



CANADA
Province de Québec
MRC de Memphrémagog
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE STANSTEAD

**Projet de Règlement sur les usages
conditionnels**
Numéro 497-2025-1

À une séance du conseil municipal, tenue à la mairie du Canton de Stanstead, le 1^e octobre 2025, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou LAU (L.R.Q., c. A-19.1)*, à laquelle étaient présents les conseillers(ères) : **Thérèse McCutcheon, Brian Wharry, Johanne Fradette, Andrew Phaneuf, Mario Cantin et Marie-Josée Filteau** tous formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Jean-Pierre Berger et de monsieur François Lemay directeur-général.

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1), le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QU'un Comité consultatif d'urbanisme a été constitué, conformément aux articles 146, 147 et 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

ATTENDU QUE le présent règlement fera l'objet d'une consultation selon les articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* le 22 novembre 2025 ;

ATTENDU QUE la municipalité a procédé à l'adoption du Règlement sur les usages conditionnels n°497-2025 le 20 février 2026 par la résolution 26-02-021;

ATTENDU QU'en vertu de la loi, la municipalité est tenue de modifier les dispositions non conformes de ce règlement afin d'assurer la conformité au schéma de la MRC;

ATTENDU QU'afin de répondre à cette obligation, le présent règlement constitue un règlement de remplacement adopté conformément à l'article 137.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ch. A-19.1);

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Table des matières

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	2
1. Titre	2
2. Territoire assujéti.....	2
3. Validité.....	2
4. Règlements remplacés	2
5. Système de mesure	2
6. Primauté des mots	2
7. Divergences entre les dispositions	3
CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
8. Application du règlement.....	4
9. Pouvoir et obligation de l'officier responsable.....	4
10. Droits de l'officier responsable et obligations des propriétaires et occupants	4
11. Infraction et pénalité.....	4
CHAPITRE III : TRAITEMENT RELATIF À UN USAGE CONDITIONNEL	5
12. Obligation	5
13. Acheminement de la demande.....	5
14. Documents additionnels requis	5
16. Conformité à la réglementation d'urbanisme	5
17. Examen de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme et de patrimoine (CCUP)	6
18. Droit d'être entendu	6
19. Avis public.....	6
20. Examen par le conseil	6
21. Transmission de la décision du conseil municipal.....	7
22. Délivrance du permis ou du certificat	7
23. Durée de validité d'une résolution approuvant un usage conditionnel.....	7
CHAPITRE IV : ZONES ADMISSIBLES, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	8
24. Résidence de tourisme	8
CHAPITRE V : DISPOSITION FINALE	10
25. Entrée en vigueur	10

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels »

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité du Canton de Stanstead.

3. Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. Règlements remplacés

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement no 294-2007 du territoire de la municipalité du Canton de Stanstead et ses amendements.

SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

6. Primauté des mots

Les expressions et mots utilisés dans ce règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté suivant :

- a) le présent règlement;
- b) le règlement de zonage ;
- b) le règlement de lotissement ;
- c) le règlement de construction ;
- d) le règlement sur les permis et certificats ;
- e) le règlement de condition d'émission du permis de construire.

Les zones auxquelles se réfèrent le présent règlement sont celles du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

7. Divergences entre les dispositions

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

9. Pouvoir et obligation de l'officier responsable

Les pouvoirs et les obligations de l'officier responsable sont définis au Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats en vigueur.

10. Droits de l'officier responsable et obligations des propriétaires et occupants

Les droits de l'officier responsable et les obligations des propriétaires et occupants sont définis au Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats en vigueur.

11. Infraction et pénalité

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction est constatée, l'officier responsable peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer.

La procédure en cas de contravention ainsi que le montant des amendes sont définis au Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats en vigueur.

En plus des mesures prévues aux paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE III : TRAITEMENT RELATIF À UN USAGE CONDITIONNEL

12. Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour l'une des situations suivantes, est assujetti à l'approbation du conseil municipal :

- a) L'établissement d'une résidence de tourisme dans une zone où cet usage est autorisé, lorsque celle-ci est située sur une propriété dont la superficie ou la largeur minimale est en deçà de celles prescrites au Règlement de lotissement.

13. Acheminement de la demande

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'officier responsable en accompagnement de la demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement.

