



Les Îles-de-la-Madeleine Municipalité

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 10 février 2026, à la mairie.

R2602-0036

Avis de motion – Règlement n° 2026-03 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments

Le conseiller, Johanne Lebel, donne l'avis de motion préalable à l'adoption d'un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 11 février 2026

Alexandra Vigneau, greffière



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 10 février 2026, à la mairie.

R2602-0037

Dépôt du projet de Règlement n° 2026-03 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments

- CONSIDÉRANT les articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) (« LAU ») qui obligent toute municipalité à maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT QU' un tel règlement doit être adopté au plus tard en avril 2026, et ce, suivant le deuxième alinéa de l'article 137 de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c. 10);
- CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit viser minimalement les immeubles patrimoniaux tels que définis au paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de ladite LAU;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge important de maintenir une qualité du cadre bâti, non seulement pour les immeubles patrimoniaux, mais également pour l'ensemble des bâtiments;
- CONSIDÉRANT QUE dans le contexte insulaire où, notamment, la gestion des matières résiduelles est un enjeu de taille, ce règlement s'inscrit dans une démarche de développement durable puisqu'il favorise l'entretien régulier et la conservation des immeubles existants, visant ainsi à :
- prolonger la durée de vie des constructions et de leurs composantes;
 - limiter la production de déchets issus de la construction, de la rénovation et de la démolition;
 - réduire ainsi l'empreinte environnementale du milieu bâti sur le territoire;
- CONSIDÉRANT de plus qu'une qualité des bâtiments favorise, notamment, le maintien de la valeur des propriétés et un milieu de vie agréable et sécuritaire;
- CONSIDÉRANT QUE ce règlement a pour objet de définir les catégories d'immeubles pour lesquels des normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sont fixées et de prévoir lesdites normes de façon à éviter le déperissement de ces immeubles, les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;
- CONSIDÉRANT QUE le présent règlement sera soumis à la procédure de consultation prévue à la LAU;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné quant à la présentation d'un tel règlement
séance tenante;

CONSIDÉRANT QU' en vertu de la loi, tout projet de règlement doit être déposé à une séance
préalable à celle de l'adoption d'un règlement;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de Johanne Lebel,
appuyée par Louis Arseneault,
il est résolu à l'unanimité des membres présents

que le conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine prenne acte du dépôt du projet de
règlement n° 2026-03 séance tenante.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 11 février 2026



Alexandra Vigneau, greffière



PROJET DE RÈGLEMENT N° 2026-03

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

**TABLE DES MATIERES – REGLEMENT RELATIF A
L’OCCUPATION ET L’ENTRETIEN DES BATIMENTS**

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES... 3

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES3

1. Territoire et immeubles assujettis3

2. Objet.....3

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....3

3. Interprétation3

4. Terminologie.....3

**CHAPITRE 2. NORMES ET MESURES RELATIVES À L’OCCUPATION ET À L’ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS 4**

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....4

5. Maintien en bon état4

6. Système d’alimentation en eau potable4

7. Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation.....4

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L’HABITATION5

8. Maintien dans un état propice d’occupation5

SECTION III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES – BÂTIMENT VACANT5

9. Application.....5

10. Système d'alimentation en eau potable5

11. Système de chauffage.....5

12. Surveillance5

CHAPITRE 3. ADMINISTRATION ET INSPECTION 6

13. Responsable de l’application du règlement6

14. Pouvoir d’inspection6

15. Acquisition d’un immeuble détérioré.....6

16. Autorisation à délivrer un constat d’infraction.....6

17. Infraction et peines6

18. Autres recours7

19. Entrée en vigueur7

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Territoire et immeubles assujettis

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

À moins de dispositions spécifiques ne s'appliquant qu'à certaines catégories d'immeubles, le présent règlement s'applique :

- 1° à tout immeuble patrimonial;
- 2° à tout bâtiment principal;
- 3° à tout bâtiment accessoire.

2. Objet

Le présent règlement a pour objet, à l'égard des immeubles et bâtiments assujettis, d'empêcher leur déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure, en prévoyant les normes minimales d'occupation, de salubrité et d'entretien.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3. Interprétation

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

4. Terminologie

À moins de dispositions à l'effet contraire, les définitions contenues au *Règlement de zonage numéro 2010-08* s'appliquent au présent règlement, en les adaptant.

Cependant, dans le présent règlement, à moins que le contexte ne s'y oppose ou indique un sens différent, on entend par :

- 1° **Bâtiment** : Construction ayant une toiture supportée par des colonnes, des murs, ou les deux, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets. Il peut s'agir d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, tel qu'un hangar, un garage, un abri; d'automobile ou une remise.
- 2° **Construction assujettie** : désigne tout immeuble visé au deuxième alinéa de l'article 1.
- 3° **Élément extérieur** : désigne toute composante extérieure d'un bâtiment. Elle inclut notamment, mais sans s'y limiter, une corniche, le revêtement extérieur d'un bâtiment ou d'une construction, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, une lucarne, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.
- 4° **Enveloppe extérieure** : 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 d'étanchéité, une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.
- 5° **Immeuble** : Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigés sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.

6° **Immeuble patrimonial** : un immeuble *patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. :

- cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002) par la Municipalité;
- situé dans un site patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* par la Municipalité; ou
- inscrit dans un inventaire du patrimoine immobilier adopté par la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine.

