

Séance du comité administratif du 25 février 2026
Municipalité régionale de comté de Charlevoix

Cette séance du comité administratif est sous la présidence de monsieur Michaël Pilote, maire de Baie-Saint-Paul et préfet, à laquelle il y avait quorum à l'édifice de la MRC de Charlevoix, située au 4, place de l'Église à Baie-Saint-Paul, et suivant la Loi.

Sont présents les maires suivants :

MM.	Serge Bilodeau, maire	Petite-Rivière-Saint-François
	Patrick Lavoie, maire	Saint-Hilarion
	Carl Gilbert, maire	Saint-Urbain

Madame Karine Horvath, directrice générale et greffière-trésorière, est également présente.

Monsieur Pilote souhaite la bienvenue aux membres du comité administratif présents et procède à la lecture du projet d'ordre du jour:

Projet d'ordre du jour

Ouverture

1. Adoption de l'ordre du jour
2. Adoption du Cadre d'intervention du Fonds régions et ruralité (FRR) de la MRC de Charlevoix (2026-2028)

Service de développement local et entrepreneurial (SDLE)

3. FRR – volet PDZA : octroi d'une aide financière à un promoteur
4. FRR – volet Soutien à l'émergence de projets d'entreprises : octroi d'une aide financière à un promoteur
5. Rapport d'activités 1^{er} octobre au 31 décembre 2025
6. DSI Charlevoix : octroi d'aides financières à des promoteurs

Service de l'aménagement du territoire et Convention de gestion territoriale (CGT)

7. Certificats de conformité :
 - 7.1. Ville de Baie-Saint-Paul (règlement numéro R914-2025)
 - 7.2. Municipalité des Éboulements (règlement numéro 290-25)
8. Demande de démolition en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (3378, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres)
9. Adoption du règlement numéro 215-26 sur l'entretien et l'occupation des bâtiments dans les territoires non organisés de la MRC de Charlevoix : avis de motion
10. Adoption du projet de règlement numéro 215-26 sur l'entretien et l'occupation des bâtiments dans les territoires non organisés de la MRC de Charlevoix

Divers

11. Établissement des taux 2026 pour divers services offerts par la MRC
12. SÉPAQ : octroi d'une aide financière pour favoriser l'accès aux parcs nationaux de Charlevoix
13. Demande de commandite : Musée maritime de Charlevoix (Fêtes de la mer)
14. Affaires nouvelles
15. Correspondance
16. Période de questions
17. Levée de l'assemblée

OUVERTURE

Monsieur Michaël Pilote constate le quorum et procède à l'ouverture de la séance en souhaitant la bienvenue à tous et toutes.

CA-2026-11 1- LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'adoption du projet d'ordre du jour est proposée par monsieur Serge Bilodeau et résolue unanimement.

CA-2026-12 2- ADOPTION DU CADRE D'INTERVENTION DU FONDS RÉGIONS ET RURALITÉ (FRR) DE LA MRC DE CHARLEVOIX (2026-2028)

ATTENDU l'entente signée avec la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) relativement au Fonds régions et ruralité (FRR) qui comporte divers engagements et modalités, dont l'obligation d'adopter un Cadre d'intervention pour la vitalité du territoire de la MRC de Charlevoix et ce, conformément au Guide pour l'élaboration du Cadre d'intervention;

ATTENDU QUE le Cadre d'intervention pour la vitalité du territoire de la MRC de Charlevoix doit être adopté avant le 31 mars 2026, déposé sur le site Web de la MRC et transmis à la ministre;

ATTENDU QUE le Cadre d'intervention élaboré par la MRC de Charlevoix comprend les enjeux, les priorités d'intervention et les objectifs relatifs au *volet 2 – Développement territorial* et *volet 3 – Vitalisation* répartis selon chacun des domaines d'intervention suivants : la vitalité économique, le dynamisme culturel, le développement social, la protection de l'environnement, la ruralité, l'habitation, le soutien aux municipalités locales, l'amélioration des milieux de vie, la mise en valeur du patrimoine, l'aménagement et la mise en valeur du territoire;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrick Lavoie et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix adopte le Cadre d'intervention pour la vitalité du territoire de la MRC de Charlevoix, qu'il soit déposé sur le site Web de la MRC et transmis à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, conformément à l'entente de développement territorial signée entre la MRC et le MAMH.

