

Municipalité de Saint-Etienne-de-Bolton

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS (Règlement numéro 2008-04)

Comprend les règlements d'amendement :

MJ Juillet 2011 : # 2011-07

MJ Janvier 2013 : # 2012-11

MJ Mai 2014 : # 2014-07

MJ Juillet 2017 : # 2016-17 et # 2017-06

MJ Juillet 2025 : # 2025-03

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 : Dispositions déclaratoires	3
Section 2 : Dispositions interprétatives	4
Section 3 : Dispositions administratives	5
Partie II Présentation et procédures d'évaluation	
Section 1 : Procédures d'évaluation	7
Section 2 : Documents et critères d'évaluation	8
Partie III Dispositions finales	
Section 1 : Exclusivité et entrée en vigueur	11

Partie I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. **Titre.** Le présent règlement porte le titre de «Règlement relatif aux usages conditionnels municipalité de Saint-Etienne-de-Bolton».
2. **Objectif.** Le principal objectif du présent règlement est de permettre le développement de projets de nature récréo-touristique sur le territoire de la municipalité de Saint-Etienne-de-Bolton, en fonction des objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme et des orientations d'aménagement du schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog.
Le présent règlement a également comme objectif de permettre des usages commerciaux de service le long de la route 112 **Règlement 2016-17.**
3. **Amendement.** Le présent règlement peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
4. **Plans et devis signés.** Conformément aux lois et règlements administrés par l'Office des professions du Québec, tous les plans et devis relativement à la présentation d'un projet dans la cadre du présent règlement doivent être signés par un professionnel spécifiquement autorisé en vertu de son code de déontologie (Ordre des architectes du Québec, Ordre des ingénieurs du Québec, ...).

Partie I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. **Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:
- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - 3° Le masculin comprend les deux genres;
 - 4° L'emploi du mot «doit» indique une obligation absolue, le mot «peut» indique un sens facultatif;
 - 5° Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
6. **Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
7. **Validité.** Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurerait en vigueur.
8. **Terminologie.** A moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions identifiés en italique dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué, le cas échéant, au règlement de zonage de la municipalité.

Partie I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 3
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Application du règlement. L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal.

10. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné. Dans le cadre de ses fonctions, le fonctionnaire désigné :

1° S'assure du respect des dispositions des règlements d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la municipalité;

2° Est autorisé à visiter et à inspecter toute propriété immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, afin de s'assurer du respect des règlements d'urbanisme. Ce droit doit principalement s'exercer entre 07:00 et 19:00 heures. Il peut être accompagné d'un témoin;

3° Peut émettre un constat d'infraction lorsqu'il constate une infraction aux règlements d'urbanisme;

4° Fait rapport au Conseil des constats d'infraction;

5° Recommande au Conseil toute mesure nécessaire afin que cesse toute infraction aux règlements d'urbanisme;

6° Informe les requérants des dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité;

7° Peut demander à toute personne de cesser tout usage ou de suspendre des travaux contrevenant aux règlements d'urbanisme;

8° Peut exiger que cesse toute activité dangereuse pour la sécurité des personnes.

10.1 Obligations du requérant ou du propriétaire. Dans le cadre des règlements d'urbanisme, les requérants et les propriétaires doivent :

1° Permettre au fonctionnaire désigné de visiter toute propriété immobilière ou mobilière pour l'application des règlements d'urbanisme;

2° Lorsque demandé par le fonctionnaire désigné, prendre toutes les mesures nécessaires afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes;

3° L'octroi d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, l'approbation des plans et devis et les inspections exécutées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le requérant et le propriétaire de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux dispositions du règlement de construction et du règlement de zonage;

4° Il est interdit de débiter les travaux avant l'émission des permis et certificats requis;

5° Le propriétaire est responsable du respect des dégagements avant, latéraux et arrière. L'inspecteur peut exiger du propriétaire qu'il fournisse un certificat de localisation préparé par un arpenteur géomètre au plus tard dix (10) jours après qu'il en ait donné avis. » **Règlement 2011-07**

11. Usages conditionnels autorisés. Les usages ci-après énumérés, pour les zones identifiées dans le tableau ci-après, peuvent faire l'objet d'une demande d'autorisation en vertu du présent règlement. **Règlement 2012-11**

Catégories d'usages conditionnels	Zones délimitées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage
<u>Catégorie 1 :</u> Chalet ou relais (hébergement récréo-touristique de courte durée, spécifiquement aménagé à l'intérieur d'un milieu naturel ou à proximité d'un parcours récréo-touristique)	AGF-1 AGF2-1 À AGF2-6 RUR-1 à RUR-13 VIL-1 à VIL-4 ID-1 ID-2 Règlement 2014-07 Règlement 2017-06
<u>Catégorie 2 : Commerciale de service limité :</u> Usages destinés à la vente, la location, la réparation ou le remisage de biens (comprenant le service de location d'espace d'entreposage) ou la vente de services dont l'usage n'est pas : ➤ lié aux véhicules et autres motorisés, à l'exception des stationnements incitatifs; ➤ lié à la restauration ou à l'hébergement de toute forme.	RUR-4 Règlement 2016-17 Règlement 2017-06 Règlement 2025-03

