
**PROJET DE RÈGLEMENT N° 2026-04
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME 2014-04**

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2026 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier son règlement de plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le règlement de refonte 16-23 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog est entré en vigueur le 11 avril 2024 et que le présent règlement se doit d'être concordant à ce règlement 16-23 et ses amendements subséquents, dans un délai de 2 ans;

ATTENDU QUE le contenu du document cité ci-avant énonce des orientations d'aménagement et de développement ainsi que des normes d'aménagement pour le territoire de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog et, conséquemment, pour le territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton;

ATTENDU QUE la procédure a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 8 avril 2026;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le chapitre « Introduction » du règlement de plan d'urbanisme 2014-04 de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, est modifié comme suit :

a) En ajoutant à la fin une nouvelle section qui se lit comme suit :

« Obligation engendrée par la refonte du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog »

En 2018, la MRC a entamé le processus de révision de son schéma d'aménagement en adoptant une nouvelle vision stratégique du développement durable. Une tournée de consultation des municipalités a ensuite eu lieu en 2019. Au fil des ans, une multitude de données aussi bien territoriales que statistiques ont été accumulées. Les nouvelles technologies nous permettent d'avoir accès à des informations plus précises pour mener les différentes analyses nécessaires à la connaissance du milieu. Ce premier schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) constitue un document d'avenir. Après l'adoption de différents projets et règlements de remplacement entre 2020 et 2023 et négociations avec le gouvernement, le SADD est finalement entrée en vigueur le 11 avril 2024. La municipalité doit apporter les modifications nécessaires de concordance à ces règlements d'urbanisme, dans les 2 ans de l'entrée en vigueur du schéma, tel que prescrit par l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

»;

3. Le chapitre « 3^e partie – La vision d'aménagement » de ce règlement de plan d'urbanisme, et dans la section « Les grandes orientations d'aménagement », est modifié comme suit :

a) En ajoutant dans l'orientation 1, l'alinéa suivant :

« La municipalité entend consolider et prioriser le développement dans son périmètre urbain prioritairement, en respectant le phasage de développement établi par deux zones de réserve et identifiées au SADD. Elle n'entend pas, à court et moyen terme, intégrer les zones de consolidation hors périmètre urbain où il est encore possible d'ouvrir de nouvelles rues, tel que prescrit au SADD (secteur du croissant Lacasse et secteur du chemin Legendre). L'opportunité de prévoir le développement de ces secteurs de consolidation ne semble pas justifiée dans l'immédiat. Par ailleurs, il y aurait lieu de procéder à une évaluation des besoins à moyen terme et voir si les terrains encore disponibles répondent aux perspectives de développement des prochaines années. La municipalité pourra toujours inclure ces zones de consolidation si les prévisions de développement le justifient dans le temps. »;

b) En ajoutant dans l'orientation 2, l'alinéa suivant :

« La municipalité mettra en place également des mesures pour favoriser le maintien de la biodiversité (massifs forestiers non fragmentés et corridors fauniques, habitats fauniques tels le site potentiel d'une héronnière et l'habitat de la tortue des bois, les aires et réserves protégées). »;

c) En ajoutant deux nouvelles orientations et le texte qui s'y rattachent, qui se lisent comme suit :

« Orientation 4 – Assurer la cohabitation harmonieuse entre certains usages sur le territoire et encadrer les activités humaines versus les territoires d'intérêt et de contraintes à l'aménagement

Par l'entremise du SADD, diverses dispositions sont présentes pour assurer la cohabitation harmonieuse entre certains usages sur le territoire. Bon nombre de dispositions sont déjà en place dans la réglementation d'urbanisme depuis plusieurs années notamment en ce qui a trait aux rives et littoral des lacs et cours d'eau, les zones d'inondation, les milieux humides, la coupe d'arbres, les inconvénients aux activités agricoles, les pentes fortes et très fortes, les activités minières et d'extraction, etc. Certains cadres réglementaires seront légèrement revus en lien avec les nouvelles dispositions du SADD, notamment les milieux humides.