CA-2026-13 3- FRR – VOLET PDZA : OCTROI D'UNE AIDE FINANCIÈRE À UN PROMOTEUR

ATTENDU QUE le Service de développement local et entrepreneurial (SDLE) de la MRC de Charlevoix dispose d'un fonds destiné à soutenir la mise en œuvre du plan d'action du Plan de développement de la zone agricole (PDZA);

ATTENDU QUE le fonds réservé à la mise en œuvre du PDZA est financé par le Fonds régions ruralité (FRR) attribué à la MRC de Charlevoix;

ATTENDU la recommandation du comité de suivi du plan d'action du PDZA à l'effet d'octroyer une aide financière pour la mise en œuvre d'un projet;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Carl Gilbert et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix octroie une aide financière pour le projet suivant et que cette contribution de la MRC soit imputée au volet mise en œuvre du PDZA du FRR de la MRC de Charlevoix:

Projet	Promoteur / Bénéficiaire	Somme accordée
Relance du Marché public de Baie-Saint-Paul (saison 2026)	Centre de gestion du Complexe PFM	5 000 \$

QUE la MRC de Charlevoix autorise l'octroi d'une aide financière de 5 000 \$ à Centre de gestion du Complexe PFM en vue de réaliser le projet ci-haut mentionné et que celle-ci soit imputée au FRR – volet PDZA.

QUE la MRC de Charlevoix autorise la directrice générale et greffière-trésorière, madame **Karine HORVATH**, à signer pour et au nom de la MRC l'entente intervenant avec le bénéficiaire de l'aide financière.

CA-2026-14 4- FRR : VOLET SOUTIEN À L'ÉMERGENCE DE PROJETS D'ENTREPRISES : OCTROI D'UNE AIDE FINANCIÈRE À UN PROMOTEUR

ATTENDU QUE le Service de développement local et entrepreneurial (SDLE) de la MRC de Charlevoix dispose d'une enveloppe budgétaire destinée à soutenir les entreprises, financée par le Fonds régions et ruralité (FRR) attribué à la MRC de Charlevoix;

ATTENDU QUE, conformément à la Politique d'attribution des aides consenties et de soutien aux entreprises dans le cadre du FRR, un projet est recommandé et qu'il y a lieu de lui accorder une aide financière provenant du volet Soutien à l'émergence de projets d'entreprises du FRR pour l'année 2026;

Fonds régions et ruralité (FRR) Soutien aux entreprises – volet Expansion		
Projet	Promoteur	Aide financière accordée
Évaluation de la valeur de l'entreprise	Katabatik (DE2601-837)	5 550 \$ (2026)

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Serge Bilodeau et résolu à l'unanimité

QUE la MRC entérine la recommandation formulée par le SDLE à l'effet d'octroyer une aide financière de 5 550 \$ à l'entreprise Katabatik conformément à la recommandation ci-haut présentée.

QUE madame **Karine HORVATH**, directrice générale et greffière-trésorière, soient autorisée, au nom de la MRC de Charlevoix, à signer le protocole d'entente avec le bénéficiaire de l'aide financière accordée.

**5- DÉPÔT DU RAPPORT D'ACTIVITÉS :
OCTOBRE À DÉCEMBRE 2025**

Le rapport d'activités du Service de développement local et entrepreneurial (SDLE) de la MRC de Charlevoix pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025 a été transmis aux membres du comité administratif et déposé au cours de la présente séance. Il est convenu de le publier sur le site web de la MRC et de le transmettre aux directeurs et directrices ainsi qu'aux conseillers et conseillères municipaux pour les tenir informés des activités réalisées par l'équipe du SDLE au cours de cette période.