Partie II
PRÉSENTATION ET PROCÉDURES D'ÉVALUATION

Section 1
PROCÉDURES D'ÉVALUATION

- 12. Transmission au fonctionnaire désigné.** La demande pour un usage conditionnel doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné, conformément au présent règlement, accompagnée d'un montant de 250 \$ payable à la municipalité à titre de frais d'analyse du dossier. Ce montant n'est pas remboursable et ne couvre pas les frais de publication encourus lors de l'application de l'article 14.
- 13. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.** Le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande. Il peut demander des informations additionnelles au fonctionnaire désigné ou au requérant. Après analyse, le Comité consultatif d'urbanisme formule une recommandation par écrit concernant la demande, en considérant les critères d'évaluation du présent règlement. Cette recommandation est ensuite transmise au Conseil municipal dans les 40 jours suivant la présentation complète de la demande.
- 14. Avis public.** Le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, faire publier un avis public conformément au Code municipal et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue de l'emplacement visé par la demande, annonçant la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance. L'avis situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral. **Règlement 2012-11.**
- 15. Décision du Conseil municipal.** Le Conseil rend sa décision à la date fixée par l'avis public, après avoir entendu tout intéressé après avoir pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition eue égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande, précise les motifs du refus.
- Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au demandeur et au fonctionnaire désigné. **Règlement 2012-11.**
- 16. Émission du permis ou du certificat.** Le fonctionnaire désigné ne sera en mesure d'émettre le permis ou le certificat relatif au projet concerné qu'après avoir reçu une copie de la résolution approuvant la demande d'usage conditionnel, et conformément au règlement relatif aux permis et certificats.

Partie II
PRÉSENTATION ET PROCÉDURES D'ÉVALUATION

Section 2
DOCUMENTS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

18. Contenu de la demande. La demande doit être accompagnée des informations suivantes:

- 1° le nom et l'adresse du ou des requérants;
- 2° l'adresse de l'immeuble concerné par la demande;
- 3° le titre de propriété ou une copie d'offre d'achat;
- 4° une lettre de procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à intervenir dans le dossier au nom du propriétaire, lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire des terrains concernés par l'objet de la demande;
- 5° une lettre exposant clairement la nature du projet faisant l'objet de la présente demande d'usage conditionnel, en fonction des critères d'évaluation du présent document.

19. Renseignements nécessaires. La demande doit également être accompagnée des informations suivantes:

- 1° l'implantation au sol des constructions projetées sur le terrain, ainsi que les implantations des bâtiments voisins;
- 2° les types d'occupation prévus;
- 3° la hauteur des constructions, des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires, y compris les équipements mécaniques et autres;
- 4° les propositions d'aménagements paysagers existants ou projetés;
- 5° les informations relatives à l'accès, à l'achalandage, à l'occupation des chalets ou des relais;
- 6° l'état des terrains, leurs caractéristiques naturelles (topographie, végétation, drainage, aménagement paysager);
- 7° les caractéristiques architecturales des bâtiments projetés, les ouvertures, les matériaux de revêtements extérieurs, la forme des toits, la volumétrie, les dimensions;
- 8° le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un ou des aspects du projet nécessaires pour permettre l'analyse du projet en regard des critères d'évaluation applicables **Règlement 2012-11**,.

20. Emission du permis ou du certificat. Le fonctionnaire désigné ne sera en mesure d'émettre le permis ou le certificat relatif au projet concerné qu'après avoir reçu une copie de la résolution approuvant la demande d'usage conditionnel, et conformément au règlement relatif aux permis et certificats.

De plus, ce permis ou certificat ne pourra être émis que si les conditions prévues à la résolution devant être remplies au plus tard au moment de la demande de permis ou certificat, sont effectivement remplies **Règlement 2012-11**

21. Critères d'évaluation pour la catégorie 1 d'usages conditionnels, chalets ou relais. Les demandes, en ce qui concerne un projet d'usage conditionnel de la catégorie 1 d'usages conditionnels, seront analysées en considérant les critères d'évaluation suivants: **Règlement 2012-11**

