

Premier projet – Règlement 218
Questions et commentaires par Danielle Pitre,
dans le cadre de la consultation publique du 24 mai 2026.

RÈGLEMENT 203-1 – ARTICLE 2.

Article 4.4 Reconstruction ou réfection de bâtiments :

- Remplacer le texte par le suivant :

La reconstruction, telle que définie à l'article 3.3, ou la réfection de tout bâtiment ou ouvrage détruit ou devenu dangereux, ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur, à la suite d'un incendie ou de quelque autre cause, devra être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou de cette réfection.

QUESTION et commentaires

1) *Quel est l'objectif de cette modification dans le contexte du territoire de l'île ? Si la reconstruction à l'identique d'une maison ancestrale ou d'une grange sur le solage existant ne cause pas d'aggravation de la situation dérogatoire présente au moment de la destruction du bâtiment (on présume évidemment ici que ladite maison aurait été construite avant la mise en place du règlement en cause), pourquoi empêcher sa reconstruction ?*

2) *Comment s'explique cette règle du 50% ? Quelle différence cela fait-il que le bâtiment ait été détruit en entier ou en partie si le solage demeure ?*

Considérant le nombre potentiel très limité de bâtiments dérogatoires en cause sur notre petit territoire, ne pouvons-nous pas envisager de protéger ces éléments de notre patrimoine bâti, et le cœur de nos concitoyens qui en sont propriétaires en permettant la reconstruction ?

Le Gouvernement du Québec suggère que :

« Le droit acquis de reconstruction permet de rebâtir un bâtiment non conforme aux règlements d'urbanisme actuels s'il était légal lors de sa construction. Il autorise généralement la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit, souvent dans un délai de 10 ans, sans aggraver la non-conformité, sous réserve des règlements municipaux. »

Le droit acquis ne permet évidemment pas d'aggraver une situation non conforme, et ne s'applique que si le bâtiment n'était pas déjà en ruines lors de la démolition. La Municipalité a la latitude de décider de ne pas permettre la reconstruction, mais dans le contexte si particulier de l'Île, je demande respectueusement à mon Conseil municipal de reconsidérer cette posture.

Réponse MNDS

Nous n'ajoutons que "et d'ouvrages" dans le titre et "ou ouvrage" dans le texte du règlement. Ceci n'est pas un nouveau règlement, simplement l'ajout du concept d'ouvrage à celui de bâtiments.

RÈGLEMENT DE ZONAGE 203-2

ARTICLE 4.

Article 2.7 Terminologie :

- Ajouter les définitions suivantes :

Tente de prospecteur : **Construction légère et autonome**, dont la structure est constituée d'une ossature en tubulure métallique ou en bois, et dont les murs et la toiture sont entièrement faits de toile ou de canevas. La tente de prospecteur ne comporte ni fondation permanente, ni composante en béton, ni mur rigide, ni toiture rigide, et n'est destinée à abriter qu'un usage personnel léger **et temporaire**.

QUESTION et commentaires

1) Pourquoi qualifier de 'construction' ?

Je suggère qu'on évite le terme 'construction', le remplaçant plutôt par 'installation légère et autonome' pour éviter la confusion des termes. De plus, à l'article 13.7.17, on fait état des constructions 'temporaires/saisonnnières'. Je suggère d'harmoniser les termes.

De plus, il ne s'agit pas nécessairement de logement temporaire sur chantier mais d'une forme d'occupation du territoire. Il est permis de camper sur sa propriété. Pourquoi devrait-on absolument construire sur un terrain ? Ne sommes-nous pas au contraire soucieux de préserver le paysage naturel de l'île ? Je crois que nous devrions permettre à nos concitoyens qui le souhaitent, de profiter des lieux autrement. Et le nombre potentiel d'installations du genre est si bas sur notre petit territoire qu'un cadre de conditions peut très bien contrôler le nombre d'occurrences et les impacts en découlant de manière efficace.

Réponse MNDS

Votre intention rejoint pleinement l'esprit du projet : permettre une occupation légère du territoire qui préserve le paysage naturel de l'île. Nous travaillons sur la même finalité, et nous tenons à vous répondre sur les deux points où il nous semble important d'apporter une précision.