**CA-2026-15 6- DSI CHARLEVOIX : OCTROI D'AIDES
FINANCIÈRES À DES PROMOTEURS**

ATTENDU QUE la MRC de Charlevoix est le fiduciaire du projet coordonné conjointement avec la MRC de Charlevoix-Est du Développement social intégré (DSI) de Charlevoix;

ATTENDU QUE le comité de coordination a analysé un projet soumis par un partenaire œuvrant au sein de la démarche du DSI Charlevoix et que ses membres ont formulé une recommandation à la MRC de Charlevoix quant à l'octroi d'une aide financière particulière à un organisme;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Carl Gilbert et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix, à titre de fiduciaire du DSI Charlevoix, qui est coordonné conjointement avec la MRC de Charlevoix-Est, octroie une aide financière à l'organisme suivant pour le supporter dans l'avancement de son projet associé au plan d'action du DSI Charlevoix:

Projet	Promoteur	Aide financière accordée
Milieu de vie Jeunes adultes 2026	CJE – Services Main- d'œuvre l'Appui	10 000 \$ \$

QUE la MRC de Charlevoix autorise la directrice générale et greffière-trésorière, madame **Karine HORVATH**, à signer pour et au nom de la MRC, tous les documents relatifs à la présente résolution intervenant avec le bénéficiaire de l'aide financière accordée.

7- CERTIFICATS DE CONFORMITÉ :

**CA-2026-16 7.1- VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL (RÈGLEMENT
NUMÉRO R914-2025)**

ATTENDU QUE la ville de Baie-Saint-Paul a adopté le 9 février 2026, le règlement portant le numéro R914-2025 intitulé « Règlement modifiant le règlement de zonage numéro R630-2015 »;

ATTENDU QUE le règlement numéro R914-25 est jugé conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrick Lavoie et résolu unanimement

QUE la directrice générale soit autorisée à émettre un certificat de conformité au schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire à l'égard du règlement numéro R914-2025 de la ville de Baie-Saint-Paul.

**CA-2026-17 7.2- MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS
(RÈGLEMENT NUMÉRO 290-25)**

ATTENDU QUE la municipalité des Éboulements a adopté le 17 novembre 2025, le règlement portant le numéro 290-25 intitulé « Règlement ayant pour objet de modifier le règlement relatif aux permis et certificats numéro 280-24 »;

ATTENDU QUE le règlement numéro 290-25 est jugé conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrick Lavoie et résolu unanimement

QUE la directrice générale soit autorisée à émettre un certificat de conformité au schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire à l'égard du règlement numéro 290-25 de la municipalité des Éboulements.

**CA-2026-18 8- DEMANDE DE DÉMOLITION EN VERTU DE LA
LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME
(3378, CHEMIN DES COUDRIERS, L'ISLE-AUX-
COUDRES)**

ATTENDU QU'en vertu de l'article 148.0.20.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la MRC peut exercer un pouvoir de désaveu à la suite d'une décision d'un comité de démolition ou d'un conseil municipal d'accorder la démolition d'un immeuble patrimonial visé à son règlement de démolition d'immeubles;

ATTENDU QUE la MRC doit se positionner afin de faire savoir à la municipalité si elle conteste ou non la décision municipale;

ATTENDU le statut de l'immeuble situé au 3378, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres, qui figure dans l'inventaire architectural de la MRC de Charlevoix et qui fait l'objet d'une autorisation municipale de procéder à sa démolition;

ATTENDU l'analyse effectuée et les considérations présentées au Conseil de la MRC de Charlevoix, incluant notamment la présentation de l'immeuble, l'état actuel de l'immeuble, sa valeur patrimoniale, les raisons invoquées pour procéder à sa démolition et diverses informations concernant la démolition de l'immeuble situé au 3378, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres, dont les coûts estimés et l'utilisation prévue du site;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Serge Bilodeau et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix n'utilise pas son pouvoir de désaveu prévu dans la Loi pour renverser la décision de la municipalité de L'Isle-aux-Coudres à l'effet d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 3378, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres.

