

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 16 février 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 19 janvier 2024.
4. Mot du Président.
5. **Projets assujettis au PIIA.**

5.1 PIIA-1

Demande de : André Ricard
Adresse : 183, chemin du Docteur
Lot : 5 192 174 Zone : VIL-4
Matricule : 9512511379
Nature de la demande : Bâtiment accessoire (remise).

5.2 PIIA-1

Demande de : Jean Chartier et Josée Limoges
Adresse : 2^e rang (lac Libby)
Lot : 5 191 969 Zone : VIL-2
Matricule : 9316334012
Nature de la demande : Résidence unifamiliale.

6. Règlement *station de lavage*.
7. Varia.
8. Levée de la réunion

Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
Procès-verbal de la réunion du 16 février 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>
À titre de maire et membre d'office du CCU		
M. David Auclair, maire (DA)		X
À titre de conseiller municipal		
M. Harry Bird (HB)	X	
M. Nicolas Berger (NB)		X
Présent à titre de résidentes et résidents		
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
Présent à titre de personne-ressource du CCU		
Mme Isabelle Perreault Inspectrice en bâtiment	X	
Le quorum est constaté :	OUI	

Avant d'entreprendre l'étude de l'ordre du jour, le Comité consultatif invite madame Diane Desjardins à faire la présentation des modifications proposées par l'Association des propriétaires du bassin versant du Lac Libby au Règlement 2023.06 relatif au lavage des embarcations, adopté par le Conseil municipal en octobre dernier.

Présentation par madame Diane Desjardins des modifications Règlement 2023.06 relatif au lavage des embarcations.

Le Conseil municipal souhaite apporter des modifications au règlement sur le lavage des embarcations afin d'en préciser la portée et désire obtenir l'avis du CCU. Dans ce contexte, le CCU reçoit Madame Diane Desjardins de l'Association de propriétaires du bassin versant du lac Libby afin d'examiner les modifications proposées par les membres de l'Association.

Les modifications proposées par l'Association visent à s'assurer que l'ensemble des embarcations, les moteurs, les remorques et tous les équipements et accessoires (pagaie, rames, ballasts, viviers, vestes de

flottaison, etc.) soient obligatoirement lavés à une station de lavage avant leur mise à l'eau dans les lacs et cours d'eau de la municipalité.

Actuellement une seule station de lavage située à Eastman est en service et tout utilisateur serait tenu d'avoir en sa possession, avant la mise à l'eau d'une embarcation, un certificat de lavage émis par l'horodateur situé à la station de lavage.

Les membres du CCU soulèvent diverses préoccupations quant à la capacité pour la municipalité d'appliquer les dispositions du règlement, la présence d'inspecteurs étant limitée notamment durant les fins de semaine.

L'Association de propriétaires du bassin versant du lac Libby est consciente des difficultés d'application du règlement, mais compte sur la sensibilisation et la collaboration des propriétaires pour exercer la vigilance requise et inciter leurs visiteurs et notamment les campeurs des terrains de camping à procéder au lavage adéquat de leurs embarcations dans une station de lavage.

L'Association croit qu'une campagne d'information est requise et que celle-ci a plus de chance de succès si elle est appuyée par la réglementation municipale.

Une station de lavage qui serait située sur le site du terrain de camping du Lac Libby serait de nature à faciliter l'application du règlement. Le propriétaire du terrain pourrait opérer cet équipement et en retirer des revenus. On s'interroge sur la possibilité pour la municipalité d'imposer par règlement un terrain de camping à disposer et opérer une station de lavage.

À son assemblée du 6 février 2024, le Conseil municipal a demandé au Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) une subvention pour installer une station de nettoyage d'embarcations. La municipalité discutera avec le propriétaire du Domaine du Lac Libby de la possibilité d'installer la station de lavage au terrain de camping.

Les membres remercient madame Desjardins pour l'ensemble des explications fournies et commencent la réunion du Comité.

2. 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 19 janvier 2024

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

Que le procès-verbal du 19 janvier 2024 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird informe les membres que le Conseil municipal a apporté les corrections requises au règlement 2023-10 abrogeant et remplaçant le règlement 2015-20 pour rétablir à 9 le nombre de membres du Comité consultatif d'urbanisme et fixer le quorum à 5 membres.

