
PROJET DE RÈGLEMENT N° 2026-08
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PIIA 2014-09

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, tenue à l'hôtel de ville, le 4 août 2026 à 19 h 00, 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'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

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 municipalité souhaite traiter les projets dans un corridor visuel d'intérêt supérieur à même le règlement de PIIA plutôt que par le règlement de zonage;

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 PIIA 2014-09 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.

Rue existante - 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 17 de ce règlement de PIIA, concernant les permis ou certificats assujettis, est modifié comme suit :
 - a) En ajoutant un paragraphe 5° au 1^{er} alinéa qui se lit comme suit :

« 5° Tout projet de prolongement d'une rue existante ou bouclage de rue existante (permis de lotissement et certificat d'autorisation), 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) »;

4. L'article 19 de ce règlement de PIIA, concernant les documents d'accompagnement pour un permis de lotissement, un permis de construire et un certificat d'autorisation, est modifié comme suit :

a) En ajoutant un paragraphe 6° au 1^{er} alinéa qui se lit comme suit :

« 6° Dans le cas d'une demande de permis de lotissement et dans le cas d'une demande de certificat d'autorisation pour un projet de prolongement d'une rue existante ou bouclage de rue existante, 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) », il faut, en plus des plans et documents déjà fournis dans le cadre de la demande de permis de lotissement et certificat d'autorisation, fournir les renseignements suivants :

- i) Un plan effectué par un professionnel ou technologue habilité à le faire, et les documents accompagnant le plan, montrant la topographie avant et après les travaux ainsi que le topographie des terrains et de part et d'autre de la rue ou chemin, le drainage du site après les travaux, les normes de constructions visant à assurer l'accès pour les services d'urgence et d'utilité publique, l'impact sur le couvert forestier, etc.;
- ii) Les informations et arguments montrant les efforts faits afin de préserver l'intégrité naturelle du paysage et l'impact visuel sur le couvert forestier. »;

5. L'article 25 de ce règlement de PIIA, concernant les types de PIIA, est modifié comme suit :

a) En insérant, dans le type PIIA-1 et au paragraphe 6 du 1^{er} alinéa de la colonne « Appellation », entre les termes « les zones COM-1, COM-2 » et les termes « REV-1 à REV-3 et SPI-1 à SPI-3 », les zones « COMr-1, COMr-2, »;

b) En ajoutant deux nouvelles lignes dans la section représentant les types de PIIA et leurs appellations, visant les nouveaux types de PIIA-6 et PIIA-7, qui se lisent comme suit :

« **PIIA-6** Tout projet de prolongement d'une rue existante ou bouclage de rue existante (permis de lotissement et certificat d'autorisation) 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).

PIIA-7 Les bâtiments principaux et accessoires et les aménagements projetés (autres qu'agricoles) et les terrains étant leur assiette, pour un terrain situé en tout ou en partie dans le corridor visuel d'intérêt supérieur, montré sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage. »;

6. L'article 28 de ce règlement de PIIA, concernant les objectifs et critères du PIIA-3 visant les projets résidentiels intégrés, est modifié comme suit :

a) En ajoutant au paragraphe 2° du 1^{er} alinéa et au sous-paragraphe a), une phrase à la fin qui se lit comme suit : « Les allées de circulation véhiculaire doivent assurer l'accès pour les services d'urgence et le projet doit prévoir les servitudes perpétuelles et les droits de passage nécessaire à la desserte des diverses constructions, le cas échéant. »;

b) En ajoutant au paragraphe 2° du 1^{er} alinéa et au sous-paragraphe d), une phrase à la fin qui se lit comme suit : « De plus, des sentiers de transport actif distincts des allées de circulation véhiculaire doivent être prévus à partir de la voie de circulation afin de faciliter l'accessibilité, la connectivité aux propriétés avoisinantes et la sécurité des piétons. »;

7. Il est inséré dans ce règlement de PIIA, entre les articles 29.1 et 30, les articles 29.2 et 29.3 qui se lisent comme suit :

« 29.2 – Objectifs et critères du PIIA-6

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), tout projet de prolongement d'une rue existante ou bouclage de rue existante sont soumis aux dispositions du PIIA-6.

1° Objectifs

Le PIIA-6 vise à s'assurer, lors des travaux de prolongement ou de bouclage d'une rue existante, d'éviter la perte de l'intégrité naturelle du paysage en conservant autant que possible les caractéristiques naturelles du site.