QUE la MRC de Charlevoix transmette à la municipalité de L'Isle-aux-Coudres quelques éléments pertinents et certaines préoccupations qu'elle juge intéressant de porter à son attention.

9- ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 215-26 : AVIS DE MOTION

Je soussigné, Patrick Lavoie, maire de Saint-Hilarion, donne avis que je présenterai lors d'une prochaine séance ordinaire de la MRC de Charlevoix, un règlement portant sur l'entretien et l'occupation des bâtiments dans les territoires non organisés de la MRC de Charlevoix.

CA-2026-19 10- ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 215-26 SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS DANS LES TERRITOIRES NON ORGANISÉS DE LA MRC DE CHARLEVOIX

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 cette loi modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE selon les modifications apportées à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 76 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité régionale de comté agit à titre de municipalité locale à l'égard de son TNO et est tenue aux mêmes obligations quant à ce règlement;

ATTENDU QU'un tel règlement doit être adopté avant le 1er avril 2026;

ATTENDU QUE la MRC de Charlevoix juge à propos de disposer de nouveaux outils pour assurer la bonne qualité et la bonne conservation des bâtiments, notamment son patrimoine bâti, dans son territoire non-organisé;

ATTENDU QU'un avis de motion est donné à la séance du comité administratif du 25 février 2026, accompagné du dépôt du projet de règlement;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrick Lavoie et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix adopte le projet de règlement numéro 215-26 intitulé : « Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments dans les territoires non organisés de la MRC de Charlevoix ».

Voir le projet de règlement en annexe, comme s'il était ici au long reproduit.

**CA-2026-20 11- ÉTABLISSEMENT DES TAUX 2026 POUR
DIVERS SERVICES OFFERTS PAR LA MRC**

ATTENDU QUE la MRC de Charlevoix offre les services d'urbanisme, d'inspection, d'ingénierie et de gestion documentaire et des archives aux municipalités locales désireuses de s'en prévaloir;

ATTENDU QUE dans le cadre de ces services rendus, il est convenu que la MRC facture les municipalités clientes en vertu d'une entente qui prévoit que les tarifs horaires, incluant les salaires et les avantages sociaux des membres de l'équipe du service concerné soient fixés annuellement par résolution de la MRC et que ces tarifs sont applicables pour les municipalités clientes;

ATTENDU QU'il y a lieu d'ajuster en fonction d'une hausse annuelle équivalente à l'IPC pour 2026, soit 2.30 %, le tarif horaire des services d'urbanisme et d'ingénierie;

ATTENDU QU'il y a lieu d'arrimer les coûts des services d'inspection et de gestion documentaire et des archives à ceux prévus lors de l'adoption des prévisions budgétaires 2026;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Carl Gilbert et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix établisse le tarif horaire pour le **service d'urbanisme** à 57.95 \$ pour l'année 2026 (incluant tous les frais inhérents à la gestion du service d'urbanisme).

QUE la MRC de Charlevoix établisse le tarif horaire pour le **service d'ingénierie** à 74.13 \$ pour l'année 2026 (incluant tous les frais inhérents à la gestion du service d'ingénierie).

QUE le tarif horaire du service **d'inspection municipale** soit fixé à 45.57 \$ pour l'année 2026 (incluant tous les frais inhérents au service d'inspection).

QUE la MRC de Charlevoix établisse le tarif horaire pour le **service de technicien en gestion documentaire et des archives** à 45.17 \$ pour l'année 2026 (incluant tous les frais inhérents à la gestion du service de technicien en gestion documentaire et des archives).

QUE le tarif horaire du service de technicien en gestion documentaire et des archives soit fixé à 49.69 \$ pour les municipalités clientes qui ne font pas partie de l'entente ou de la MRC de Charlevoix, ce tarif comprenant des frais de gestion additionnels de 4.52 \$ de l'heure.