Monsieur Bird informe également les membres que le Conseil municipal a adopté l'avis de motion pour modifier les articles 29 et 38 du règlement 2014-06 relativement au lotissement, afin que la distance de 75 mètres entre une allée de circulation et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau soit réduite à 15 mètres, et que la demande de permis soit accompagnée des études requises en matière de contrôle des eaux de ruissellement.

Monsieur Delcourt a présenté aux membres du Conseil municipal les modifications réglementaires proposées par le CCU concernant la hauteur et le taux d'occupation du sol des constructions sur les terrains riverains, la naturalisation des terrains en rive ainsi que sur la dimension des quais flottants. Ces modifications feront l'objet de discussions lors du prochain Conseil municipal avec les élus qui seront en place à la suite des élections du début mars.

5. Projets assujettis au PIIA et demande de dérogation mineure :

5.1 PIIA-1

Demande de : André Ricard
Adresse : 183, chemin du Docteur
Lot : 5 192 174 Zone : VIL-4
Matricule : 9512511379
Nature de la demande : Bâtiment accessoire (remise).

Afin de pouvoir formuler une recommandation, les membres du CCU souhaitent obtenir les informations suivantes de la part du requérant :

- Un plan montrant la localisation et la dimension exactes de la remise, celui déposé fait état d'une dimension différente de celle indiquée dans la demande et ne permet pas d'identifier les arbres qui seront abattus ;
 - Les motifs qui justifient l'implantation de la remise sur cette partie du terrain et la coupe des arbres.
-

5.2 PIIA-1

Demande de : Jean Chartier et Josée Limoges
Adresse : 2^e rang (lac Libby)
Lot : 5 191 969 Zone : VIL-2
Matricule : 9316334012
Nature de la demande : Résidence unifamiliale.

Les requérants souhaitent obtenir un avis préalable avant de finaliser l'achat d'une maison préfabriquée qu'il souhaite implantée sur le lot vacant qu'il possède sur le 2^e Rang. La maison proposée s'inspire du modèle Noa du constructeur Groupe Profab comprendrait un sous-sol (rez-de-jardin) et un rez-de-chaussée (sans la mezzanine du modèle Noa). Un photomontage montre de façon approximative la hauteur du bâtiment, une de ses façades, la nature et la couleur de matériaux.

Des photos montrent également des exemples de l'aménagement paysager souhaité et d'une piscine creusée.

Un plan projet d'implantation préparé par Jean-Sébastien Trottier, Arpenteur-Géomètre, daté du 13 décembre 2023 montre l'implantation du bâtiment projeté de même que le tracé de l'allée de circulation.

Les documents soumis sont insuffisants pour permettre l'examen des critères prévus au règlement sur le PIIA et recommander l'émission d'un permis de construction.

Toutefois, un avis préalable favorable et les commentaires suivants devraient être communiqués aux requérants :

- La localisation projetée du bâtiment et le tracé de l'allée de circulation sont appropriés ;
- Des plans de construction détaillés à l'échelle montrant les élévations et les détails architecturaux de toute construction projetée (toiture, fenestration, galerie, etc.) devront être soumis pour poursuivre l'étude de la demande.
- Pour les matériaux de recouvrement, une couleur neutre devrait être privilégiée et le recours au clin de vinyle devrait dans la mesure du possible être évité ;
- Un plan d'aménagement extérieur devrait être préparé et permettre d'identifier les milieux humides et les mesures de gestion des eaux de ruissellement.

6. Règlement lavage des embarcations

Le CCU discutera de la pertinence des amendements lors de la prochaine rencontre en vue de faire les recommandations appropriées au Conseil municipal

7. Varia

À la prochaine rencontre, les membres souhaitent discuter des modifications à apporter au règlement sur les PIIA.

Certains citoyens ont demandé à la municipalité de mettre sur le site internet les procès-verbaux des réunions du CCU. Avant d'acquiescer à cette demande, il y aurait lieu de vérifier si la présence

de renseignements nominatifs dans les procès-verbaux impose des contraintes à leur diffusion. Ce point sera également discuté à la prochaine réunion.

8. 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