Sur le choix du terme « construction »

Vous suggérez de remplacer « construction » par « installation légère et autonome ». Nous comprenons bien l'intention. Ce choix de vocabulaire est toutefois un choix juridique réfléchi, dicté par notre dialogue avec la MRC de Rivière-du-Loup. Lors d'une rencontre tenue en mars dernier, la MRC nous a indiqué qu'une tente prospecteur destinée à demeurer en place sur un terrain doit être considérée comme une construction, même si elle est démontable. L'argument de la démontabilité ne suffit pas, au sens de la Loi sur l'évaluation foncière, à la qualifier de simple installation. Dès qu'un propriétaire démontre une intention de maintenir en place une installation quelconque, peu importe le terme qu'on utilise, celle-ci doit être considérée comme une construction permanente, et sa valeur doit être ajoutée en conséquence à l'évaluation foncière de la propriété.

Plutôt que de contourner ce constat, nous avons choisi de le reconnaître. Le projet 218 traite la tente de type prospecteur comme une catégorie de construction à part entière, distincte du bâtiment principal et du bâtiment complémentaire, sur le modèle des abris forestiers. C'est ce statut clair, avec ses conditions propres, qui rend la disposition conforme et solide juridiquement.

Sur le caractère temporaire ou saisonnier

Votre commentaire laisse entendre que les tentes de type prospecteur devraient pouvoir rester en place plutôt que d'être démontées. Nous tenons à vous rassurer : c'est exactement ce que le projet 218 prévoit.

Le règlement n'exige pas qu'une tente de type prospecteur soit démontée. Il exige seulement qu'elle demeure démontable et déplaçable. La nuance est importante. La démontabilité est une caractéristique structurelle, c'est-à-dire l'absence de fondation permanente, de composante en béton, de mur ou de toiture rigide. Le démontage serait une obligation de retrait. Le règlement exige la caractéristique, pas le retrait.

Concrètement, le certificat d'autorisation est délivré pour une période maximale de 24 mois, renouvelable. Une fois autorisée, la tente peut donc demeurer en place pour la durée du permis, puis faire l'objet d'un renouvellement si le propriétaire démontre, lors de sa demande de renouvellement, que ses installations sont toujours conformes aux règlements en vigueur. C'est précisément ce qui distingue la tente de type prospecteur d'un bâtiment principal : elle peut occuper le territoire de façon durable tout en conservant une empreinte légère et réversible.

Nous espérons que ces précisions clarifient ces deux aspects.

En complément voici les définitions que l'on retrouve dans le règlement de zonage. Dans les deux cas, ces termes sont compatibles avec une tente de prospecteur. :

Construction : Assemblage, édification ou érection de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins.

Construction temporaire : Construction facilement démontable dont la présence n'est pas permanente puisqu'elle est limitée dans le temps.

RÈGLEMENT DE ZONAGE 203-2

ARTICLE 5.

4.2 A : Agro-forestier : Usage relié à l'agriculture, la forêt et la pêche

- Éliminer et remplacer l'article Ad par le texte suivant, de façon à augmenter le nombre de bêtes autorisées pour l'élevage du porc à 16 bêtes.

QUESTIONS et commentaires

- 1) *J'aimerais savoir quelles démarches ont été effectuées pour déterminer ce nombre de 16, particulièrement en relation avec la protection de l'eau potable (potentiel de contamination et prise d'eau pour l'élevage).*
- 2) *De plus, l'octroi d'un éventuel permis d'élevage est-il accompagné d'un cahier de charge relativement à l'implantation d'un élevage ? Peut-on consulter ce cahier de charges quelque part et prendre connaissance des mesures prévues pour en assurer le respect ?*

Je ne connais absolument rien à l'élevage du porc ou des données relatives au lisier et au fumier, mais quelques recherches rapides m'amènent vers le *Règlement provincial sur la qualité de l'eau potable* (RQEP) et le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP) qui font état de l'impact de l'élevage de porcs et énoncent que « L'implantation d'un petit élevage de porcs, en particulier en plein air, nécessite une gestion rigoureuse pour protéger la nappe phréatique, les déjections animales (lisier ou fumier) pouvant entraîner la surfertilisation des sols et le lessivage de l'azote vers les eaux souterraines. »

Ces règlements recommandent d'ailleurs que les élevages soient installés à moins de 30 mètres d'une prise d'eau potable (approvisionnement pour moins de 20 personnes). Plusieurs précautions sont identifiées, telles une approche de 'pâturage tournant' pour éviter le piétinement excessif, la dégradation du sol et la concentration de déjections au même endroit, privilégier un élevage sur litière sèche (fumier compact) plutôt que sur lisier, qui diminue l'érosion, le ruissellement et le lessivage de l'azote. Éviter l'épandage de fumier avant de fortes pluies et respecter les distances réglementaires entre les zones d'élevage/épandage et les puits ou les cours d'eau.