**CA-2026-21 12- SÉPAQ : OCTROI D'UNE AIDE FINANCIÈRE
POUR FAVORISER L'ACCÈS AUX PARCS
NATIONAUX DE CHARLEVOIX**

ATTENDU le projet présenté par la SÉPAQ qui a sollicité les MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est en vue de bonifier les initiatives permettant d'accroître l'accès aux parcs nationaux de Charlevoix et de rejoindre davantage d'élèves et de résidents fréquentant des organismes communautaires;

ATTENDU QUE ces initiatives ont pour but d'améliorer l'expérience offerte par une diversification des activités gratuites dans les deux parcs nationaux de Charlevoix;

ATTENDU QUE le coût du projet est estimé à 60 000 \$ par année pour une période de trois ans et que la contribution demandée à chaque MRC est équivalente à 5 000 \$ par année, soit 15 000 \$ chacune pour la période de trois ans (2026 à 2029);

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Serge Bilodeau et résolu à l'unanimité

QUE la MRC de Charlevoix octroie une aide financière de 5 000 \$ par année au projet présenté par la SÉPAQ, soit l'équivalent de 15 000 \$ pour la période de trois ans (2026-2029), une dépense imputée au budget des dons et commandites du TNO Lac-Pikauba.

QUE la MRC de Charlevoix agisse en tant que fiduciaire du projet auprès de la SÉPAQ, pour et au nom des MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est, en facturant la contribution de 5 000 \$ à la MRC de Charlevoix-Est annuellement et ce, en vue d'octroyer une somme annuelle de 10 000 \$ à la SÉPAQ pour 2026-2027, 2027-2028 et 2028-2029.

QUE la MRC de Charlevoix autorise la directrice générale et greffière-trésorière, madame **Karine HORVATH**, à signer pour et au nom de la MRC, tous les documents relatifs à la présente résolution intervenant avec la SÉPAQ.

QU'une copie de la présente résolution soit transmise à la MRC de Charlevoix-Est.

CA-2026-22 13- DEMANDE DE COMMANDITE : MUSÉE MARITIME DE CHARLEVOIX (FÊTES DE LA MER)

ATTENDU la demande de commandite présentée par le Musée maritime de Charlevoix dans le cadre de la tenue de la 33^e édition des Fêtes de la mer qui se tiendra le 2 août 2026 sur le site du Musée situé dans le secteur de Saint-Joseph-de-la-Rive aux Éboulements;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrick Lavoie et résolu unanimement

QUE la MRC de Charlevoix octroie une commandite de 400 \$ au Musée maritime de Charlevoix pour soutenir l'organisation de la 33^e édition des Fêtes de la mer, un événement qui se tiendra le 2 août 2026, une dépense imputée au budget des dons et commandites de la MRC.

14- AFFAIRES NOUVELLES

Aucun élément n'est soulevé à ce point de l'ordre du jour.

15- CORRESPONDANCE

1. MUNICIPALITÉS LOCALES

Ville de Baie-Saint-Paul nous transmet leur résolution de contrôle intérimaire, ainsi qu'un avis public, ayant pour effet de suspendre l'émission de tout permis ou certificat autorisant une nouvelle construction principale, sur le chemin Louisbourg, pour le secteur situé au-delà de la limite actuelle du déneigement municipal.

2. ORGANISMES GOUVERNEMENTAUX

Le CPTAQ nous transmet :

- Une décision pour le dossier #447690 à l'Isle-aux-Coudres;
- Validation du contenu de la demande d'autorisation du dossier #453285 à Saint-Urbain.

3. DIVERS

Lettre d'un citoyen concernant les impacts agricoles potentiels liés au développement du chemin Louisbourg.

Radio Canada nous informe qu'il consolide son offre et son journalisme de proximité, ainsi que sa présence sur le terrain en déployant de nouvelles ressources pour bonifier la couverture journalistique de l'actualité régionale.

16- PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

Aucun élément n'est soulevé à ce point de l'ordre du jour.

