

**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 21 février 2025 15 h.

En visioconférence

**ORDRE DU JOUR**

1. **Ouverture et présences.**
2. **Lecture et adoption de l'ordre du jour.**
3. **Adoption du procès-verbal de la séance du 17 janvier 2025.**
4. **Mot du Président.**
5. **Mini-entrepôt : Retour sur la proposition d'amendement au règlement *Usages conditionnels* : rédaction du 1<sup>er</sup> projet incluant une modification au règlement de zonage et réflexion sur les 3 phases de développement prévues.**

Notre conseiller en urbanisme, Marc-Antoine Côté est présent pour expliquer les technicalités nécessaires entourant cet amendement.

6. **Projets assujettis au PIIA et demande de modification règlementaire :**

**6.1 : Bâtiment agricole en forme de dôme (PIIA-1)**

Demande de : Serge Thomas et Guylaine Morin

Adresse : 373, ch. Grand-Bois

Lot : 5 191 761

Zone : RUR-5

Emplacement prévu : À environ 25 mètres du chemin Grand-Bois.

Nature de la demande : Installer un bâtiment agricole en forme de dôme et revêtement plastique.

## 6.2 : Résidence unifamiliale (PIIA-1)

Demande de : Jean Chartier

Adresse : 100, rang 2

Lot : 5 191 969

Zone : VIL-2

Nature de la demande : Résidence unifamiliale.

Ref. : Recommandation de février 2024 :

*« 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. »*

## 6.3 : Rénovation

Demande de : Karine Genest

Adresse : 565, rang 1

Lot : 5 192 087

Zone : VIL-2

Nature de la demande : Dernière phase des travaux : Fenestration, terrasse, solarium, revêtement extérieur et vestibule.

## 7. Règlement de démolition 2023-02 :

Quelles informations demander au document exigé à la section 4.5 (*Documents et renseignements exigés pour une demande de démolition de bâtiment principal*) concernant l'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 :

Fiche proposée par Ronald Delcourt et Céline Topp.

## 8. Liste d'amendements proposée par Philippe Barrette, stagiaire en environnement.

## 9. Varia : Commentaires sur la propriété sise au 44, ch. Hamel.

## 10. Levée de la réunion.

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)**

**Procès-verbal de la réunion du 21 février 2025 tenue en visioconférence de 15h00 à 16h30**

**1. Ouverture et présences.**

	<u>Présence</u>	<u>Absence</u>
<b><u>À titre de maire et membre d'office du CCU</u></b>		
Mme Michèle Turcotte, mairesse (MT)	X	
<b><u>À titre de conseiller municipal</u></b>		
M. Harry Bird (HB)	X	
M. Jocelyn Brasseur (JB)		X
<b><u>Présent à titre de résidentes et résidents</u></b>		
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	
<b><u>Présent à titre de personne-ressource du CCU</u></b>		
Mme Isabelle Perreault Inspectrice en bâtiment	X	
Le quorum est constaté :	OUI	

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

Le point 8 de l'ordre du jour est retiré.

**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

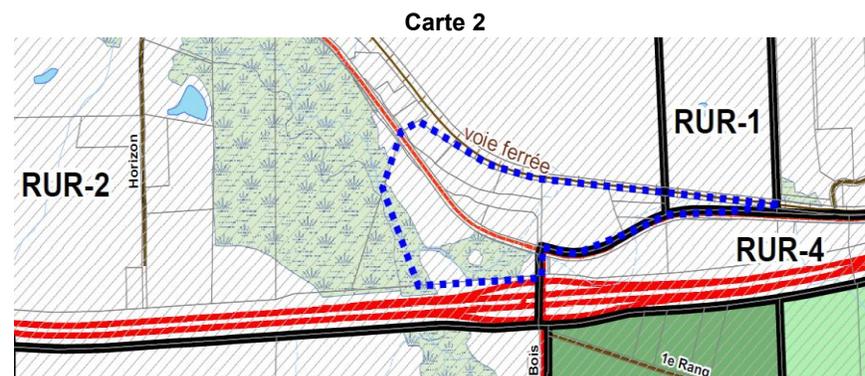
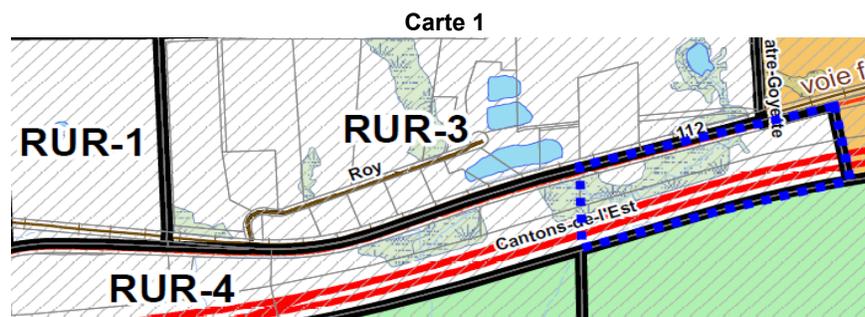
Madame Céline Topp est désignée secrétaire de la rencontre.

