de délais s'appliquent :

48 heures

Situation d'URGENCE

- Matériaux instables susceptibles de chuter.
- Matières dangereuses, inflammables ou toxiques.
- Encombrement bloquant un accès d'urgence ou sortie de secours.
- À défaut, la municipalité intervient à vos frais pour enlever les nuisances.

15 jours

Situation PRÉOCCUPANTE

- Déchets organiques attirant la vermine.
- Débris, ferraille, pneus hors d'usage visibles de la rue.
- Véhicules hors d'usage ou non immatriculés ou stationnés hors stationnement
- Bâtiment accessoire non conforme (Remorque de camion lourd)

30 jours

Situation STANDARD

- Tous les autres cas d'encombrement.
- Possibilité de prolongation de 30 jours supplémentaires.
- Si travaux ont débuté ou s'il y a des contraintes saisonnières, sous approbation du Conseil.

Immeubles patrimoniaux

Des exigences spécifiques d'entretien

 Les immeubles patrimoniaux sont soumis aux mêmes normes que tous les bâtiments, avec des exigences spécifiques pour préserver leur valeur architecturale et historique.

Quels immeubles sont visés ?

- Immeubles figurant à l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de la Haute-Yamaska qui figure dans le *Règlement de démolition* n°10-26.

Amendes majorées

- Personne physique: 2 000 \$ à 250 000 \$
- Personne morale : 10 000 \$ à 250 000 \$.
- Récidive : les montants sont doublés jusqu'au maximum prévu par la loi.

Travaux d'entretien spécifiques

- Matériaux et techniques compatibles avec le caractère patrimonial.
- Tout élément remplacé doit l'être par un élément de même nature et apparence. (Conserver l'apparence de l'immeuble en cas de rénovation majeure)

Comment savoir si mon immeuble est visé ?

- Consultez le service de l'urbanisme.
- L'inventaire de la MRC est public.
- Une liste des immeubles est accessible sur le site de la Municipalité et à la fin du présent règlement.

Normes d'occupation des bâtiments

Conditions minimales d'habitabilité



Système de chauffage

- ▶ Température minimale de 21 °C dans les pièces habitables (jusqu'à -23 °C extérieur). (seuil reconnu par le TAL)
- ▶ Logements vacants : maintenir à 15 °C minimum.
- ▶ Bâtiment vacant : 10 °C minimum du 31 oct. au 30 avril.



Eau et installations sanitaires

- ▶ Alimentation en eau, plomberie, chauffage et éclairage permanents.
- ▶ Eau chaude à 45 °C minimum.(Normes INSPQ)
- ▶ Toilette, lavabo, baignoire ou douche obligatoires.
- ▶ Raccordement au réseau municipal ou système autonome conforme.



Causes d'insalubrité interdites

- ▶ Encombrement empêchant l'accès aux sorties ou fenêtres.
- ▶ Accumulation de déchets, matières putrides ou odeurs.
- ▶ Présence de vermine ou conditions favorisant la prolifération.
- ▶ Moisissures visibles ou conditions les favorisant.



Système de verrouillage

- ▶ Toute porte d'entrée d'un logement doit avoir un dispositif permettant de verrouiller de l'intérieur et de l'extérieur.

Bâtiments vacants

Obligations particulières du propriétaire

 Un bâtiment vacant fait l'objet d'obligations spécifiques pour prévenir la dégradation et assurer la sécurité publique.

Placardage obligatoire

- ▶ Barricader toutes les ouvertures pour empêcher l'accès.
- ▶ Panneaux de contreplaqué d'au moins 11 mm d'épaisseur uniquement.
- ▶ Fixés solidement à l'enveloppe extérieure.
- ▶ Sur maçonnerie : fixés dans les joints de mortier.

Fermeture de l'alimentation en eau

- ▶ Robinet d'arrêt principal à fermer dès l'inoccupation.
- ▶ Si vacant depuis plus de 12 mois : requérir la fermeture du branchement public d'aqueduc. (Par la Municipalité)
- ▶ Prévenir le gel des conduites et les dommages structuraux.

Température minimale

- ▶ Maintenir à 10 °C du 31 octobre au 30 avril.
- ▶ Prévenir la détérioration des parties structurales.
- ▶ Éviter la prolifération de moisissures.

