

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 13 décembre 2024, 15 h.

À la mairie de Saint-Étienne-de-Bolton

ORDRE DU JOUR

1. **Ouverture et présences.**
2. **Lecture et adoption de l'ordre du jour.**
3. **Adoption du procès-verbal de la séance 22 novembre 2024.**
4. **Mot du Président.**
5. **Projets assujettis au PIIA et demande de modification règlementaire :**

5.1 Demande *révisée* de modifications au règlement de zonage 2014-05 : Possibilités de changements réglementaires.

Demande de : Mathieu Lecompte
Adresse : Route 112
Lot : 5 456 507
Zone : RUR-4 (corridor visuel d'intérêt supérieur).

Nature de la demande : Ajouter l'usage *mini-entrepôt* à la zone RUR-4 et permettre les conteneurs sans modification architecturale comme bâtiment commercial.

6. **Règlement de démolition 2023-02 : Quelles informations demander au document : *Étude patrimoniale réalisée par un professionnel compétent en la matière détaillant l'histoire du bâtiment, sa contribution à l'histoire locale, sa valeur architecturale et sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver;***

7. **Ajout d'usages dans la zone RUR-4 dans le cadre du nouveau schéma de la MRC : Échanges et formulations d'avis sur ces usages.**
8. **Poursuite de la révision du règlement *PIIA* (Critères et zones).**
9. **Marge latérale et allée d'accès :**
 1. Réviser l'utilité de la profondeur de la marge latérale de 3 mètres pour les bâtiments principaux et certains bâtiments accessoires. Exemple chemin Hamel.
10. **Varia**
11. **Levée de la réunion.**

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Procès-verbal de la réunion du 13 décembre 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	

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

Le libellé du point 9 de l'ordre du jour est modifié pour enlever les mots « et allée d'accès ».

Il est proposé par Monsieur Sylvain Ménard
Appuyé par Monsieur André Ricard

QUE l'ordre du jour modifié 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 22 novembre 2024

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

QUE le procès-verbal du 22 novembre 2024 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird remercie les membres de leur participation assidue aux travaux du Comité.

Les mandats de Madame Céline Topp et monsieur Ronald Delcourt se terminent en février 2025. Ils informent le président qu'ils sont disponibles pour un autre terme de deux ans si le Conseil municipal souhaite renouveler leurs mandats.

Le mandat de Monsieur Daniel Laflamme prendra fin au début de 2025. Après, trois mandats consécutifs de deux ans au sein du Comité, monsieur Laflamme ne sollicite pas un nouveau mandat.

Un appel de candidatures sera publié dans le prochain bulletin municipal pour pourvoir aux postes vacants.

Pour guider la sélection des candidats, le Comité a déjà établi une série de critères (voir CCU PV 14-04-2023) :

- Assurer une représentativité des différents secteurs de la municipalité ;
- Assurer une diversité et une complémentarité des expertises ;
- Être disponible et présenter une lettre de motivation.

De plus, le président peut recevoir en entrevue les candidats et candidates intéressés.

5. Projets assujettis au PIA et demande de modification réglementaire

5.1 Demande **révisée** de modifications au règlement de zonage 2014-05. Présentation par les demandeurs

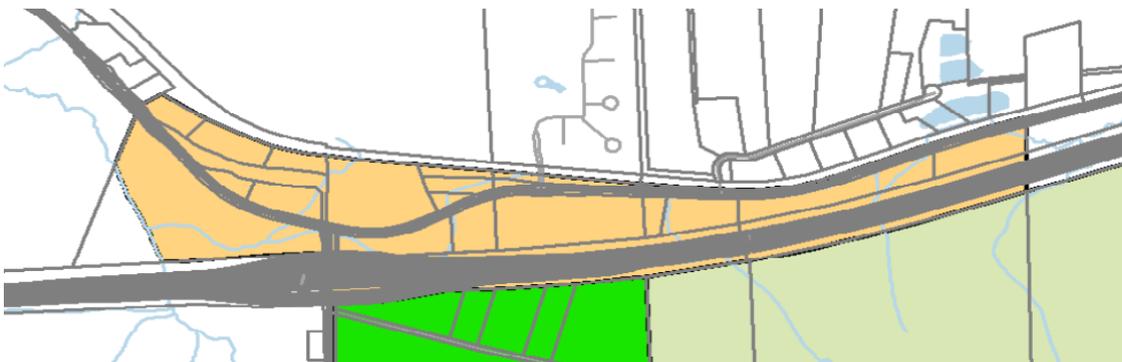
Demande de : Mathieu Lecompte
Adresse : Route 112
Lot : 5 456 507
Zone : RUR-4 (corridor visuel d'intérêt supérieur).