Afin d'assurer la concordance au SADD, la municipalité intégrera à sa réglementation des dispositions concernant des distances à respecter versus un chemin de fer, un gazoduc et versus l'autoroute 10 (basé sur les contraintes sonores).

Orientation 5 – Assurer une meilleure protection du patrimoine bâti

Depuis déjà quelques années et par l'entremise d'obligation gouvernementale du ministère de la Culture et des Communications, la municipalité a mis et mettra en place d'autres règlements d'application afin d'assurer une meilleure protection du patrimoine bâti ayant une valeur. La MRC doit d'ailleurs dans ses obligations, d'ici avril 2026, adopter un inventaire patrimonial visé au 1^{er} alinéa de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel. De son côté, la municipalité a déjà mis en place un règlement de démolition visant minimalement les bâtiments de cette liste, conformément à ces obligations gouvernementales et mettra également en place un règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles en 2026. La municipalité pourra aussi voir à intégrer certaines nouvelles adresses de la liste patrimoniale à son règlement de PIIA selon les besoins et objectifs visés. »;

4. Le chapitre « 3^e partie – La vision d'aménagement » de ce règlement de plan d'urbanisme, et dans la section « Les grandes affectations et la densité d'occupation », est modifié comme suit :

a) En remplaçant au 1^{er} alinéa, le chiffre « 3 » par le chiffre « 5 »;

b) En remplaçant, dans la sous-section « Les grandes affectations », le paragraphe « Aire rurale (RUR) » par le paragraphe suivant :

« Aire rurale (RUR) et Aire rurale-paysagère (RUP) : Ces aires, situées en zone blanche (hors de la zone verte agricole décrétée en vertu de la LPTAA), couvrent la plus grande superficie parmi toutes les aires d'affectation. Elles couvrent les secteurs les plus montagneux et accidentés, notamment les monts Foster, Gauvin, Saint-Étienne ainsi que les autres secteurs plus accidentés et majoritairement boisés de la municipalité. La vocation de ces aires est polyvalente (résidentielle, forestière, récréative extensive). Elles couvrent également une partie du territoire au nord, de l'autre côté de l'autoroute 10 à l'intérieur de laquelle on retrouve notamment le Domaine des Cantons. Elles couvrent aussi une partie du territoire à proximité du village et du lac Libby, de part et d'autre du chemin du Grand-Bois. La forêt domine ce paysage et on note la présence de quelques clairières, témoins d'un passé où ces aires étaient défrichées et utilisées à des fins agricoles. On note également la présence du camping Domaine du Lac Libby. Ces aires couvrent finalement une partie de territoire située au sud-est, à l'est du chemin de Bolton-Centre. Cette parcelle est majoritairement boisée et on y retrouve une sablière et une gravière. L'aire rurale-paysagère sera représentée par les zones RUR-10, RUR-12 et RUR-14 au plan de zonage tandis que toutes les autres zones RUR au plan de zonage représentent l'aire rurale. À noter par contre que la zone RUR-4 du plan de zonage (à proximité de la route 112 et de l'autoroute 10) réfère à l'affectation commerce et service de type 2 au SADD. La municipalité permet certains usages commerciaux dans cette zone, par l'entremise du règlement de zonage et par l'entremise du règlement d'usages conditionnels. »;

- c) En ajoutant, dans la sous-section « Les grandes affectations », et au paragraphe « Aire urbaine (URB) », les phrases suivantes à la fin : « En concordance avec le SADD, deux zones de réserves ayant des terrains vacants sont ajoutés au plan de zonage (COMr-1 et COMr-2) afin de prioriser les autres terrains vacants pour le développement à venir. Dans les zones de réserves, aucune nouvelle rue ne pourra être construite. Un mécanisme de transfert d'une zone de réserve à une zone prioritaire ou de retrait d'une zone de réserve est prévue au SADD et la municipalité verra à suivre le mécanisme lorsque ce sera le moment opportun. »;