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

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5. Maintien en bon état

Toutes les parties constituant d'une construction assujettie doivent être maintenues dans un bon état aux fins de remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Un maintien en bon état comprend, notamment, mais sans s'y limiter, la protection de la construction contre les intempéries et la préservation de l'intégrité de la structure.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les parties constituant d'une construction assujettie doivent être entretenues de façon à conserver l'intégrité de la construction et que les parties constituant accomplissent les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Constituent notamment des parties constituant en mauvais état d'entretien et donc, qui contreviennent au présent règlement :

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 de vermine ou d'autres animaux;
2. une surface ou un élément extérieur conçu pour être protégé par une peinture, un vernis ou un enduit approprié, mais dont la protection est détériorée au point de ne plus assurer sa fonction;
3. une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture;
4. une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;
5. une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
6. un matériau qui est contaminé par de la moisissure ou attaqué par la pourriture;
7. un carreau de fenêtre brisé ;
8. un élément extérieur d'un immeuble qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
9. un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

6. Système d'alimentation en eau potable

Lorsque le bâtiment est pourvu d'un tel système, le système d'alimentation en eau potable de ce bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir, en tout temps, être utilisé aux fins auxquelles il est destiné afin de prévenir les fuites d'eau susceptibles d'endommager le bâtiment.

7. Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment, lorsque l'un ou l'autre de ces derniers a été intégré au bâtiment, doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et demeurer utilisables en tout temps pour l'usage auquel ils sont destinés.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le système de chauffage, lorsqu'il a été intégré au bâtiment, 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.

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITATION

8. Maintien dans un état propice d'occupation

En plus de toute autre norme prévue au présent règlement, un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé à des fins d'habitation doit être maintenu en tout temps dans un état propice à l'occupation humaine.

Plus particulièrement, un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé à des fins d'habitation doit répondre aux conditions suivantes :

1. Être pourvu de moyens adéquats de chauffage et d'éclairage, d'une source d'alimentation en eau potable ainsi que d'un équipement sanitaire fonctionnel;
2. Être maintenu dans un état de propreté adéquat, sans accumulation de débris, de matériaux, de matières en train de pourrir, d'excréments ou autres états de malpropreté ou d'accumulation excessive;
3. Être exempt de la présence d'animaux sauvages tels que vermine, oiseaux, chauves-souris, rongeurs, d'infestation d'insectes ou de parasites ainsi que d'animaux morts;
4. Être exempt de moisissure visible ou de champignons.

SECTION III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES – BÂTIMENT VACANT

9. Application

La présente section s'applique à un bâtiment principal ou un immeuble patrimonial vacant ou inoccupé de façon saisonnière.

Les dispositions de cette section s'ajoutent aux autres dispositions du présent règlement relatives à l'entretien et la réparation des bâtiments.

10. Système d'alimentation en eau potable

Malgré les articles 6 et 7, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant ou inoccupé de façon saisonnière doit être fermé et drainé de manière à évacuer l'eau des conduits, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau continue.

11. Système de chauffage

Le bâtiment vacant ou inoccupé de façon saisonnière, dans la mesure où il est pourvu d'un système de chauffage, doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 14°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.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux bâtiments conçus pour être utilisés uniquement de façon saisonnière.

12. Surveillance

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique par le propriétaire afin de s'assurer du maintien de son intégrité et de sa protection contre les intempéries.

À cette fin, le propriétaire doit conserver un suivi des visites effectuées au bâtiment vacant et des travaux d'entretien ou de réparation réalisés, le cas échéant. Sur demande du fonctionnaire désigné, le propriétaire doit transmettre par courriel ou par courrier, dans les 30 jours de la demande, les dates des visites effectuées ainsi qu'une description sommaire des constats observés et des travaux réalisés.

CHAPITRE 3. ADMINISTRATION ET INSPECTION

13. Responsable de l'application du règlement

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du *Règlement relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction*, est responsable de l'application du présent règlement.

14. Pouvoir d'inspection

Le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l'application du présent 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.

Il 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 immeuble 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 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 du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

Sur demande, le fonctionnaire désigné doit établir son identité et exhiber le certificat attestant de sa qualité.

15. Acquisition d'un immeuble détérioré

La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1° de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) est fixée à 1 an.

16. Autorisation à délivrer un constat d'infraction

Sont autorisés à délivrer des constats d'infraction, au nom de la Municipalité, pour toute infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné de même que le directeur général ou toute autre personne autorisée par résolution du conseil.

17. Infraction et peines

Toute personne qui contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, entrave le travail du fonctionnaire désigné prévu à l'article 13, ou maintien des travaux, un ouvrage ou une construction qui contrevient au règlement commet une infraction.

Toute infraction est sanctionnée par une amende, selon le cas :

1. À l'égard d'une disposition du présent règlement, autre que pour une infraction relative à un immeuble patrimonial : le montant de l'amende est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

2. Dans le cas d’une infraction relative à un immeuble patrimonial : le contrevenant est passible d’une amende dont le montant est, dans le cas d’une personne physique, d’un minimum de 1 000 \$ et d’un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d’une personne morale, d’un minimum de 2 000 \$ et d’un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, les montants minimums prévus aux paragraphes 1. et 2. sont doublés.

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 *LAU*.

Dans chaque cas d'infraction visé au présent règlement, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

18. Autres recours

Rien dans le présent chapitre ne peut restreindre les autres recours dont dispose la Municipalité en cas d'infraction au présent règlement, dont les recours à la Cour supérieure, la publication d'un avis de détérioration et l'acquisition par voie d'expropriation ou de gré à gré de l'immeuble, aux conditions prévues à la loi.

La Municipalité peut ainsi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou de toutes autres dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

19. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce _____ 2026

Alexandra Vigneau, greffière