Considérant que la Municipalité ne possède pas encore de données pour comprendre comment fonctionne l'aquifère, et qu'une démarche en ce sens est déjà mise en œuvre, je suggère au Conseil d'attendre de savoir d'où provient l'eau potable de l'île, comment elle circule (risques de contamination de la nappe générale) et où elle va avant de permettre un élevage de porcs plus important sur l'île.

Réponse MNDS

Votre intervention est documentée et soulève des préoccupations légitimes sur la protection de l'eau et l'encadrement de l'élevage. Nous tenons à vous répondre sur deux volets.

1. Sur le cadre applicable et la protection de l'eau

Vous demandez où trouver le cahier de charges qui s'appliquerait à un éleveur autorisé en vertu du règlement. La réponse est que ce cahier de charges existe déjà, mais il n relève pas du règlement municipal. Il est composé du corpus provincial qui s'applique automatiquement à tout élevage, indépendamment du plafond fixé localement. Les principaux instruments sont les suivants : le Règlement sur les exploitations agricoles (REA), qui encadre les pratiques d'élevage et la gestion des fumiers et lisiers ; le Règlement sur la qualité de l'eau potable (RQEP) et le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP), que vous citez, et qui fixent les distances et les conditions de protection des prises d'eau ; le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2 r. 22) ; et la Loi sur la qualité de l'environnement, qui constitue le cadre général.

Ces régimes s'appliquent intégralement, que l'élevage compte 4 bêtes ou 16. Les distances par rapport aux puits, les conditions de gestion des déjections animales, les restrictions sur l'épandage, et les pratiques agronomiques recommandées que vous évoquez sont prévues par ces règlements et leurs guides d'application. Le plafond municipal ne supprime aucun de ces régimes ; il fixe une limite supérieure au-delà de laquelle l'usage cesse d'être considéré comme un élevage limité au sens du règlement de zonage. Concrètement, un éleveur sur l'île demeure assujéti à ces normes, et la municipalité n'a pas le pouvoir d'autoriser un élevage qui s'écarterait du cadre provincial.

Sur la question plus précise de la densité animale par rapport à la superficie, le cadre provincial gère par le système des unités animales (UA). Le seuil pertinent du REA est fixé à 15 UA : au-delà, l'éleveur doit produire un Plan agroenvironnemental de fertilisation et calculer un bilan de phosphore par hectare, ce qui fixe indirectement une densité maximale en fonction de la superficie d'épandage disponible. Pour donner un ordre de grandeur, 16 porcs d'engrais correspondent à environ 2,2 UA, soit bien en deçà de ce seuil. La densité demeure néanmoins encadrée par les bonnes pratiques agronomiques reconnues par le MAPAQ et par l'obligation générale, prévue par la Loi sur la qualité de l'environnement, de ne pas contaminer les eaux souterraines et de surface.

2. Sur l'opportunité d'une mention explicite dans le règlement

Votre commentaire met en lumière un point sur lequel le projet 218 pourrait être plus clair. Le texte actuel se limite à fixer le seuil de 16 bêtes sans rappeler le cadre provincial qui s'applique en parallèle. Cette implicite, juridiquement suffisante, laisse une zone d'interprétation pour la lectrice ou le lecteur qui n'est pas familier avec les régimes applicables.

Le Conseil pourrait donc envisager, dans le cadre du second projet de règlement prévu pour adoption le 13 juin prochain, l'ajout d'une mention explicite renvoyant aux normes provinciales applicables. Une formulation possible serait d'ajouter à la fin de l'article Ad modifié la phrase suivante :

« Tout élevage demeure assujéti aux normes provinciales applicables, notamment au Règlement sur les exploitations agricoles, au Règlement sur la qualité de l'eau potable, au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection ainsi qu'à la Loi sur la qualité de l'environnement. »

Cette précision ne modifie pas la portée légale du règlement, puisque ces normes s'appliqueraient de toute façon. Elle a toutefois pour effet de rendre le cadre lisible et d'inscrire dans le texte municipal la reconnaissance explicite de ces obligations. Cette suggestion d'amendement répond directement à votre préoccupation et témoigne de la sensibilité du Conseil aux enjeux que vous soulevez. Elle s'inscrit aussi dans la cohérence rédactionnelle du projet 218, qui renvoie déjà aux normes provinciales applicables à d'autres égards, notamment pour les eaux usées des tentes prospecteur et pour les zones inondables.