14. Document additionnels requis

En plus des documents usuellement requis pour le type de permis ou certificat en cause, les documents additionnels suivants doivent être transmis à l'officier responsable.

14.1 Documents additionnels requis relatif à un usage de résidence de tourisme ;

- a) certificat de localisation ou un plan d'implantation démontrant avec précision le positionnement des différentes constructions, en y ajoutant, si non illustré, tout aménagement composant le site faisant l'objet de la demande (aire de jeux, foyer extérieur, terrasse, BBQ, quai, piscine, stationnement...);
- b) photos du bâtiment visé avec toutes ces façades et photos des bâtiments voisins, incluant les façades donnant du côté de la propriété visée;
- c) description de l'environnement immédiat de la propriété visée, incluant le contexte du voisinage et notamment la nature des aménagements composant ces sites;
- d) tout autre document requis dans le cadre de l'analyse de la demande.

15. Frais exigibles

Des frais additionnels sont requis dans le cadre de l'étude d'une demande d'autorisation assujettie au présent règlement. Ces frais sont établis en vertu du Règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats.

16. Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'officier responsable est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque la demande est complète et conforme, l'officier responsable transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme et de patrimoine dans un délai maximal de 30 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

17. Examen par le Comité consultatif d'urbanisme et de patrimoine (CCUP)

Le CCUP est chargé d'évaluer l'usage conditionnel en fonction des objectifs et des critères fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le CCUP peut surseoir à l'étude du dossier, afin de requérir la tenue d'une rencontre avec le requérant ou pour visiter les lieux.

Le CCUP est chargé de transmettre par écrit son évaluation, sous la forme d'une recommandation adressée au Conseil municipal. Cette recommandation propose d'approuver ou de refuser le projet qui lui a été soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le CCUP à recommander un refus.

La recommandation produite par le CCUP peut également proposer des conditions visant à rendre le projet acceptable en regard des objectifs et critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, les conditions peuvent faire partie de la recommandation formulée au conseil municipal. Le CCUP peut également surseoir à son étude afin de revoir le dossier à la lumière de nouvelles propositions répondant aux conditions proposées et lui permettre uniquement là, de formuler une recommandation au conseil municipal.

18. Droit d'être entendu

Si le requérant en fait la demande, le CCUP doit lui donner l'occasion d'être entendu et d'exprimer son point de vue en le convoquant à l'une de ses réunions.

19. Avis public

Le (la) secrétaire-trésorier(e) de la municipalité doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur l'usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément au Code municipal et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la procédure, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de l'usage conditionnel et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à celle-ci, lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la procédure en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

20. Examen par le conseil

Dans les trente (30) jours suivant la transmission de la recommandation du CCUP au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser l'usage conditionnel qui lui est présenté conformément au présent règlement. La résolution par laquelle le conseil approuve l'usage conditionnel peut contenir toute condition, eu 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 municipal refuse l'usage conditionnel, doit comporter des précisions concernant les motifs du refus.

21. Transmission de la décision du conseil municipal

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le (la) secrétaire-trésorier(e) transmet une copie certifiée conforme au requérant et en informe l'officier responsable.

22. Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution, par laquelle le conseil municipal accorde l'autorisation relative à l'usage conditionnel, l'officier responsable délivre le permis ou le certificat si toutes les conditions sont rencontrées et que le projet soumis est conforme aux règlements d'urbanisme applicables.

23. Durée de validité d'une résolution approuvant un usage conditionnel

La résolution du conseil approuvant un projet, devient caduque après 12 mois, si le permis ou le certificat d'autorisation, faisant l'objet de l'approbation de l'usage conditionnel, n'a été délivré par la Municipalité.

Si un permis ou un certificat d'autorisation a été délivré, la résolution devient caduque à l'expiration du délai de validité du permis ou du certificat, si l'objet du permis ou du certificat n'a pas été réalisé.

CHAPITRE IV : ZONES ADMISSIBLES, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

24. Résidence de tourisme

Zones concernées : C-2, R-4, R-5, R-6, RU-9, RU-10, RU-11, RU-13, RU-19, V-3, V-5, V-6, V-8, V-10 et V-11.

