
**PROJET DE RÈGLEMENT N° 2026-06
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 2014-06**

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 lotissement;

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. L'article 8 du règlement de lotissement 2014-06 de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, concernant les définitions spécifiques, est modifié comme suit :

a) En ajoutant dans l'ordre alphabétique, les définitions suivantes :

« *Bouclage de rue* - Parachèvement du réseau de circulation par l'aménagement d'une voie dont le tracé emprunte, compte tenu des contraintes présentes, le plus court trajet entre le point de départ et le point de destination, réalisé pour des fins économiques, ou des fins d'utilité ou de sécurité publiques.

Corridor riverain - Espace compris dans les 100 premiers mètres (328 pi) d'un cours d'eau et les 300 premiers mètres (984 pi) d'un lac. La mesure s'effectue à partir de la ligne des hautes eaux.

Cours d'eau - Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

1° De tout cours d'eau ou toute portion de cours d'eau que le gouvernement détermine par décret qui entre en vigueur à la date de sa publication dans la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure qui y est indiquée;

2° d'un fossé de voie publique ou privée;

3° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec, qui se lit comme suit :

« Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. Il peut également obliger son voisin

à faire sur la ligne séparative, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux. »;

4° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La définition de cours d'eau s'applique sur la totalité de son parcours, incluant, le cas échéant, la portion qui sert de fossé.

Fossé - Dépression en long creusée dans le sol, servant à égoutter les eaux de surface.

Lac - Tout lac, étang ou plan d'eau naturel ainsi que tout lac, étang ou plan d'eau artificiel en lien direct avec le réseau hydrique. Un lac, étang ou plan d'eau artificiel uniquement approvisionnés par des eaux souterraines (nappe phréatique) ne sont assujettis aux dispositions du présent règlement.

Ligne des hautes eaux (LHE) - La ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres;

S'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau (cours d'eau et lacs);

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne des hautes eaux se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont du barrage;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

4° Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1°;

Opération cadastrale - Une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du Code civil.

L'article 3043 du Code civil stipule :

« Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, approuvé par elle, pour modifier le plan d'un lot dont elle est propriétaire ou sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété; l'approbation, signée par le propriétaire, est reçue en minute par un arpenteur-géomètre et réfère à la minute du plan visé. Elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle.

L'acceptation, par le ministre, d'un plan visant à modifier le plan d'un lot sur lequel une personne a acquis un droit de propriété autrement qu'à la suite d'une

convention supplée à l’approbation de toute autre personne ayant des droits sur le lot visé par le plan.

Le ministre peut aussi, en cas d’erreur, corriger un plan ou modifier la numérotation d’un lot, ajouter la numérotation omise, ou annuler ou remplacer la numérotation existante. Il doit alors notifier la modification au propriétaire inscrit sur le registre foncier et à toute personne qui a fait inscrire son adresse. La notification est motivée, il y est joint un extrait des plans cadastraux ancien et nouveau.

Le morcellement d’un lot oblige à l’immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement. »

Rue existante (pour l’application de l’article 28.1) - Voie de circulation conforme, publique ou privée, incluant les bouclages, construite et ouverte à la circulation en date du 11 avril 2024. »;

3. L’article 24 de ce règlement de lotissement, concernant les dimensions minimales pour les lots riverains ou à proximité d’un lac ou cours d’eau, est modifié comme suit :
- a) En remplaçant dans le titre de l’article, les mots « à proximité d’un lac ou cours d’eau » par les mots « à l’intérieur d’un corridor riverain »;

b) En remplaçant dans le 1^{er} alinéa, les mots « à proximité d’un lac ou cours d’eau » par les mots « à l’intérieur d’un corridor riverain »;
4. L’article 25 de ce règlement de lotissement, concernant les dimensions minimales pour les lots en fonction du zonage, est modifié comme suit :
- a) En ajoutant, en ordre alphabétique, 4 nouvelles lignes dans le tableau II, qui se lisent comme suit dans le tableau ci-après et sous les deux premières lignes de titre du tableau :

Dimensions minimales des lots selon le zonage (plan de zonage)			
Zones (voir plan de zonage)	Largeur minimale ⁽²⁾ (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres ²)
			Lot non-desservi
COMr-1	50	50	4 000
COMr-2	50	50	4 000
RUR-14(4)	50	75	10 000
RUR-15	75	75	8 000

- b) En remplaçant dans le tableau II, dans la case correspondante à la ligne « RUR-10 » et à la colonne « Superficie minimale », le nombre « 8 000 » par le nombre « 10 000 »;

c) En remplaçant dans la note 1 sous le tableau II, dans la 2^e phrase, les mots « à l’entrée en vigueur du schéma révisé » par les mots « au 4 janvier 1999 »;

d) En ajoutant à la note 3 sous le tableau II, les 2 phrases suivantes : « Dans les zones AGF, l’aliénation d’un lot ou d’une partie de lot par voie testamentaire ne permet pas d’augmenter le nombre de résidences déjà autorisées avant l’aliénation. L’opération cadastrale ne peut être accordée si elle a pour résultat d’enclaver une partie du terrain ou si la partie du terrain non cadastrée ne peut, elle aussi, respecter les règles minimales. »;

e) En remplaçant dans la note 4 sous le tableau II, les mots « et RUR-12 » par les mots « , RUR-12 et RUR-14

5. Il est inséré dans ce règlement de lotissement, au début de la section 2 de la partie III concernant les normes de lotissement de rues, un article 28.1 avant l'article 29, qui se lit comme suit :

« Article 28.1 – Interdiction de nouvelle rue et prolongement de rue existante

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, représenté par les zones de types COM, COMr, REV et SPI sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage, toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est autorisée sauf dans les zones de réserves identifiées comme des zones COMr sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage. Dans les zones COMr toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation (représenté par les zones de types COM, COMr, REV et SPI sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage), toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite.

Malgré ce qui précède, toute opération cadastrale liée au prolongement d'une rue existante est autorisée aux conditions suivantes (la délivrance d'un permis de lotissement pour le prolongement de rue est assujettie au règlement de PIIA) :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité de sécurité publiques;
- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue. »;

6. 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	
Assemblée de consultation	
Adoption du Règlement	
Certificat de conformité de la MRC	
Publication	
Entrée en vigueur	