

**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 15 mars 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 16 février 2024.
4. Mot du Président.
5. Projets d'amendements avec Marc-Antoine Côté, urbaniste conseil. Discussions et commentaires sur les premiers projets.
6. **Projets assujettis au PIIA :**

**6.1 PIIA-1**

Demande de : Sofiane Mimouni  
Adresse : 43, chemin Summit  
Lots : 5 193 190, 5 193 697 et 5 191 559  
Zone : RUR-12 \_Paysage naturel d'intérêt supérieur

Nature de la demande : Résidence unifamiliale

**6.2 PIIA-1**

Demande de : Marcel Parent  
Adresse : 164, chemin Verdi  
Lot : 5 191 615  
Zone : RUR-5\_Paysage d'intérêt naturel supérieur

Nature de la demande : Garage (53 m2)

### **6.3 PIIA-1**

Demande de : Frédéric Godin  
Adresse : 1<sup>er</sup> rang  
Lot : 5 191 994  
Zone : VIL-2

Nature de la demande : Résidence unifamiliale

### **6.4 PIIA-1**

Demande de : Sylvie Denault  
Adresse : 205, chemin du Lac Trouser  
Lots : 5 192 231 et 5 192 238  
Zone : VIL-4

Nature de la demande : Démolition du chalet (1968) et construction d'une résidence unifamiliale.

### **6.5 PIIA-1**

Demande de : André Ricard  
Adresse : 183, chemin du Docteur  
Lot : 5 192 174  
Zone : VIL-4

Nature de la demande : Nouvel emplacement – remise 23,4 m2

### **6.6 PIIA-1**

Demande de : André Vincent  
Adresse : 9, chemin Desautels  
Lot : 5 191 652  
Zone : REV-1

Nature de la demande : Remise (17,8 m2)

7. Règlement *station de lavage*.

8. Varia : Formations.

9. Levée de la réunion.

**Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**  
**Procès-verbal de la réunion du 15 mars 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>		
<b>Mme Michèle Turcotte, mairesse (MT)</b>	<b>X</b>	
<u>À titre de conseiller municipal</u>		
<b>M. Harry Bird (HB)</b>	<b>X</b>	
<b>M. Jocelyn Brasseur (JB)</b>	<b>X</b>	
<u>Présent à titre de résidentes et résidents</u>		
<b>M. Daniel Laflamme (DL)</b>	<b>X</b>	
<b>M. Sylvain Ménard (SM)</b>	<b>X</b>	
<b>M. Ronald Delcourt (RD)</b>	<b>X</b>	
<b>Mme Céline Topp (CT)</b>	<b>X</b>	
<b>M. Stephen Rotman (SR)</b>	<b>X</b>	
<b>M. André Ricard (AR)</b>		<b>X</b>
<u>Présent à titre de personne-ressource du CCU</u>		
<b>Mme Isabelle Perreault Inspectrice en bâtiment</b>	<b>X</b>	
<b>Le quorum est constaté :</b>	<b>OUI</b>	

Avant d'entreprendre la lecture et l'adoption de l'ordre du jour, les membres conviennent de discuter du point 5 de l'Ordre du jour afin de permettre à monsieur Marc-Antoine Côté, urbaniste-conseil, de faire le point sur les différents projets d'amendements réglementaires qui seront soumis à la prochaine assemblée du Conseil municipal.

**5. Projets d'amendements avec Marc-Antoine Côté, urbaniste-conseil. Discussions et commentaires sur les premiers projets.**

Monsieur Côté informe les membres que le Conseil municipal a pris les décisions suivantes concernant les premiers projets de règlement :

- la modification au règlement de lotissement visant la réduction de la distance de 75 mètres à 15 mètres entre une allée de circulation située dans un projet résidentiel intégré et un cours d'eau a été revue et fixée à 45 mètres.
- les articles modifiant le règlement de zonage pour inclure dans le calcul de la superficie d'un quai ses parties fixes et flottantes ont été retirés;
- les articles ajoutant de nouvelles mesures au règlement de zonage pour prévenir les collisions d'oiseaux avec les garde-corps transparents et la fenestration importante ont été retirés;

## **Amendement au règlement de lotissement**

En ce qui a trait à la distance de 45 mètres entre une allée de circulation et un cours d'eau retenue par le Conseil municipal, monsieur Bird indique que l'écart entre la distance de 15 mètres proposée par le CCU et la norme actuelle de 75 mètres a été jugé comme trop important. Des informations additionnelles sur la pertinence d'abaisser cette distance pour un projet résidentiel intégré pourraient permettre au Conseil de réviser sa position et d'apporter une modification lors de la deuxième lecture du projet de règlement.

Monsieur Côté indique que le schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog prévoit que la distance minimale à respecter entre une route ou rue et un cours d'eau ou un lac doit être de 75 mètres pour un secteur non desservi et partiellement desservi et de 45 mètres pour un secteur desservi. En conséquence, l'article 29 du règlement municipal de zonage établit à 45 mètres la distance minimale entre l'emprise d'un chemin, d'une rue, d'une route et d'un lac ou d'un cours d'eau pour les secteurs desservis et à 75 mètres pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis.

Monsieur Côté précise toutefois que le schéma d'aménagement ne considère pas une allée de circulation comme une route ou une rue. Ainsi la distance d'une allée de circulation d'un cours d'eau peut être fixée par le Conseil municipal sans égard aux prescriptions du schéma pour une route ou une rue.