Les présentes dispositions s'appliquent à un usage de « résidence de tourisme » lorsque cet usage est autorisé à la grille des spécifications du Règlement de zonage et que la superficie totale du terrain est en dessous de la superficie minimale requise au Règlement de lotissement. Avant d'être en mesure d'autoriser un tel usage, celui-ci devra rencontrer les objectifs et critères applicables suivants.

24.1 Objectif

Depuis quelque temps, l'usage de « résidence de tourisme » a pris une véritable place dans le marché de l'hébergement. Force est de comprendre que cette activité tend à s'intensifier et n'est sans doute pas étrangère au fait de la multiplication de groupes commerciaux prenant en charge une part importante de la gestion de cette activité.

Depuis 2017, la municipalité du Canton de Stanstead permet les résidences de tourisme dans certaines zones. Celles-ci se retrouvent essentiellement du côté est du Lac Lovering, en passant par le noyau villageois de Fitch Bay, jusqu'au pourtour de la Baie Fitch. De moins en moins accessible financièrement et en disponibilité, les résidences situées en bordure des lacs demeurent recherchées.

La Municipalité souligne sa préoccupation quant à la charge environnementale associée à une plus grande intensité dans l'occupation des milieux sensibles, dont notamment les abords des lacs. Cette préoccupation se transpose également à l'égard d'une usure plus intensive des équipements individuels d'assainissement des eaux usées des résidences, alors que la conjoncture fait en sorte qu'un grand nombre de ces installations arrivent à la fin de leur vie utile.

La Municipalité se donne comme objectif d'être attentive à l'intensité de l'occupation du territoire par les usages de résidence de tourisme, autrement plus active qu'une famille moyenne. La Municipalité désire mieux contrôler l'intensité d'occupation des milieux sensibles, dans la situation de terrains de petites tailles, tant pour sa préoccupation environnementale, de développement durable que pour certains inconvénients de cohabitation parfois difficile avec un voisinage permanent, recherchant un milieu paisible.

24.2 Critères d'évaluation

Toute demande de certificat d'autorisation visant une nouvelle occupation ou un changement dans l'occupation par la résidence de tourisme ici concernée, doit être évaluée sur la base des critères suivants :

- a) L'usage doit tendre à se retrouver sur un terrain s'approchant au mieux de la superficie et de la largeur minimale des lots, tel que requis au Règlement de lotissement. Une largeur réduite sera considérée plus pénalisante à l'égard des relations avec le voisinage;
- b) La superficie plus réduite du terrain peut être partiellement compensée par la présence d'une densité végétale significative (notamment en arbres et arbustes) sur l'ensemble de la

propriété;

- c) La résidence visée doit être située sur la propriété de manière à assurer une bonne distance par rapport à l'immeuble résidentiel voisin;
- d) On doit tendre à limiter la concentration de plusieurs résidences de tourisme en un même environnement, surtout s'il est composé de plusieurs terrains de faibles superficies;
- e) Le nombre de pièces pouvant potentiellement servir de chambres ou dortoir doit être prise en considération, comme un indice dans l'intensité possible des activités de la maison;
- f) On doit tendre à éviter les aménagements de lieux de rassemblement (aire de jeux, terrasse, BBQ, foyer extérieur...) à proximité d'une propriété voisine;
- g) L'aire de stationnement doit être conçu pour limiter le nombre de visiteurs sur le site;
- h) Le demandeur doit démontrer que l'installation septique est dans un état optimal et ne requiert aucun suivi compte tenu de son ancienneté ou des constats réalisés lors de vidanges périodiques faites par la municipalité et son mandataire, ou encore mis en doute par un officier responsable en matière d'environnement. Une étude caractérisant l'ensemble des composantes de l'installation septique peut être requise pour en garantir ces qualités, face à une utilisation potentiellement plus intense;
- i) Un usage de résidence de tourisme sera fortement discriminé par l'absence d'une rive adéquatement végétalisée ou renaturalisée.

CHAPITRE V : DISPOSITION FINALE

25. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Pierre Martineau,
 Maire

XXX
 Secrétaire-trésorière

Avis de motion:	le XX XXX 2025
Adoption du projet de Règlement:	le XX XXX 2025
Consultation publique:	le XX XXX 2025
Adoption du Règlement:	le XX XXX 2025
Date de mise en vigueur:	le XX XXX 2025
Avis public d'entrée en vigueur:	le XX XXX 2025

Mises à jour : Règlement modificateur		En vigueur