RÈGLEMENT DE ZONAGE 203-2

ARTICLE 12.

Article 7.15 Clôture :

- Dans les matériaux autorisés, remplacer le texte qui traite de broche et fils de fer barbelé par le texte suivant :

Broche et fil de fer barbelé autorisés seulement pour les usages agricoles comme des enceintes de protection pour les animaux ou pour un usage de voirie.

SUGGESTION d'ajouter les clôtures de protection des potagers contre les animaux à cet article.

Réponse MNDS

L'ajout de dispositions sur les clôtures de protection des potagers à l'article 7.15 n'est pas nécessaire, car cette matière est déjà traitée de façon spécialisée et détaillée par l'article 7.16. Ce dernier offre un cadre réglementaire complet et adapté à cette fonction spécifique, avec des normes d'implantation, de hauteur et de matériaux qui reflètent les besoins particuliers des potagers et vergers.

La structure actuelle du règlement, distinguant les clôtures générales (7.15) des enceintes agricoles spécialisées (7.16), est cohérente et fonctionnelle. Consolider ces dispositions dans l'article 7.15 risquerait plutôt de créer de la confusion ou de diluer la clarté des normes spécifiques aux potagers.

RÈGLEMENT DE ZONAGE 203-2

ARTICLE 13.

Article 7.17 Constructions temporaires

Afin d'encadrer l'usage d'hébergement temporaire et les commerces de restauration mobile, ajouter les articles 7.17.2 et 7.17.3 suivants :

2. Tente de prospecteur

La mise en place d'une construction pour un usage d'hébergement temporaire, telle une tente de prospecteur en toile peut être autorisée aux conditions suivantes :

1. Le demandeur doit être le propriétaire du terrain. La construction ou l'usage projeté se situe sur un terrain conforme et constructible et doit faire l'objet d'une **demande de certificat d'autorisation (Q-1)** ;
5. Le terrain doit être doté d'un système d'évacuation et de traitement des eaux usées conforme avec la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q Chap. Q2) et aux règlements édictés sous son empire. Les installations sanitaires de type toilette sèche ou à terreau doivent être conformes à la norme NSF/ANSI 41;
6. Critères d'implantation : **La construction (Q-2)** pour un usage d'hébergement **temporaire/saisonnier** doit être implantée de manière à respecter les marges de recul, les bandes de protection riveraine ainsi que les zones constructibles indiquées à la grille de spécifications applicable aux bâtiments secondaires.

De plus, son installation **n'est autorisée qu'en milieu forestier (Q-3)** et elle doit être entièrement dissimulée : elle ne doit être visible ni du chemin de l'Île, ni de la rive, ni des propriétés voisines, ni de la Station du Phare ;

7. Aucun **bâtiment secondaire accessoire (Q-4)** n'est autorisé sauf pour un bloc sanitaire d'au plus 3 mètres carrés ;

11. **La construction temporaire (Q-2)** peut être munie d'un **appareil de chauffage (Q-5)**. L'appareil ainsi que les équipements connexes doivent être homologués, conformes aux normes en vigueur et installés conformément aux dégagements identifiés par les manufacturiers. Ces appareils doivent être installés sur une surface incombustible et un extincteur portatif doit être présent à proximité. À l'extérieur, un dégagement d'au moins 3 mètres doit être maintenu entre la cheminée et un environnement boisé.

QUESTION 1

Pourquoi faudrait-il demander un certificat d'autorisation pour camper chez soi ?

Réponse MNDS

Le règlement ne vise pas le camping occasionnel ou récréatif sur sa propriété, qui ne nécessite aucun certificat. Le nouvel article 7.17.2 encadre spécifiquement l'installation d'une tente de type prospecteur comme structure destinée à demeurer en place. C'est cette mise en place qui requiert un certificat, et non l'acte de camper. Pour la justification juridique du recours à un certificat, je vous renvoie à la réponse au commentaire sur l'article 1 (terme « construction »).

Notre expérience nous a démontré que les propriétaires de tentes de type prospecteur ne portent pas toujours une attention particulière aux règlements d'urbanisme. Plusieurs non-conformités ont d'ailleurs été constatées sur les installations présentes sur l'île. Par souci d'équité, il est important que tous les citoyens soient soumis aux mêmes règles. L'obtention d'un certificat d'autorisation constitue donc un moyen de s'assurer que les propriétaires se conforment à la réglementation en vigueur.