- d) En remplaçant, dans la sous-section « La densité d'occupation du sol pour les grandes affectations », le 3^e alinéa et ces deux paragraphes par ce qui suit :

« Pour les territoires de la zone blanche et hors du périmètre urbain, on retrouve trois secteurs :

- Le premier regroupe les aires de villégiature (VIL), où la densité d'occupation est plutôt faible. La superficie minimale préconisée est de 6 000 m²;

- Le deuxième secteur, l'aire rurale « RUR », couvre la plus grande superficie du territoire. La densité d'occupation y est de faible à très faible. La superficie minimale est de 8 000 m² et est augmentée dans les milieux plus montagneux selon l'altitude (400 m et plus du niveau de la mer).

- Le troisième secteur, l'aire rurale « RUP », couvre le secteur Sud-Ouest de la municipalité et comprend les parties les plus montagneuses du territoire. La densité d'occupation y est de faible à très faible. La superficie minimale est de 10 000 m² et est augmentée dans les milieux montagneux à 25 000 m² et selon l'altitude (400 m et plus du niveau de la mer). »;

5. Le chapitre « 3^e partie – La vision d'aménagement » de ce règlement de plan d'urbanisme, et dans la section « Les réseaux de transport et les tracés projetés », est modifié comme suit :

- a) En ajoutant, dans la sous-section « Le réseau ferroviaire », la phrase suivante : « Une distance minimale d'implantation d'un nouvel usage sensible sera ajoutée par rapport au centre de l'emprise ferroviaire. »;

- b) En remplaçant, dans la sous-section « Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication », le 1^{er} paragraphe, et la 1^{re} phrase du 2^e paragraphe par ce qui suit :

« Deux réseaux de transport d'énergie sont présents sur le territoire : le premier est un gazoduc qui traverse, à l'extrémité nord-est, le territoire. Une distance minimale d'implantation d'un bâtiment destinés à des fins publiques, sera ajoutée par rapport à l'emprise d'un gazoduc de même que des distances minimales pour tout bâtiment et structure permanente ou non. Aucun établissement ne peut être actuellement approvisionné par ce réseau. Aussi, une ligne électrique aérienne de 49 kV traverse à peine la limite Sud-Ouest de la municipalité (le long de la route 245) mais aucun poste de transformation n'est présent sur le territoire de la municipalité et aucune implantation n'est envisagée.

Quant aux infrastructures de communication, nous retrouvons une tour sur le mont Gauvin au sud de la municipalité ainsi que deux tours (cellulaire et communication) dans la partie plus centrale de la municipalité, légèrement au sud du lac Libby. »;

6. Le chapitre « 3^e partie – La vision d'aménagement » de ce règlement de plan d'urbanisme, et dans la section « Les territoires d'intérêt et les territoires présentant des contraintes d'aménagement », est modifié comme suit :

a) En remplaçant, dans la sous-section « Les territoires d'intérêt » et au paragraphe 1 concernant les territoires d'intérêt écologique, les sous-sous-paragraphe e) et f) par les suivants :

« e) Les massifs forestiers non fragmentés et les corridors fauniques;
f) Les habitats floristiques et fauniques tels le site potentiel d'une héronnière et l'habitat de la tortue des bois;
g) Les aires et réserves protégées. »;

b) En ajoutant, dans la sous-section « Les territoires d'intérêt » et au paragraphe 2 concernant les territoires d'intérêt patrimonial, un sous-sous-paragraphe b) qui se lit comme suit : « b) L'inventaire patrimonial visé au 1^{er} alinéa de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel et fourni par la MRC. »;

c) En ajoutant, dans la sous-section « Les territoires d'intérêt » et au paragraphe 4 concernant les territoires avec paysages d'intérêt, un sous-sous-paragraphe g) qui se lit comme suit : « g) La route pittoresque et panoramique (route 245). »;

d) En remplaçant, dans la sous-section « Les territoires de contraintes » et au paragraphe 1 concernant les contraintes naturelles, le 3^e et 4^e sous-paragraphe par les suivants :

