

C o m i t é c o n s u l t a t i f d ' u r b a n i s m e (C C U)
Ordre du jour de la réunion du 14 juin 2024 15h
À la mairie de Saint-Étienne-de-Bolton

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture et présence.
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour.
3. Adoption du procès-verbal de la séance du CCU du 26 avril 2024.
4. Mot du Président.
5. **Projets assujettis au PIIA :**
 - 5.1 **PIIA-1 :**

Demande de :	Jean-Yves Lacasse
Adresse :	52, rue Principale
Lots :	5 191 666
Zone :	COM-2

Nature de la demande : Transformation de la façade du garage.
 - 5.2 **PIIA-1 :**

Demande de :	Rock Gravel
Adresse :	527, ch. du Grand-Bois.
Lots :	5 191 794
Zone :	RUR-5

Nature de la demande : Avis préliminaire sur le style architectural d'un futur projet de construction de résidence unifamiliale.
6. **Amendement proposé au règlement de lotissement 2014-06** afin que les lots résiduels ne soient pas assujettis à l'application du fonds de parc lors d'opération cadastrale. Voir projet de règlement.

7. Révision du règlement PIIA 2014-09 :

- Pourquoi le chemin Bolton centre et pas le Rang Vincent, plus important sur le plan paysager et historique ?
- Revoir la notion de Village pour introduire les éléments architecturaux et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire ?
- Pourquoi systématiquement tous les bâtiments accessoires ? Et pas seulement ceux qui ne répondent pas à certains critères comme la volumétrie et les matériaux ;
- Des critères plus ciblés en matière de paysage, d'architecture traditionnelle basé sur une connaissance préalable de celle-ci ;
- Des critères plus faciles d'application en matière de construction en zone de pentes fortes ;
- Relecture des critères à la lumière de l'expérience acquise et des formations reçues.

8. Amorcer une révision des dispositions entourant les projets résidentiels intégrés (Zonage et PIIA).

9. Subdivision du terrain situé au 8, Robert-Savoie : mise au point sur les possibilités de développement résidentiel ou PRI et accès par le chemin Lavigne.

Varia : 1. Restauration de la cheminée au 39, rue Principale.
2. Rencontre à céduer avec l'organisme *Corridor Appalachen* concernant la connectivité de l'écorégion des Appalaches et de l'Acadie.

Levée de la réunion.

**Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
 Procès-verbal de la réunion du 14 juin 2024 tenue à la salle du Conseil municipal de la
 Municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton à 15h00**

1. Ouverture et présences.

	<u>Présence</u>	<u>Absence</u>
<u>À titre de maire et membre d'office du CCU</u>		
Mme Michèle Turcotte, mairesse (MT)		X
<u>À titre de conseiller municipal</u>		
M. Harry Bird (HB)	X	
M. Jocelyn Brasseur (JB)	X	
<u>Présent à titre de résidentes et résidants</u>		
M. Daniel Laflamme (DL)	X	
M. Sylvain Ménard (SM)	X	
M. Ronald Delcourt (RD)	X	
Mme Céline Topp (CT)	X	
M. Stephen Rotman (SR)	X	
M. André Ricard (AR)	X	
<u>Présent à titre de personne-ressource du CCU</u>		
Mme Isabelle Perreault Inspectrice en bâtiment	X	
Le quorum est constaté :	OUI	

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour.

Il est proposé par Monsieur Sylvain Ménard
Appuyé par Monsieur Stephen Rotman

QUE l'ordre du jour soit adopté.

Adopté à l'unanimité

2.1. Secrétariat du comité

Madame Céline Topp est désignée secrétaire de la rencontre.

3. Adoption du procès-verbal de la séance du 26 avril 2024

Il est proposé par Monsieur André Ricard
Appuyé par Monsieur Daniel Laflamme

Que le procès-verbal du 26 avril 2024 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird constate que les membres du CCU sont très assidus aux réunions du comité et il les en remercie,

5. Projets assujettis au PIIA :

5.1 PIIA-1 :

Demande de : Jean-Yves Lacasse
Adresse : 52, rue Principale
Lots : 5 191 666
Zone : COM-2

Nature de la demande : Transformation de la façade du garage.

À la suite de l'étude de la demande de transformation de la façade du garage par le CCU le 14 juillet 2023, le propriétaire a été informé que son projet ne répondait pas aux critères de préservation et de mise en valeur du noyau villageois et qu'il devait soumettre une nouvelle proposition. Le CCU recommandait entre autres de choisir une porte de style « porte de service » convenant mieux à ce bâtiment accessoire plutôt que celle proposée qu'on retrouve habituellement en façade d'un bâtiment principal.

Le propriétaire a fait fi des recommandations du CCU et a installé sans permis la porte de couleur noire complètement vitrée qu'il avait proposée le 14 juillet 2023. Il a de plus obturé une fenêtre avec un revêtement en bardeau de cèdre, installé une nouvelle porte de garage et peint en blanc le revêtement extérieur.

L'inspectrice en bâtiment a inscrit le dossier au présent CCU pour vérifier si les travaux effectués pouvaient satisfaire aux critères du PIIA. Après analyse

Il est proposé par Monsieur Ronald Delcourt
Appuyé par Monsieur André Ricard

De maintenir les recommandations émises le 14 juillet 2023 lors l'étude de la demande de permis de transformation de la façade du garage.