QUESTION 2

Je réitère (voir commentaire à l'Article 1, définition) que le terme construction est confondant. Le présent article 7.17.2 concerne particulièrement les tentes. Il devrait y faire allusion clairement en utilisant le terme 'la tente prospecteur'.

Réponse MNDS

Voir réponse à la question 1. Nous portons également à votre attention que l'article 7.17.2 mentionne déjà explicitement la tente prospecteur, tant dans son titre que dans son texte ; le terme « construction » subsiste seulement dans la phrase introductive, pour la qualification juridique.

QUESTION 3

Milieu forestier est aussi limitatif selon les terrains. Qu'on demande que la tente soit implantée de manière à n'être visible ni du chemin ni de la rive, ni du Phare est suffisamment clair.

Réponse MNDS

Effectivement, si les conditions de dissimulation prévues à l'article 7.17.2.6 (invisibilité depuis le chemin de l'Île, la rive, les propriétés voisines et la Station du Phare) sont remplies, l'exigence supplémentaire d'un emplacement en milieu forestier peut effectivement apparaître redondante et restrictive sans valeur ajoutée substantielle.

Le Conseil pourra analyser la pertinence de conserver ou non cette exigence dans le cadre du second projet de règlement prévu pour adoption le 13 juin prochain. L'article 7.17.2.6 pourrait être reformulé de manière à conserver l'ensemble des critères de dissimulation, sans imposer l'emplacement en milieu forestier comme condition autonome.

QUESTION 4

Si toutes les conditions d'implantation sont remplies et que les tentes ne peuvent pas être vues, je ne comprends pas pourquoi les propriétaires devraient démonter leur installation à chaque année. Je trouve cette posture déraisonnable. Cela dit, si vous imposez tout de même que les tentes soient utilisées sur une base saisonnière, et démontées, il faudrait au minimum accorder aux propriétaires de construire un petit bâtiment de sorte de pouvoir entreposer la tente et son contenu.

Réponse MNDS

Le règlement n'exige pas que la tente de type prospecteur soit démontée annuellement. Comme indiqué dans la réponse à votre commentaire précédent, l'exigence porte sur la démontabilité (caractère structurel) et non sur le démontage (obligation de retrait). Le certificat d'autorisation est délivré pour une période maximale de 24 mois, renouvelable, et la tente peut demeurer en place pendant toute cette durée. La demande d'un bâtiment d'entreposage que vous formulez en alternative devient donc sans objet.

QUESTION 5

Aucun système de chauffage à combustion, comportant des risques d'incendie, ne devrait être permis dans une tente en tissu installée en plein bois ! Ceci ne concorde absolument pas avec les précautions de prévention des incendies de notre milieu vulnérable et non protégé, et je m'oppose fortement à cette suggestion. Même si on préconise ici l'utilisation d'un équipement homologué, personne ne sera en mesure de valider un usage sécuritaire sur une base continue. Je demande respectueusement au Conseil d'interdire les équipements de chauffage dans les tentes.

Réponses MNDS

Nous partageons votre préoccupation pour la sécurité incendie, qui est légitime dans le contexte d'une île dépourvue de service d'incendie. Nous avons toutefois jugé utile de maintenir la possibilité du chauffage à combustion, et ce pour plusieurs raisons.

Actuellement toutes les installations de tente de type prospecteur sont munies d'équipements de chauffage au bois mais ils ne sont pas conformes. Pour régler ce problème, nous avons encadré, avec l'article 7.17.2.11 ce type d'installation de manière substantielle. Nous exigeons que l'appareil ainsi que les équipements connexes soient homologués et conformes aux normes en vigueur, que l'installation respecte les dégagements identifiés par le fabricant, que l'appareil repose sur une surface incombustible, qu'un extincteur portatif soit présent à proximité, et qu'un dégagement extérieur d'au moins 3 mètres soit maintenu entre la cheminée et tout environnement boisé. Ces conditions ne sont pas symboliques ; elles imposent à l'utilisateur une diligence importante et alignées sur les meilleures pratiques.

L'alternative à un appareil réglementé n'est pas un usage sécuritaire, c'est un usage non réglementé. Les personnes qui choisiront de chauffer leur installation le feront indépendamment du règlement. Le cadre exigeant prévu à l'article 7.17.2.11 contribue à réduire le risque réel plutôt qu'à le déplacer hors de la vue de la municipalité.