Inspection possible

- ▶ Le fonctionnaire désigné peut visiter tout bâtiment vacant.
- ▶ Entre 7h et 19h pour vérifier la conformité.
- ▶ Le propriétaire ou l'occupant doit faciliter l'accès et fournir les renseignements demandés.

Pouvoirs de la municipalité

Pour contraindre la remise en état des bâtiments

1 Avis de travaux

Le fonctionnaire désigné transmet un avis écrit au propriétaire précisant les travaux à effectuer et le délai pour effectuer les travaux.

2 Délais

Début : au plus tard 3 mois après réception de l'avis travaux. Compléter les travaux dans les 12 mois.
Prolongation de 6 mois possible avec approbation du Conseil.

3 Avis de détérioration

Si l'immeuble est vétuste ou présente un danger, le Conseil peut inscrire un avis de détérioration au registre foncier. La liste est publiée sur le site internet de la municipalité.

4 Travaux par la Municipalité

La Cour supérieure peut autoriser la Municipalité à effectuer les travaux et à en réclamer le coût comme créance prioritaire, en vertu de l'article 2651 du *Code civil du Québec*.

5 Expropriation ou gré à gré

Si avis de détérioration est en vigueur depuis 60+ jours et qu'il présente une de ses caractéristiques suivantes: l'immeuble est vacant (+ 12 mois) ou dangereux ou qu'il s'agit d'un immeuble patrimonial. La Municipalité peut acquérir l'immeuble de gré à gré ou par expropriation.

Amendes et conséquences pour les bâtiments

— Ne pas respecter ce règlement constitue une infraction grave les conséquences sont importantes

**1 000 \$ à
50 000 \$**

Personne physique,
pour tout bâtiment non patrimonial

**2 000 \$ à
75 000 \$**

Personne morale,
pour tout bâtiment non patrimonial

**2 000 \$ à
250 000 \$**

Personne physique sur un
immeuble patrimonial

**10 000 \$ à
250 000 \$**

Personne morale
sur un immeuble patrimonial



Infraction continue

Chaque jour où l'infraction se poursuit =
une infraction distincte les amendes
s'accumulent.



Récidive

En cas de récidive, les montants des
amendes sont doublés.



Arrêt des travaux

Le fonctionnaire désigné peut ordonner
l'arrêt immédiat de travaux non
conformes.

Amendes et conséquences pour l'encombrement

— Ne pas respecter ce règlement constitue une infraction grave : les conséquences sont importantes

SITUATION STANDARD	SITUATION PRÉOCCUPANTE	SITUATION URGENTE
Personne physique 500 à 1500 \$ / infraction	Personne physique 1000 à 2000 \$ / infraction	Personne physique 1500 à 3000 \$ / infraction
Personne morale 1500 à 3000 \$ / infraction	Personne morale 2000 à 4000 \$ / infraction	Personne morale 3000 à 6000 \$ / infraction

En résumé vos droits et responsabilités

Ce que vous devez retenir

✓ Entretenez votre bâtiment

Toutes les parties de votre bâtiment doivent être maintenues en bon état : structure, toiture, enveloppe extérieure, portes et fenêtres.

Propriétaire d'immeuble patrimonial ?

Des exigences supplémentaires s'appliquent. Consultez le service de l'urbanisme avant tout travail d'entretien ou de réparation.

Bâtiment vacant ?

Barricadez les ouvertures, coupez l'eau et maintenez la température minimale. Votre propriété sera inspectée si nécessaire.

Gardez votre terrain propre

Aucun encombrement extérieur n'est toléré. Les matériaux, véhicules hors d'usage, débris et déchets doivent être retirés. Les véhicules immatriculés dans le stationnement.

Répondez aux avis de la municipalité

Si vous recevez un avis de travaux, respectez les délais prescrits. Un délai supplémentaire peut être accordé par le Conseil.

Questions ? Contactez-nous

Le service de l'urbanisme est là pour vous aider. Ne tardez pas à nous contacter si vous avez un doute sur vos obligations.



Questions & Discussion

Nous sommes là pour répondre à toutes vos questions

Service de l'urbanisme Municipalité de Roxton Pond

inspectrice@roxtonpond.ca