---

### ***Présentation des propositions d'amendement au règlement Usages conditionnels et au règlement de zonage***

Avant d'entreprendre l'étude des points à l'ordre du jour, le président invite Monsieur Marc-Antoine Côté à présenter les propositions d'amendements au règlement de zonage et au règlement relatif aux usages conditionnels pour donner suite aux recommandations du CCU et aux orientations du Conseil municipal concernant l'implantation d'un site offrant en location des conteneurs maritimes comme mini-entrepôts dans la zone RUR-4.

Les amendements au règlement de zonage visent à faire correspondre les limites de la zone RUR-4 à l'aire affectée aux usages commerciaux de classe 2 au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog. Une partie de la zone RUR-4 (en pointillé bleu sur le premier plan) sera ainsi jointe à la zone RUR-3 alors qu'une partie de la zone RUR-1 et RUR-2 (en pointillé bleu sur le plan 2) sera jointe à la zone RUR-4.



Les usages commerciaux dans les limites de la nouvelle zone RUR-4 seront toutefois limités et encadrés par le règlement sur les usages conditionnels. On y spécifie que l'usage service de location d'espace d'entreposage pourra y être autorisé et que des conteneurs maritimes pourront servir d'espace d'entreposage. Les critères du règlement sur les usages conditionnels ont été ajustés en conséquence notamment pour assurer l'intégration adéquate des activités commerciales dans cette zone sensible du corridor visuel d'intérêt supérieur qui doit être préservé et mis en valeur.

Les membres soulèvent les points suivants :

- La catégorie 2 dans le règlement sur les usages conditionnels devrait être incluse dans la nouvelle catégorie proposée en éliminant la restriction de superficie de 100 mètres pour un bâtiment principal;
- Une simulation 3D ou un photomontage pourront être exigés du requérant lors du dépôt de la demande en fonction de l'ampleur du projet et sa visibilité depuis le corridor autoroutier ;
- Si des conteneurs maritimes sont utilisés, ceux-ci doivent être de couleur sobre, ne comporter aucune mention ou image et ne pas servir de support à de l'affichage commercial ;
- L'éclairage, les barrières ou clôtures devront être indiqués au plan d'aménagement et faire l'objet d'un examen attentif quant à leur impact sur le corridor visuel ;
- Un critère exigeant pour les conteneurs des normes d'implantation similaires à celles d'un bâtiment principal dans cette zone n'est pas nécessaire.

Monsieur Côté fera les ajustements requis aux propositions d'amendements.

---

### 3. Adoption du procès-verbal de la séance du 17 janvier 2025

**Il est proposé par** Monsieur Daniel Laflamme  
**Appuyé par** Monsieur Stephen Rotman

**QUE le procès-verbal du 17 janvier 2025 soit approuvé.**

**Adopté à l'unanimité**

---

### 4. Mot du Président

Monsieur Bird remercie monsieur Delcourt pour la rédaction du premier article concernant les activités du CCU paru dans le dernier bulletin municipal.

---

### 5. **Mini-entrepôt : Retour sur la proposition d'amendement au règlement *Usages conditionnels* : rédaction du 1<sup>er</sup> projet incluant une modification au règlement de zonage et réflexion sur les 3 phases de développement prévues.** ***Présentation des propositions d'amendement au règlement Usages conditionnels et au règlement de zonage***

En plus des commentaires formulés lors de la présentation de monsieur Côté (voir plus haut), des questions sont soulevées sur les 3 phases de développement prévues dans le projet de mini-entrepôts.

La demande d'usage conditionnel doit être soumise pour l'ensemble du projet et comporter le plan d'aménagement et d'implantation pour les trois phases. Les documents de soutien à la demande

devront être complets et porter sur les trois phases. Les aménagements paysagers visant à protéger et mettre en valeur le corridor visuel devront être réalisés dès la première phase ce projet et fera l'objet d'une exigence lors de l'autorisation de l'usage conditionnel par le Conseil municipal.

Dans l'éventualité où l'entreprise de location d'espace d'entreposage utilisant des conteneurs cesse ses activités, la municipalité doit être en mesure de faire retirer les conteneurs du site. L'inspectrice vérifiera si la municipalité peut intervenir en vertu de la réglementation concernant les nuisances ou si des garanties peuvent être exigées de la part de l'exploitant.

---

## 6. Projets assujettis au PIIA et demande de modification règlementaire :

### 6.1 : Bâtiment agricole en forme de dôme (PIIA-1)

Demande de : Serge Thomas et Guylaine Morin

Adresse : 373, ch. Grand-Bois

Lot : 5 191 761

Zone : RUR-5

Emplacement prévu : À environ 25 mètres du chemin Grand-Bois.

Nature de la demande : Installer un bâtiment agricole en forme de dôme et revêtement plastique.