CA-2026-23 17- LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

La levée de l'assemblée est proposée par monsieur Serge Bilodeau et résolue unanimement. Il est 16 h 11.



Michaël Pilote
Préfet



Karine Horvath
Directrice générale et greffière-trésorière



4, place de l'Église
Baie-Saint-Paul (Québec) G3Z 1T2

Territoire non organisé (TNO) Lac-Pikauba
Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments
N° 215-26

Projet de règlement
adopté le 25 février 2026

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVE, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES	1
<u>SECTION 1</u>	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</u>	<u>1</u>
	1.1 Preamble.....	1
	1.2 Titre du règlement	1
	1.3 Territoire assujetti.....	1
	1.4 Personnes assujetties	1
<u>SECTION 2</u>	<u>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</u>	<u>2</u>
	1.5 Structure du règlement.....	2
	1.6 Terminologie générale.....	2
<u>SECTION 3</u>	<u>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</u>	<u>4</u>
	1.7 Application du règlement.....	4
	1.8 Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
	1.9 Expertises	5
	1.10 Intervention d'extermination	5
	1.11 Danger pour la sécurité	5
<u>SECTION 4</u>	<u>DISPOSITIONS PÉNALES</u>	<u>6</u>
	1.12 Contravention, sanction, recours judiciaires	6
	1.13 Avis d'infraction	6
	1.14 Constat d'infraction	6
	1.15 Plaidoyer de culpabilité	7
CHAPITRE 2	ENTRETIEN ET OCCUPATION	8
	2.1 Maintien en bon état d'un bâtiment.....	8
	2.2 Exigences d'entretien	8
	2.3 Infiltration d'eau et incendie.....	9
	2.4 Enveloppe extérieure	9

2.5	Fondation.....	9
2.6	Toit.....	9
2.7	Portes et fenêtres.....	10
2.8	Planchers.....	10
2.9	Balcons, galeries, escaliers et autres constituants.....	10

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 11

3.1	Avis de non-conformité.....	11
3.2	Avis de détérioration.....	11
3.3	Notification au propriétaire.....	11
3.4	Acquisition par la MRC.....	11
3.5	Taxe foncière.....	12

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES..... 13

4.1	Entrée en vigueur.....	13
-----	------------------------	----

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PRÉAMBULE

Le présent règlement encadre l'occupation et l'entretien des bâtiments en établissant :

- 1° des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- 2° des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments;
- 3° des normes protégeant les bâtiments contre les intempéries et permettant de préserver l'intégrité de leur structure;
- 4° la procédure, de même que les critères applicables à l'application du règlement;
- 5° les pénalités et recours en cas d'infraction au règlement.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment de même qu'à leurs bâtiments et constructions accessoires.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments » numéro 215-26.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire du territoire non organisé (TNO) Lac-Pikauba.

1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.5 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, les articles, les sous-articles, les alinéas et les paragraphes est comme suit :

CHAPITRE X TEXTE

SECTION X TEXTE

X.X ARTICLE

ALINÉA

 X° PARAGRAPHE

 X) SOUS-PARAGRAPHE

1.6 TERMINOLOGIE GÉNÉRALE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage numéro 31-93 en vigueur.

Malgré l'alinéa précédent, les expressions et les mots mentionnés ci-dessous signifient et désignent :

Bâtiment : Toute construction, vacante ou non, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, des choses ou tout autre usage, et composée d'une structure supportant un toit et/ou des murs. Comprend tout bâtiment principal et tout bâtiment accessoire.

Conseil : Conseil des élus de la MRC de Charlevoix.

Construction : Tout assemblage d'un ou plusieurs matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui. Comprend, de manière non limitative, les bâtiments, les enseignes, les clôtures, les murs de soutènement, les piscines, les spas, les stationnements, les quais.

Détérioré : Se dit d'un bâtiment ou d'une chose mal conservé(e), mal entretenu(e) et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

En bon état : Se dit d'un bâtiment ou d'une chose bien conservé(e), bien entretenu(e) et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Entretien : Toute action prise afin d'assurer le maintien d'un bon état.