Nature de la demande : Ajouter l'usage *mini-entrepôt* à la zone RUR-4 et permettre les conteneurs sans modification architecturale comme bâtiment commercial.

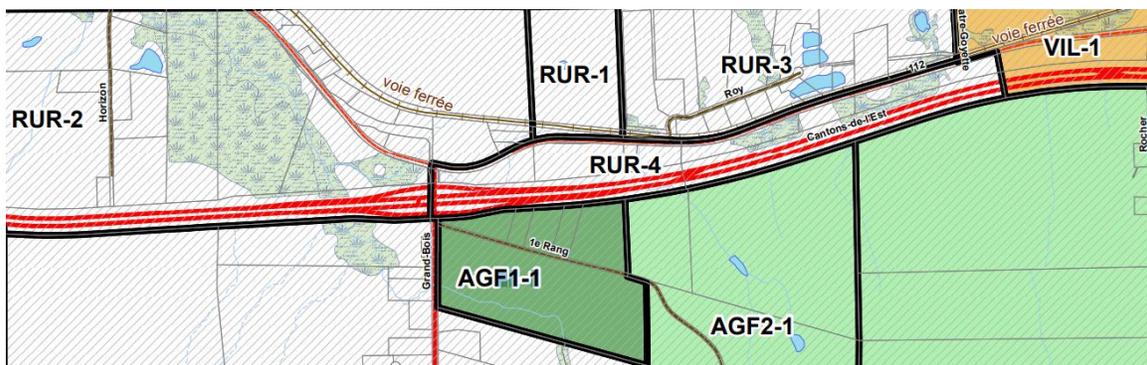
Rappel des modifications réglementaires demandées :

Les modifications réglementaires demandées par le requérant sont les suivantes :

- **Modification au plan d'urbanisme** : Changement de l'affectation actuelle rurale RUR-4 où les vocations résidentielles, forestières et récréatives extensives sont permises pour une affectation qui permettrait l'usage commercial en tant qu'activité principale. Le nouveau schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC Memphrémagog a modifié l'affectation d'une partie de la zone RUR-4 (en orangé sur la carte ci-après) pour commerce et services de type 2 (usages commerciaux contraignants). Cette modification du plan d'urbanisme serait donc conforme aux orientations du SADD.
- **Modification au règlement de zonage** : Permettre le conteneur maritime comme bâtiment d'entreposage et ajouter l'usage mini-entrepôt dans la nomenclature des activités commerciales permises dans la zone.