« - Les zones montagneuses à très forte pente (30% et plus) et les zones de pente forte (15% à moins de 30%);
- Tous les milieux humides ainsi que leurs rives;

e) En supprimant, dans la sous-section « Les territoires de contraintes » et au paragraphe 2 concernant les contraintes anthropiques, le 1^{er} sous-paragraphe qui se lit « Le bruit causé par les véhicules lourds le long de la route 245. »;

f) En ajoutant, dans la sous-section « Les territoires de contraintes » et au paragraphe 2 concernant les contraintes anthropiques, au 4^e sous-paragraphe, les mots « ainsi que les territoires incompatibles avec les activités minières (TIAM). »;

g) En ajoutant, dans la sous-section « Les territoires de contraintes » et au paragraphe 2 concernant les contraintes anthropiques, un 6^e sous-paragraphe qui se lit comme suit : « - Les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage et les dispositions spécifiques liées aux élevages porcins. »;

7. Le chapitre « 4^e partie – Le plan d'action et les mesures de suivi » de ce règlement de plan d'urbanisme, et dans la section « Objectifs liés aux orientations d'aménagement », est modifié comme suit :

a) En remplaçant, au paragraphe concernant le plan d'action - orientation 1, le paragraphe qui se lit « Huit objectifs spécifiques sont proposés, à savoir : » par le texte « Dix objectifs spécifiques sont proposés, à savoir »;

- b) En ajoutant, au paragraphe concernant le plan d'action - orientation 1, un sous-paragraphe 10 qui se lit comme suit :

« 10. Procéder à une évaluation des besoins en terrain vacant résidentiel à moyen terme et voir si les terrains encore disponibles répondent aux perspectives de développement des années à venir. Selon les besoins, faire les démarches avec la MRC pour développer les deux zones de réserve dans le périmètre urbain et par la suite voir si les besoins justifient de développer les secteurs de consolidation hors périmètre urbain où il est encore possible d'ouvrir de nouvelles rues, tel que prescrit au SADD (secteur du croissant Lacasse et secteur du chemin Legendre). »;

- c) En remplaçant, au paragraphe concernant le plan d'action - orientation 2, le paragraphe qui se lit « Six objectifs spécifiques sont proposés, à savoir : » par le texte « Sept objectifs spécifiques sont proposés, à savoir »;

- d) En ajoutant, au paragraphe concernant le plan d'action - orientation 2, un sous-paragraphe 7 qui se lit comme suit :

« 7. Mettre en place des mesures liées à la coupe d'arbres pour favoriser le maintien de la biodiversité (massifs forestiers non fragmentés et corridors fauniques, habitats fauniques tels le site potentiel d'une héronnière et l'habitat de la tortue des bois, les aires et réserves protégées). »;

- e) En ajoutant à la fin, des nouveaux paragraphes et sous-paragraphes représentant les nouvelles orientations 4 et 5 ainsi que les objectifs s'y rattachant, qui se lisent comme suit :

« Plan d'action - Orientation 4

« Assurer la cohabitation harmonieuse entre certains usages sur le territoire et encadrer les activités humaines versus les territoires d'intérêt et de contraintes à l'aménagement »

Deux objectifs spécifiques sont proposés, à savoir :

23. Revoir le cadre normatif des milieux humides et de la coupe d'arbres notamment, selon les nouvelles opportunités du SADD mais surtout selon la vision de la municipalité;

24. Procéder à l'insertion dans la réglementation, des distances minimales à respecter pour implanter certains usages, relatives au chemin de fer, gazoduc et autoroute. Le tout, tel qu'exigé au SADD.