Adopté à l'unanimité

5.2 PIIA-1 :

Demande de : Rock Gravel
Adresse : 527, ch. du Grand-Bois.
Lots : 5 191 794
Zone : RUR-5

Nature de la demande : Avis préliminaire sur le style architectural d'un futur projet de construction de résidence unifamiliale.

Le requérant propose de démolir le bâtiment actuel et de le remplacer par un bâtiment préfabriqué réalisé par la firme Boréal selon le modèle Bastican de la série Riviera. Le revêtement extérieur en bois rond et la forme de son toit donnent au bâtiment Bastican un style architectural de type chalet qui ne convient pas au chemin du Grand-Bois où le caractère rural doit plutôt être recherché.

Il est proposé par Monsieur Daniel Lafalamme
Appuyé par Monsieur Ronald Delcourt

D'informer le propriétaire que le modèle proposé ne satisfait pas les critères du PIIA. Les caractéristiques propres à la maison traditionnelle québécoise comme il en subsiste dans le voisinage immédiat du 527 chemin du Grand-Bois devraient être privilégiées.

Adopté à l'unanimité

6. Amendement proposé au règlement de lotissement 2014-06 afin que les lots résiduels ne soient pas assujettis à l'application du fonds de parc lors d'opération cadastrale. Voir projet de règlement.

Selon l'interprétation donnée jusqu'à maintenant, la partie résiduelle du lot original pouvant encore être subdivisée n'était pas assujettie au versement de la redevance pour fonds de parc lors d'une opération cadastrale.

Afin de confirmer cette pratique on propose de modifier l'article 21 du Règlement de lotissement 2014-06 concernant les mesures d'exception afin de préciser que la valeur marchande de la partie résiduelle pouvant encore être morcelée serait prise en compte pour établir la compensation pour fonds de parc qu'au moment d'un nouveau morcellement. On précise toutefois que le demandeur pourra dès un premier morcellement inclure la valeur marchande de la partie résiduelle pouvant encore être subdivisée et verser la redevance au fonds de parc sur la valeur marchande de tous les nouveaux lots résultant de l'opération cadastrale.

Le CCU remarque que la municipalité fait ainsi le choix d'étaler le versement de la compensation au fonds de parc selon le rythme du morcellement du lot original et des lots résiduels.

7. Révision du règlement PIIA 2014-09 :

- Pourquoi le chemin Bolton centre et pas le Rang Vincent, plus important sur le plan paysager et historique ?
- Revoir la notion de Village pour introduire les éléments architecturaux et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire ?
- Pourquoi systématiquement tous les bâtiments accessoires ? Et pas seulement ceux qui ne répondent pas à certains critères comme la volumétrie et les matériaux ;
- Des critères plus ciblés en matière de paysage, d'architecture traditionnelle basée sur une connaissance préalable de celle-ci ;
- Des critères plus faciles d'application en matière de construction en zone de pentes fortes ;
- Relecture des critères à la lumière de l'expérience acquise et des formations reçues.

Les membres conviennent que la révision du PIIA devrait s'appuyer sur une connaissance plus fine du cadre bâti et des qualités paysagères des différentes zones de la municipalité. Il serait ainsi possible de confirmer ou non la pertinence des zones actuellement assujetties au PIIA, la nécessité d'en ajouter de nouvelles et de préciser les critères d'examen des demandes.

Dans un premier temps on suggère d'entreprendre l'inventaire et la caractérisation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial. À cet égard, on demande à la municipalité de retenir les services professionnels d'une firme spécialisée.

8. Amorcer une révision des dispositions entourant les projets résidentiels intégrés (Zonage et PIIA).

Un examen des problématiques soulevées lors de l'étude des dernières demandes soumises devrait être effectué afin d'identifier les dispositions à modifier. Madame Perrault profite de ce point pour informer les membres que le projet résidentiel intégré du rang Du Rocher a été abandonné par le demandeur.

9. Subdivision du terrain situé au 8, Robert-Savoie : mise au point sur les possibilités de développement résidentiel ou PRI et accès par le chemin Lavigne.

Madame Perrault indique qu'aucune demande de développement n'a été soumise à la municipalité. Une demande d'abattage d'arbres a toutefois été autorisée et une demande de subdivision en deux lots est en traitement. Madame Perrault indique que le développement et le morcellement de cette propriété sont soumis à de nombreuses contraintes, dont la présence de nombreux milieux humides et la nécessité d'une entente avec les propriétaires du Chemin Lavigne pour accéder à la propriété par ce chemin privé.

10. Varia :

1. Restauration de la cheminée au 39, rue Principale.

Ce dossier est présenté à titre d'information puisque le propriétaire a réalisé les travaux en situation d'urgence. La restauration est toutefois respectueuse de la qualité patrimoniale du bâtiment.

2. Rencontre à céduer avec l'organisme Corridor Appalachien concernant la connectivité de l'écorégion des Appalaches et de l'Acadie.

L'organisme sera invité à une prochaine rencontre du CCU afin d'informer les membres des développements actuels et futurs du Corridor Appalachien.

11. Levée de la réunion.

Il est proposé par Monsieur Harry Bird
Appuyé par Monsieur Céline Topp

QUE la réunion soit levée. Il est 17h00.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Harry Bird,
Président

Madame Céline Topp,
Secrétaire