En zone agricole un bâtiment en forme de dôme est autorisé. Le requérant demande toutefois d'installer ce bâtiment qui servirait de manège pour 2 chevaux, à 25 mètres du chemin Grand-Bois, sur la partie plane du terrain déjà voué à l'entraînement des chevaux.

Les membres n'ont pas d'objection à l'utilisation d'un tel bâtiment que l'on retrouve maintenant de plus en plus sur les fermes. Ils se questionnent toutefois sur l'impact visuel d'une telle structure en bordure du chemin Grand-Bois et aimeraient obtenir des informations additionnelles.

**Considérant que** le bâtiment en forme de dôme sera érigé en bordure du chemin Grand-Bois et sera visible partir de cette voie ;

**Considérant** qu'il y a intérêt à minimiser son impact visuel ;

**Il est proposé par** Monsieur Stephen Rotman

**Appuyé par** Monsieur Sylvain Ménard

**QUE le CCU** demande au requérant de lui fournir des informations sur les couleurs possibles de la toile de plastique du revêtement de la structure, une toile d'une couleur plus neutre que le blanc proposé et non lisérée de vert serait plus appropriée.

**Adopté à l'unanimité**

---

### 6.2 : Résidence unifamiliale (PIIA-1)

Demande de : Jean Chartier  
Adresse : 100, rang 2  
Lot : 5 191 969  
Zone : VIL-2

Nature de la demande : Résidence unifamiliale.

**Considérant que** la présente demande de permis est assujettie au PIIA-1 du *Règlement # 2014-09 sur un plan d'implantation et d'intégration architecturale de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton* puisque le terrain visé par la demande est adjacent aux tronçons ou chemins autour du lac Libby;

**Considérant que** l'aménagement prévoit la gestion des eaux de ruissellement et que l'architecture et les matériaux de revêtement proposés sont appropriés ;

**Considérant que** les critères du PIIA-1 ont été étudiés pour cette demande ;

**Il est proposé par** Monsieur Sylvain Ménard  
**Appuyé par** Monsieur Daniel Laflamme

**QUE le CCU** recommande au Conseil municipal d'autoriser l'émission du permis pour la construction d'une résidence unifamiliale au 100 Rang 2, lot # 5 191 969, tel que présenté sur le plan d'implantation préparé par Jean Sébastien Trottier, arpenteur géomètre, et daté du 12 décembre 2023 et des plans et devis préparés par Profab, datés du 3 décembre 2024.

#### **Adopté à l'unanimité**

---

#### **6.3 : Rénovation**

Demande de : Karine Genest  
Adresse : 565, 1er Rang  
Lot : 5 192 087  
Zone : VIL-2

Nature de la demande : Dernière phase des travaux : Fenestration, terrasse, solarium, revêtement extérieur et vestibule.

**Considérant que** la présente demande de permis est assujettie au PIIA-1 du *Règlement # 2014-09 sur un plan d'implantation et d'intégration architecturale de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton* puisque le terrain visé par la demande est adjacent aux tronçons ou chemins autour du lac Libby;

**Considérant que** les modifications du solarium et du vestibule améliorent l'apparence du bâtiment et que la fenestration et es matériaux de revêtement proposés sont appropriés ;

**Considérant que** les critères du PIIA-1 ont été étudiés pour cette demande ;

**Il est proposé par** Monsieur André Ricard  
**Appuyé par** Monsieur Stephen Rotman

**QUE le CCU** recommande au Conseil municipal d'autoriser l'émission du permis pour la rénovation de la résidence unifamiliale au 565, 1er Rang, lot # 5 192 087, tel que présenté sur les plans préparés par BGLA Architecture + Design et datés du 29 janvier 2025.

#### **Adopté à l'unanimité**

---

### **7. Règlement de démolition 2023-02 :**

La propriété patrimoniale pour laquelle une demande démolition était à l'étude a été rasée à la suite d'un incendie. Le rapport du service d'incendie devrait identifier la cause du sinistre et celle-ci sera communiquée aux membres.

Afin d'évaluer la pertinence de la fiche patrimoine proposée par Ronald Delcourt et Céline Topp, les membres conviennent de l'utiliser pour décrire les propriétés inscrites sur la liste provisoire des immeubles patrimoniaux dressées par la MRC Memphrémagog. Chacun des membres fera l'exercice de compléter la fiche pour chacune de ces propriétés et de faire une mise en commun de leur travail lors du prochain CCU du 21 mars prochain. La réunion du CCU débutera à 13h00.

---

## **8. Varia**

L'inspectrice en bâtiment dépose les commentaires qu'elle a reçus relativement aux travaux exécutés au 44, chemin Hamel. On indique que ces commentaires feront l'objet de vérification pour s'assurer que les travaux sont conformes au permis émis.

---

## **9. Levée de la réunion.**

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

**QUE la réunion soit levée. Il est 16h30.**

**Adopté à l'unanimité**

---

**Monsieur Harry Bird,**  
**Président**

---

**Madame Céline Topp,**  
**Secrétaire**