Plan d'action - Orientation 5

« Assurer une meilleure protection du patrimoine bâti »

Trois objectifs spécifiques sont proposés, à savoir :

25. Maintenir en vigueur le règlement de démolition couvrant minimalement les bâtiments et immeubles patrimoniaux sur le territoire;

26. Adopter et maintenir en vigueur un règlement sur l'entretien et l'occupation couvrant minimalement les bâtiments et immeubles patrimoniaux sur le territoire;

27. Analyser s'il est souhaitable d'intégrer certaines nouvelles adresses provenant de la liste patrimoniale, au règlement de PIIA selon les besoins et objectifs visés. Le tout, afin d'avoir un droit de regard sur toutes modifications ou rénovation de ces bâtiments et ainsi éviter de les altérer de façon importante ou de perdre les caractéristiques patrimoniales propres à ces bâtiments. »;

8. L'annexe I de ce règlement de plan d'urbanisme, concernant le plan des grandes affectations du sol, est modifiée comme suit :

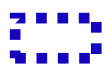
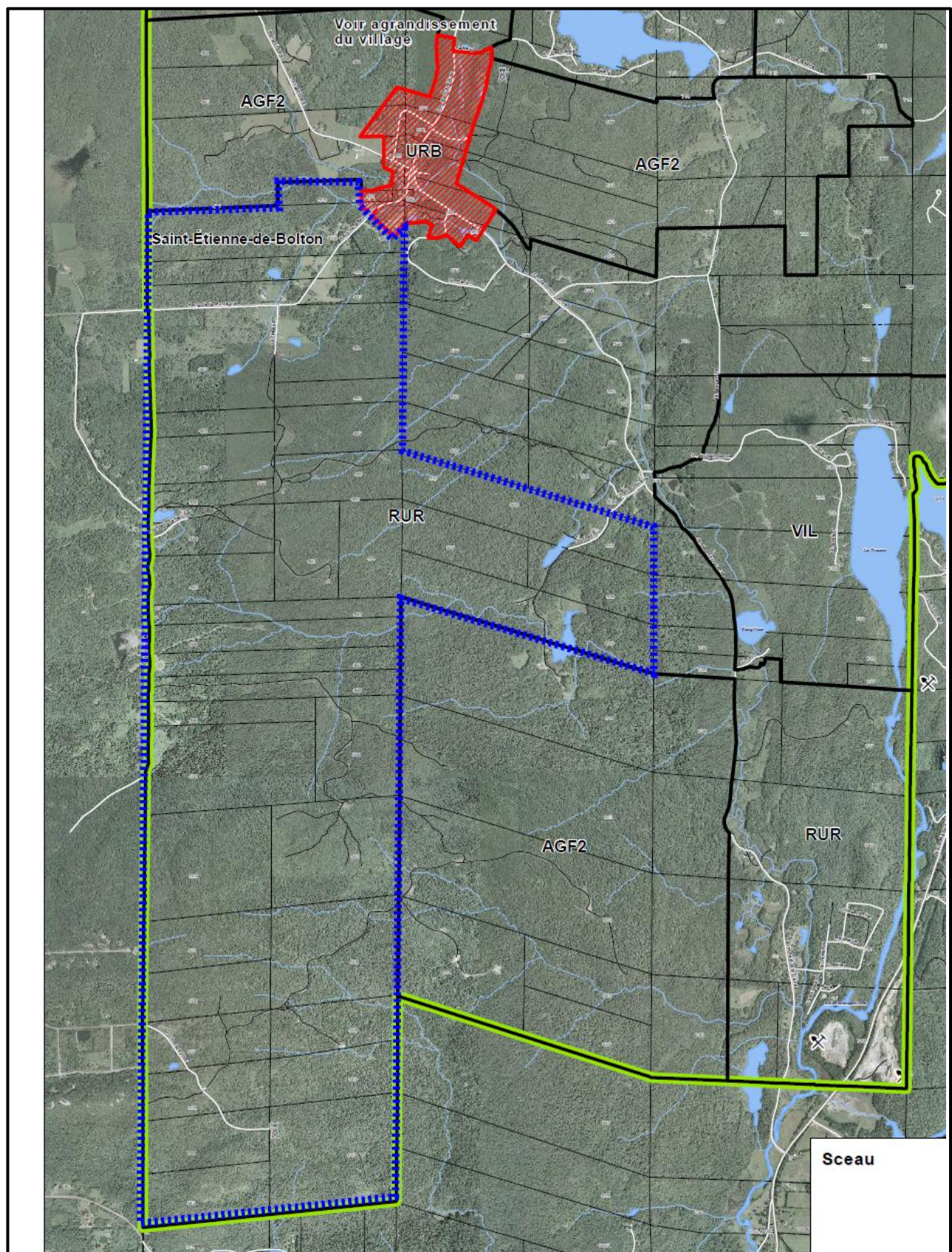
- a) En créant une affectation rurale-paysagère (RUP) à même l'affectation rurale (RUR). Le tout, tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;
 - b) En ajoutant dans la légende, entre les lignes « Rurale » et « Urbaine locale », la ligne « Rurale-paysagère » et avec les lettres dans le logo encadré « RUP »;
 - c) En agrandissant une affectation villégiature (VIL) à même l'affectation rurale (RUR). Le tout, tel que montré à l'annexe II du présent règlement pour en faire partie intégrante;
9. L'annexe II de ce règlement de plan d'urbanisme, concernant le réseau de transport, est modifiée comme suit :