- 1° la demande concerne un usage conditionnel autorisé en fonction des dispositions du présent règlement;
- 2° la demande respecte les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la municipalité;
- 3° le requérant doit démontrer clairement la faisabilité économique, l'intégration au paysage et à l'environnement du projet faisant l'objet d'une demande d'usage conditionnel;
- 4° le projet assure le respect du cadre paysager, la protection et la mise en valeur du couvert forestier;
- 5° le projet permet de protéger, de conserver le milieu naturel et le cadre de vie de qualité qui motivent les citoyens à demeurer sur le territoire de la municipalité de Saint-Etienne-de-Bolton;
- 6° les travaux d'implantation des bâtiments doivent respecter la topographie des lieux et minimiser les remblais et les déblais;
- 7° l'implantation des bâtiments permet de mettre en valeur les vues panoramiques existantes vers le paysage;
- 8° outre le déboisement pour l'implantation des bâtiments, le couvert forestier et le milieu naturel doit être conservé;
- 9° les chalets ou les relais respectent l'architecture traditionnelle (revêtement, ouverture, pente de la toiture) d'un bâtiment d'usage temporaire et récréo-touristique que l'on retrouve à l'intérieur des réserves fauniques de la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq);
- 10° il s'agit donc d'un bâtiment d'une superficie minimale de 20 mètres carrés et maximale de 45 mètres carrés, d'un seul étage, avec un toit en pente, dont les revêtements s'intègrent harmonieusement au milieu naturel;
- 11° L'implantation des chalets ou relais vise à ne pas interférer avec la privauté des terrains résidentiels à proximité. Les chalets ou relais doivent être suffisamment éloignés des résidences voisines et à titre indicatif seulement une distance avoisinant les 300 m nous apparaît indiquée..

21.1. Critères d'évaluation pour la catégorie 2 d'usages conditionnels, commerciale de service limité. Les demandes, en ce qui concerne un projet d'usage conditionnel de la catégorie 2 sont analysées en considérant les critères d'évaluation suivants : **Règlement 2025-03**

- 1° la demande concerne un usage conditionnel de la catégorie 2 d'usages conditionnels autorisés en fonction des dispositions du présent règlement;
- 2° la demande respecte les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la municipalité;
- 3° le terrain est adjacent à la route 112;
- 4° le requérant doit démontrer clairement la faisabilité économique et l'intégration au milieu environnant du projet faisant l'objet d'une demande d'usage conditionnel;
- 5° le projet assure la préservation du corridor visuel d'intérêt supérieur et contribue à sa mise en valeur;
- 6° le projet doit être camouflé visuellement de l'autoroute 10 lorsque le terrain est situé entre la route 112 et l'autoroute 10. Une bande minimale de 5 m de boisé doit être conservée sur le terrain, entre le bâtiment ou les conteneurs le cas échéant et l'emprise de l'autoroute et la plantation d'arbres est requise au besoin pour compléter cette bande. Afin de permettre d'apprécier l'impact visuel du projet sur le paysage à partir de l'autoroute 10, une vidéo de simulation 3D et/ou une image avec design visuel peut être demandée;
- 7° le projet doit comprendre des aménagements paysagers, particulièrement en cour avant entre le bâtiment ou les conteneurs le cas échéant et la route 112, visant à favoriser l'intégration des bâtiments ou les conteneurs le cas échéant et de l'usage au paysage environnant;
- 8° toute aire de stationnement de taille significative (plus de 5 cases) ou tout aire de circulation de taille significative, située en cour avant ou en cour latérale doit comprendre des îlots de verdure ou des aménagements paysagers visant à réduire l'impact visuel et environnemental d'un tel aménagement;
- 9o tout projet comportant le remisage de biens doit se faire à l'intérieur d'un bâtiment. Toutefois, des conteneurs de marchandises (conteneur maritime) peuvent servir de caisses de remisage sur le terrain. Dans ce cas, ils ne sont pas considérés comme un bâtiment mais peuvent s'implanter sur un terrain malgré l'absence de bâtiment principal sur le terrain. L'apparence des conteneurs doit s'intégrer au paysage environnant (de couleur sobre, sans publicité ou nom commercial) et ils doivent s'implanter à une distance raisonnable des limites de terrain.

Partie III
DISPOSITIONS FINALES

Section 1
EXCLUSIVITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR

22. Exclusivité d'un usage conditionnel. Lorsqu'un requérant obtient, conformément au présent règlement, un permis pour la réalisation d'un usage conditionnel sur un immeuble, cette autorisation ne peut être utilisée à l'égard d'un autre immeuble. La réalisation d'un projet d'usage conditionnel ne permet pas de déroger aux autres dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Etienne-de-Bolton.

De plus, les travaux visant à rendre effectif l'implantation et l'exercice de l'usage conditionnel doivent être commencés et complétés selon les délais établis par la résolution du conseil autorisant cet usage. Si les travaux ne sont pas débutés dans le délai prescrit, la résolution autorisant l'usage conditionnel devient caduque. **Règlement 2012-11**

23. Infractions et peines. Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une demande de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale;

2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

23.1 Infraction continue. Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

23.2 Récidive. Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

23.3 Recours civils. En plus des recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

23.4 Frais. Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement..**Règlement 2011-07**

24. Entrée en vigueur. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

maire

secrétaire-trésorière

Avis de motion	11 janvier 2008
Adoption du Premier Projet de règlement	11 janvier 2008
Avis public	25 janvier 2008
Assemblée publique de consultation	15 février 2008 et 14 mars 2008
Adoption du Deuxième projet de règlement	24 avril 2008
Avis public	24 avril 2008
Adoption du Règlement	02 mai 2008
Certificat de conformité de la MRC	27 mai 2008
Publication	30 mai 2008
Entrée en vigueur	27 mai 2008