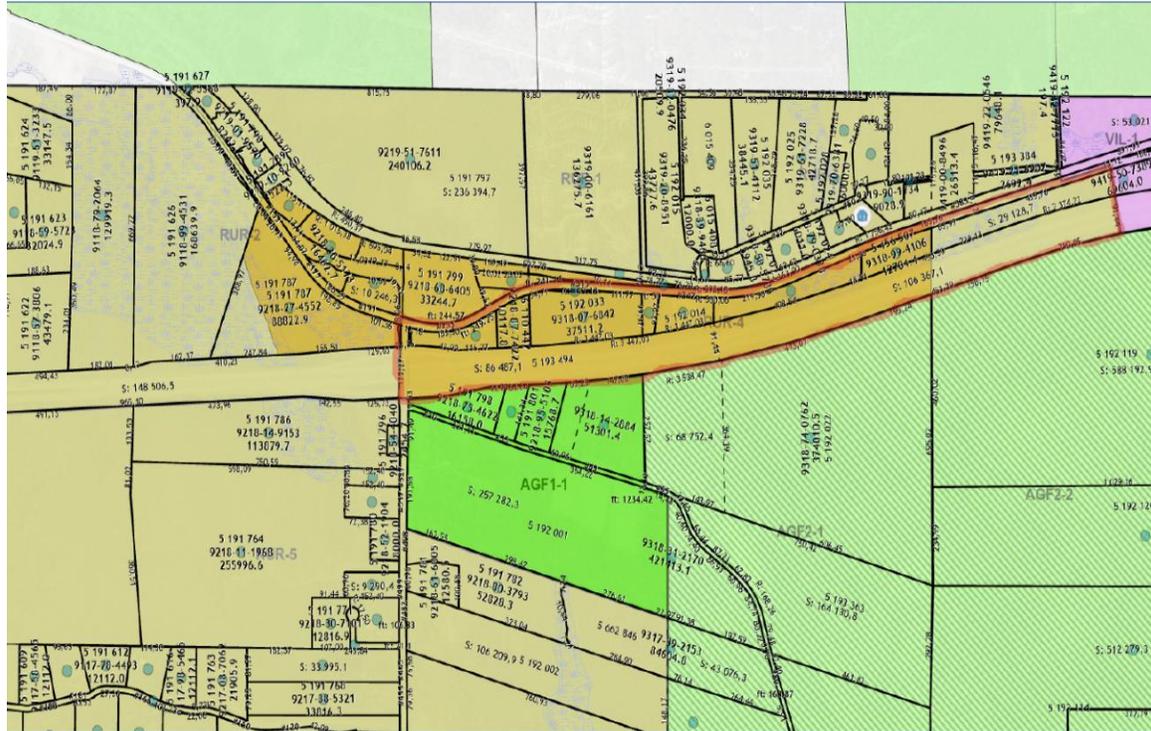


SAAD, carte d'affectation du sol



Délimitation de la zone RUR-4 au plan de zonage de SEB

St-Etienne-de-Bolton



Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document n'est d'aucune valeur.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du gouvernement du Québec.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés. © Jean-Pierre Cadrin et Ass. Inc., tous droits réservés.

Date: 2024-12-10
1:10.034

0 95 190 380 570 760

JP CADRIN
et associés
Évaluateurs agréés

Superposition en orangé du secteur de la Zone RUR-4 et RUR-2 du règlement de zonage de SEB affecté « commerce et services type 2 » au SADD

À la rencontre du CCU du 22 novembre dernier, les membres concluaient qu'il n'était pas opportun de modifier le plan d'urbanisme et la réglementation de zonage afin de permettre de plein droit les activités commerciales contraignantes dans l'ensemble du secteur identifié au SAAD et compris dans une partie de la Zone RUR-4. Ils recommandaient de procéder par usage conditionnel si cela était conforme aux orientations du SAAD et aux dispositions du document complémentaire de la MRC Memphrémagog.

Après vérification auprès de la MRC Memphrémagog, madame Perrault confirme :

- Que le maintien de la Zone RUR-4 et le recours au règlement des usages conditionnels pour permettre des usages commerciaux et de service sur les lots de la zone RUR-4 affectés « commerce et services de type 2 » au SADD seraient conformes aux objectifs du SADD et aux dispositions du document complémentaire;
- Qu'une nouvelle catégorie d'usage pourrait ainsi être ajoutée à l'article 11 du règlement sur les usages conditionnels pour autoriser des activités commerciales et de service (Usages destinés à la vente, la location, la réparation ou le remisage de biens ou la vente de services dont l'usage n'est pas lié aux véhicules et autres motorisés, à l'exception des stationnements incitatifs) sur ces lots sans limiter la superficie du bâtiment principal.

L'usage commercial mini-entrepôt demandé par le requérant pourrait alors être autorisé par la procédure des usages conditionnels prévue au règlement. Le règlement des usages conditionnels exige que la demande soit accompagnée d'un plan d'affaires. Des informations additionnelles relatives à la gestion et à la sécurité des lieux devront également être fournies pour permettre d'évaluer plusieurs dimensions du projet de mini-entrepôts (contrôle des accès, éclairage, etc.). On rappelle également que le projet devra faire l'objet d'un avis public et d'un affichage sur les lieux avant d'être autorisé comme prévu au règlement sur les usages conditionnels.

Par ailleurs, l'entreposage de biens à l'intérieur de conteneurs maritimes soulève plusieurs préoccupations sur le plan de leur intégration au corridor visuel d'intérêt supérieur et de leur contribution à la mise en valeur du territoire.

Présentement la réglementation de zonage de SEB permet seulement d'utiliser le conteneur maritime comme structure d'un bâtiment accessoire résidentiel, commercial, industriel, agricole ou public. Le conteneur doit faire l'objet d'un traitement architectural de tous les côtés, excluant le côté comprenant la porte. Les côtés doivent être recouverts par un parement extérieur autorisé et du même type que celui du bâtiment principal. Le toit doit aussi faire l'objet d'un traitement, être à un ou plusieurs versants et la pente de ceux-ci est d'au moins 3/12.