- a) En ajoutant sur la carte, les informations tel que cartographiées au SADD, concernant l'antenne de communication manquante située au sud-est du lac Libby ainsi que la ligne électrique aérienne de 49 kV complètement au sud-est du territoire;
 - b) En ajoutant dans la légende, un logo représentant la ligne électrique avec le texte « Ligne électrique aérienne 59 kV »;
10. L'annexe III de ce règlement de plan d'urbanisme, concernant les territoires d'intérêt particulier et territoires présentant des contraintes d'aménagement, est modifiée comme suit :
- a) En ajoutant sur la carte, les informations tel que cartographiées au SADD, concernant les massifs forestiers non fragmentés et les corridors fauniques, le site potentiel d'une héronnière, l'habitat de la tortue des bois, la route pittoresque et panoramique (route 245) ainsi que les aires et réserves protégées;
 - b) En supprimant sur la carte, l'aire hachurée représentant un corridor de bruit, le long de la 245;
 - c) En ajoutant dans la légende, dans la section « Territoires d'intérêt écologique », les lignes suivantes ainsi que les logos en lien avec les ajouts sur la carte :
 - « Massifs forestiers non fragmentés;
 - Corridors fauniques;
 - Site potentiel d'une héronnière;
 - Habitat de la tortue des bois;
 - Aires et réserves protégées. »;
 - d) En ajoutant dans la légende, dans la section « Territoires avec paysages d'intérêt », la ligne suivante ainsi que le logo en lien avec les ajouts sur la carte :
 - « Route pittoresque et panoramique (chemin 245) »;
 - e) En remplaçant dans la légende, dans la section « Territoires présentant des contraintes d'aménagement », le texte « Corridor de bruit de 100 m (autoroute et route 245) par le texte « Corridor de bruit de l'autoroute 10 »;
11. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Diane Desjardins, mairesse