Fonctionnaire désigné : Tout inspecteur en bâtiment et en environnement ou toute autre personne désignée par le conseil de la MRC.

Fondation : Ouvrage en contact avec le sol destiné à répartir les charges et à assurer, à la base, la stabilité d'une construction (ex : fondations sur semelle, sur pieux, sur pilotis, sur radier, sur dalle de béton, etc.).

Immeuble : Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec (RLRQ, ccq-1991), à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante

Insalubrité : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, défavorable à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Intégrité architecturale : Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, les revêtements de toiture, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.

Logement : Maison, appartement, ensemble de pièces ou une seule pièce où toute personne peut tenir feu et lieu (i.e. se loger, se restaurer et se laver). Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires, ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles, même de façon temporaire. Le logement peut être séparé d'un autre logement par une porte ou par une ouverture comportant un cadrage pouvant recevoir une porte ou, à défaut d'une telle ouverture, l'accès entre les deux logements n'est pas direct et se fait par un couloir, une pièce non finie ou une cage d'escalier cloisonnée.

MRC : Municipalité régionale de comté de Charlevoix.

Salubrité : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.7 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur en bâtiment et en environnement ou à toute autre personne dûment nommée par le conseil de la MRC à cette fin, ci-après nommé « fonctionnaire désigné ».

1.8 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut, entre 7h et 19h, visiter un terrain ou un bâtiment, ainsi qu'une propriété mobilière ou immobilière, à l'intérieur et à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Le fonctionnaire désigné peut :

- 1° Donner des constats d'infraction au nom de la MRC relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement;
- 2° Exiger que soient effectués, par un expert, des essais, des analyses ou des vérifications afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement;
- 3° Prendre des photographies, des enregistrements ou des mesures des lieux;
- 4° Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 5° Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 6° Installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer;
- 7° Exiger au propriétaire ou à l'occupant de lui transmettre les données recueillies par un appareil de mesure;
- 8° 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 du bâtiment dans son ensemble;
- 9° Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire 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 de 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.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

Le propriétaire ou l'occupant doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

1.9 EXPERTISES

Une attestation de conformité au présent règlement doit être transmise au fonctionnaire désigné par tout expert ayant réalisé des essais, des analyses ou des vérifications.

Un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité doit décrire les causes d'insalubrité constatées, et le cas échéant, comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre le bâtiment salubre.

1.10 INTERVENTION D'EXTERMINATION

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment qui est visé par une intervention d'extermination d'un parasite, doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur.

Il doit procéder dans les délais, à l'exécution des tâches requises par le fonctionnaire désigné. Si requis, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

1.11 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, le propriétaire ou l'occupant des lieux doit prendre les mesures nécessaires afin que l'accès au bâtiment soit condamné, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

Sur réception d'un avis écrit à cet effet de la part du fonctionnaire désigné, les travaux doivent être réalisés dans le délai prescrit à l'avis.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SECTION 4 DISPOSITIONS PÉNALES

1.12 CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS JUDICIAIRES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de deux mille dollars (2 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Dans le cas d'une récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de deux mille dollars (2 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de quatre mille dollars (4 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Lorsqu'une même infraction dure plus d'un (1) jour, une infraction distincte est considérée à chacun des jours additionnels que dure cette infraction.

La MRC peut, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la MRC d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux, provinciaux et fédéraux.

1.13 AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'il constate la contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné doit signifier au contrevenant un avis d'infraction soit, par huissier, courrier recommandé ou en main propre. L'avis d'infraction doit faire mention du ou des moyen(s) à prendre et du délai accordé pour remédier à l'infraction.