2° Critères d'évaluation

Les critères d'analyse permettant d'évaluer si les objectifs du PIIA-6 sont atteints sont les suivants :

- a) Assurer l'accès pour les services d'urgence et d'utilité publique en respectant les balises d'aménagement nécessaires pour ces services;
- b) Respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai/déblai et éviter les effets de canyon;
- c) Diminuer les impacts sur le drainage du site en conservant au maximum les caractéristiques naturelles du site. Les travaux de remblai et de déblai, les modifications à la topographie du terrain, de même que les impacts sur l'érosion des sols et le drainage naturel doivent être minimisés;
- d) Préserver le couvert forestier et l'impact visuel de celui-ci en limitant l'abattage d'arbres et favoriser les trouées déjà existantes si possible, le cas échéant;
- e) Permettre aux nouvelles constructions de s'implanter aux abords de la rue en respectant les grandes caractéristiques des espaces boisés et du couvert végétal existant qui ont un apport significatif au site d'intervention (p. ex., les pentes naturelles du terrain).
- f) La largeur des rues ainsi que la largeur de déboisement doivent être limitées au minimum requis, particulièrement en paysage naturel d'intérêt supérieur. De plus, en paysage naturel d'intérêt supérieur, les sections de rues présentant une forte pente doivent être asphaltées et l'éclairage sur rue doit être limité au minimum requis;
- g) Le tracé des rues doit, le plus possible, être parallèle aux lignes du relief et éviter les fortes dénivellations, les sites exposés aux éboulis et les sommets de montagnes;
- h) Le réseau de drainage doit prévoir des mesures de rétention visant le ralentissement de la vitesse d'écoulement des eaux.

29.3 – Objectifs et critères du PIIA-7

Tous les terrains situés en tout ou en partie dans le corridor visuel d'intérêt supérieur (montré sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage) ainsi que les bâtiments principaux et accessoires de même que les aménagements projetés (autres qu'agricoles) s'y implantant, sont couverts par le PIIA-7. Ainsi, tous les permis et certificats pour des travaux relatifs à ces sujets sont visés par le PIIA-7. Sont notamment couverts les nouveaux bâtiments mais aussi, lorsque situé dans un corridor de 100 m de l'autoroute 10, les transformations et agrandissements de plus de 50% de la superficie existante.

Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-dessous.

1° Objectifs

Le PIIA-7 vise à s'assurer que l'apparence et l'implantation des bâtiments principaux et accessoires et l'aménagement des terrains préserve le paysage en présence et sa caractéristique dominante de paysage boisé peu perturbé par la présence de constructions et d'aménagement anthropique de terrain s'y rapportant.

Cela est particulièrement recherché lorsque ces constructions et aménagements sont situés dans un corridor de 100 m de part et d'autre de l'autoroute 10.

2° Critères d'évaluation

Les critères d'analyse permettant d'évaluer si les objectifs du PIIA-7 sont atteints sont les suivants :

- a) La couleur et le type de revêtement des toits des bâtiments doit s'harmoniser avec le milieu naturel environnant;
- b) Un maximum de deux types de matériaux de revêtement extérieur est autorisé par bâtiment et le choix de couleur des revêtements des murs s'harmonise avec le milieu naturel environnant, particulièrement dans une bande de 100 m de l'autoroute 10;
- c) La hauteur maximale des constructions, ouvrages ou aménagements est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des constructions et du couvert forestier environnant;
- d) La superficie maximale de déboisement permise pour une aire ouverte d'un seul tenant, y compris pour le bâtiment principal est similaire à celle autorisée dans un paysage naturel d'intérêt supérieur, à savoir 800 m², excluant la voie d'accès (la voie d'accès ne peut excéder une largeur d'emprise d'environ 6 m);
- e) La superficie maximale totale de déboisement est également similaire à celle autorisée dans un paysage naturel d'intérêt supérieur, à savoir, pour des aires ouvertes distantes d'au moins 10 m et séparées par une bande d'arbres, de 1 000 m², dont 600 m² d'un seul tenant pour le bâtiment principal, excluant la voie d'accès;
- f) Une bande boisée d'au moins 5 m doit être conservée à la limite d'un terrain avec l'emprise de l'autoroute 10. En absence d'une bande boisée, le propriétaire doit reboiser pour camoufler les bâtiments et aménagement de l'autoroute 10;
- g) Des mesures doivent être proposées, selon les règles de l'art, afin d'assurer la stabilisation des aires déboisées, le cas échéant, afin d'éviter l'érosion du sol;
- h) Les aires de chargement/déchargement, les aires de stationnement commercial, l'entreposage extérieur de produits finis ou non doivent être dissimulés par des aménagements lorsqu'ils sont visibles de l'emprise de l'autoroute 10. »;

8. 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	9 avril 2026
Assemblée de consultation	28 avril 2026
Adoption du Règlement	4 août 2026
Certificat de conformité de la MRC	
Publication	
Entrée en vigueur	

PROJET