Cristina Chiurtu, directrice générale
et greffière-trésorière

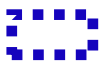
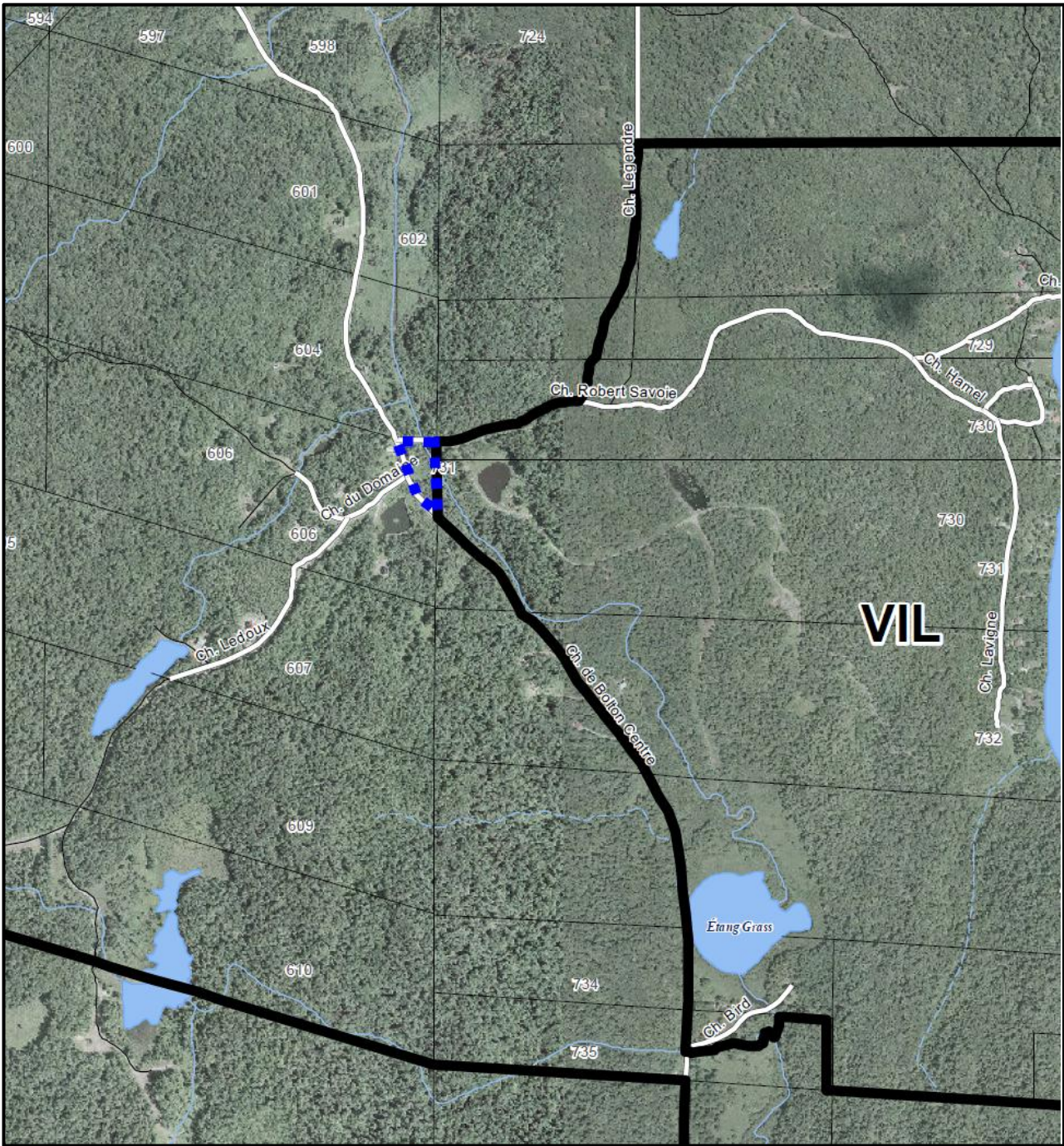
Avis de motion	8 avril 2026
Adoption du Projet de règlement	8 avril 2026
Avis pour assemblée de consultation (15 jours avant l'assemblée)	
Assemblée de consultation	
Adoption du Règlement	
Certificat de conformité de la MRC	
Publication	
Entrée en vigueur	

ANNEXE I



L'aire rurale-paysagère (RUP) est créée à même une partie de l'aire rurale (RUR)

ANNEXE II



L'aire villégiature (VIL) est agrandie à même une partie de l'aire rurale (RUR)