1.14 CONSTAT D'INFRACTION

Le Conseil municipal autorise de façon générale tout fonctionnaire désigné par le présent règlement à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et l'autorise en conséquence à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

1.15 PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

Le fait de payer l'amende constitue un plaidoyer de culpabilité, mais n'a pas pour effet de régulariser l'infraction commise. La responsabilité du contrevenant à corriger l'infraction ou la situation reprochée demeure, malgré le plaidoyer de culpabilité et le paiement de l'amende.

CHAPITRE 2 ENTRETIEN ET OCCUPATION

2.1

MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels que les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation, le revêtement extérieur, les balcons et les escaliers doivent être maintenues en bon état afin de pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit le maintenir dans un bon état de salubrité en tout temps.

Il doit notamment :

- 1° Veiller à son entretien afin d'éviter sa détérioration partielle ou complète;
- 2° Veiller à sa salubrité afin de garantir un milieu de vie sain;
- 3° Veiller à son entretien pour servir adéquatement l'usage auquel il est destiné;
- 4° Éviter sa détérioration par manque d'entretien, de négligence, d'usage abusif ou des manœuvres volontaires de dégradation.

2.2

EXIGENCES D'ENTRETIEN

Un bâtiment doit être entretenu de manière à préserver sa stabilité et son intégrité structurel de façon à éliminer toute source d'humidité, d'infiltration ou d'infestation potentielle.

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit en tout temps s'assurer :

- 1° De la stabilité structurelle du bâtiment;
- 2° De l'étanchéité de la toiture, des murs, du revêtement extérieur, des portes et des fenêtres;
- 3° De l'étanchéité et du bon fonctionnement des appareils de plomberie et des installations sanitaires;
- 4° Du bon fonctionnement des puits d'aération;
- 5° De l'absence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 6° De l'absence de parasites ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- 7° De l'absence d'odeur fétide, nauséabonde, perceptible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment;
- 8° Du bon fonctionnement des systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux;

9° Du bon fonctionnement du système de chauffage;

10° De l'absence d'accumulation entraînant l'encombrement de l'espace de vie à l'intérieur d'un bâtiment.

2.3 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé et asséché complètement ou partiellement remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

2.4 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- 1° Être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la dégradation du bâtiment;
- 2° Être résistants et stables de manière à assurer l'intégrité du bâtiment;
- 3° Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à conserver leur apparence d'origine.

2.5 FONDATION

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver leur apparence d'origine, à préserver la stabilité du bâtiment et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermines, de rongeurs ou de tous autres animaux.

2.6 TOIT

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- 1° Être maintenus en bon état et réparés ou remplacés afin de prévenir toutes déformations, d'assurer son étanchéité et de prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- 2° Être recouvert d'un revêtement conforme;

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

2.7 PORTES ET FENÊTRES

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent être fonctionnelles.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à conserver leur apparence d'origine et ainsi prévenir leur dégradation.

Les portes, fenêtres ou tous autres accès à un bâtiment ne doit pas être placardés, sauf si le bâtiment a été endommagé par un sinistre, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès de la MRC.

2.8 PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous ou de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

2.9 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTS

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

- 1° Être maintenues en bon état, entretenues, réparées ou remplacées de façon à en empêcher la dégradation;
- 2° Être libres de tous encombrements limitant l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1 Avis de non-conformité

La MRC peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci en transmettant à son propriétaire un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

3.2 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un immeuble omet d'effectuer les travaux décrits à l'avis mentionné à l'article 3.1, la Cour supérieure peut, sur demande de la MRC, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

Le Conseil peut également, sans préjudice au recours mentionné à l'alinéa précédent, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

3.3 Notification au propriétaire

La MRC doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

3.4 Acquisition par la MRC

Une MRC 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 :

- 1° L'immeuble est vacant depuis au moins un an;
- 2° L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes (chapitre C-19)*.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.5

Taxe foncière

Toute somme due à la MRC à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

RÈGLEMENT SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS N° 215-26
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Baie-Saint-Paul, le _____ 2026

Entrée en vigueur, le _____ 2026



Michaël Pilote
Préfet



Karine Horvath
Directrice générale et greffière-trésorière