Pour permettre l'utilisation de conteneurs maritimes comme installations d'entreposage en libre-service plutôt qu'à l'intérieur d'un bâtiment, une exception pourrait être introduite au règlement de zonage pour limiter leur utilisation aux seuls projets de commerce et service autorisé en vertu de la nouvelle catégorie qui serait introduite au règlement sur les usages conditionnels. Leur implantation, leur apparence et leur traitement architectural pourraient ainsi faire l'objet d'exigences particulières.

Les membres constatent qu'il serait plus approprié que les critères concernant le traitement des constructions et des aménagements dans le corridor visuel d'intérêt supérieur actuellement prévu dans le règlement de zonage soient inscrits dans le PIIA.

Considérant qu'une partie de la zone RUR-4 est affectée « commerce et service de type 2 » (usages commerciaux contraignants) au SADD de la MRC Memphrémagog ;

Considérant que les activités de commerce et services peuvent être autorisées dans cette partie de la zone RUR-4 par la procédure d'usage conditionnel en conformité au SADD de la MRC Memphrémagog et aux dispositions du document complémentaire ;

Considérant que la procédure d'usage conditionnel impose des critères et des conditions permettant d'encadrer des activités de commerce et service dans cette partie de la zone RUR-4 où des aires résidentielles sont déjà présentes ou situées à proximité ;

Considérant que l'apparence, la pérennité et la valeur économique du conteneur maritime rendent cette structure peu intéressante tant sur le plan architectural que sur le plan de la mise en valeur du territoire et de sa richesse foncière et qu'il convient d'en limiter l'implantation ;

Considérant que l'implantation, l'apparence architectural et l'aménagement paysager des bâtiments et autre structure doivent contribuer à la préservation et la mise en valeur du corridor visuel d'intérêt supérieur :

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

QUE le CCU recommande au Conseil municipal de modifier le règlement portant sur les usages conditionnels pour introduire une nouvelle catégorie et permettre d'étudier et d'autoriser des activités commerciales et de service sur les lots de la zone RUR-4 affectés à cette fin au SAAD de la MRC Memphrémagog ;

Que le CCU recommande au Conseil municipal de permettre l'utilisation de conteneur maritime comme installation d'entreposage uniquement dans le cas d'un projet de commerce et de service autorisé en vertu du règlement sur les usages conditionnels et de prévoir que leur apparence pourra faire l'objet d'exigences particulières afin qu'ils s'intègrent au paysage environnant.

Que le CCU recommande d'inclure le territoire du corridor visuel d'intérêt supérieur au règlement sur les PIIA.

6. Règlement de démolition 2023-02 : Quelles informations demander au document :
Étude patrimoniale réalisée par un professionnel compétent en la matière détaillant l'histoire du bâtiment, sa contribution à l'histoire locale, sa valeur architecturale et sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver;

Afin de faciliter la préparation de l'étude patrimoniale, une fiche décrivant les différentes informations à fournir en regard de l'histoire du bâtiment, sa contribution à l'histoire locale, sa valeur architecturale et sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver sera élaborée.

Monsieur Ronald Delcourt et Madame Céline Topp travailleront de concert avec madame Perrault afin d'élaborer cette fiche. Celle-ci pourra également être utilisée pour évaluer la valeur patrimoniale des bâtiments inscrits à l'inventaire provisoire des immeubles patrimoniaux dressé par la MRC et la pertinence de les retenir dans l'inventaire définitif.

7. Ajout d'usages dans la zone RUR-4 dans le cadre du nouveau schéma de la MRC : Échanges et formulations d'avis sur ces usages.

Comme il est recommandé de procéder selon la procédure des usages conditionnels, il n'y a pas lieu d'ajouter des usages additionnels dans la zone RUR-4.

8. Poursuite de la révision du règlement PIIA (Critères et zones).

Ce point est reporté à la prochaine rencontre

9. Marge latérale

1. Réviser l'utilité de la profondeur de la marge latérale de 3 mètres pour les bâtiments principaux et certains bâtiments accessoires. Exemple chemin Hamel.

La question est soulevée en regard de terrain de petite dimension. Les membres concluent qu'il n'est pas opportun de réviser les normes actuelles.

10. Varia

Le calendrier 2025 des rencontres du CCU est déposé.

Aucun autre point n'est soulevé sous cette rubrique.

11. Levée de la réunion.

Il est proposé par Monsieur Harry Bird
Appuyé par Monsieur Sylvain Ménard

QUE la réunion soit levée. Il est 16h40.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Harry Bird,
Président

Madame Céline Topp,
Secrétaire