Le but de la modification proposée par le CCU au Conseil municipal visait à réduire la distance à respecter entre l'allée de circulation et un cours d'eau dans le cadre d'un projet résidentiel intégré puisque cette allée ne sert qu'à la desserte des lots subsidiaires du projet, qu'elle ne peut pas excéder une distance de 300 mètres du chemin public et que son implantation de même que celle des résidences sont contrôlées par les critères du PIIA notamment ceux visant la protection des milieux naturels et humides.

Après discussions, les membres recommandent au Conseil municipal d'appliquer pour l'implantation d'une allée de circulation dans un projet résidentiel intégré les mêmes dispositions que celle du règlement de zonage concernant la protection des rives. Ainsi l'allée de circulation devrait respecter une distance :

- de 15 mètres lorsque la bande riveraine est de 10 mètres
- et, de 20 mètres lorsque la bande riveraine est de 15 mètres .

## **Amendement concernant la superficie de quais flottants**

Ces amendements ont été retirés faute de consensus et d'informations sur la responsabilité de la municipalité dans la gestion des embarcations sur un plan d'eau.

Monsieur Côté transmet aux membres les informations suivantes;

- au niveau fédéral un permis d'embarcation est requis pour toute embarcation de plaisance qui est équipée d'un moteur d'au moins 7,5 KW. Une carte de conducteur d'embarcation est toutefois requise pour toute personne conduisant une embarcation motorisée;
- En utilisant ses pouvoirs réglementaires en matière de zonage, la municipalité est en mesure de régir la superficie des quais fixes ou flottants, sans égard à la question de la gestion d'une embarcation.

La discussion s'engage sur les nuisances que peut comporter un quai flottant muni d'un moteur par rapport à un ponton dont la superficie n'est pas réglementée.

Bien que les aspects de sécurité des passagers et des baigneurs liés à la superficie et la maniabilité de quais flottants soient objets de préoccupations, le but premier de la proposition de modification présentée au Conseil vise à assurer une équité réglementaire. Actuellement, en ne tenant pas compte de la superficie flottable d'un quai dans le calcul de la superficie totale, cela a pour effet d'outrepasser la superficie autorisée du quai lorsque la partie flottable lui est attachée et alors utilisée comme un quai.

En raison de la faible dimension des lacs, notamment celui du Lac Libby, la réglementation municipale actuelle limite la largeur et la superficie totale d'un quai afin de minimiser son impact sur le caractère naturel du littoral. Pour continuer de poursuivre cet objectif tout en accommodant les riverains qui souhaitent profiter d'un quai flottant la modification proposée inclut la partie flottante dans le calcul de la superficie autorisée de 13,5 mètres carrés.

Il est recommandé au Conseil municipal de réintroduire les amendements proposés au projet de règlement ce qui permettra, lors de l'assemblée publique de consultation, d'entendre l'ensemble des points de vue et préoccupations des citoyens et de régler le cas échéant avant la saison estivale.

#### **Amendements pour la prévention des collisions d'oiseaux**

Cette question avait été brièvement abordée lors d'une rencontre conjointe entre le CCU et le Comité consultatif en environnement, mais n'avait pas fait l'objet de recommandation au Conseil de la part du CCU.

Étant donné que cette préoccupation est récente et que nous disposons que de peu d'informations sur les solutions et la capacité pour les propriétaires de trouver auprès des fournisseurs des produits adaptés, il apparaît judicieux de retirer ces articles du projet de règlement pour permettre une étude plus approfondie.

#### **Autres questions soulevées sur les projets de modification du règlement de zonage**

Les modifications concernant le calcul de la hauteur d'un bâtiment ne s'appliquent qu'à un terrain riverain d'un lac, il en va de même pour les modifications relatives au maintien de la végétation naturelle, en conséquence les mots « cours d'eau » doivent être enlevés à l'article 6 du projet de règlement modifiant le règlement de zonage.

Concernant la modification apportée par l'article 9 du projet de règlement modifiant le règlement de zonage concernant l'implantation d'une serre, monsieur Côté précise qu'il s'agit uniquement d'une reformulation de la règle actuelle qui stipule que « seule une serre d'au plus 40 m<sup>2</sup> est autorisée à titre d'usage complémentaire à l'habitation seulement sur un terrain ayant une superficie égale ou supérieure à 5 ha. ». Madame Turcotte indique que les travaux du Comité de la communauté nourricière pourraient amener la révision de cette norme.

Les membres remercient monsieur Côté et procèdent avec les autres points à l'ordre du jour.

## 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 16 février 2024

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

Que le procès-verbal du 16 février 2024 soit approuvé.

**Adopté à l'unanimité**

---

## 4. Mot du Président

Monsieur Bird présente Monsieur Jocelyn Brasseur, nouvellement élu comme conseiller municipal qui se joint au CCU à titre de membre. Madame Michèle Turcotte, nouvellement élue comme mairesse se joint aussi au CCU à titre de membre d'office.

---

## 5. Projets d'amendements avec Marc-Antoine Côté, urbaniste-conseil. Discussions et commentaires sur les premiers projets.

Ce point a été discuté en début de rencontre,

---

## 6. Projets assujettis au PIIA :

### 6.1 PIIA-1

Demande de : Sofiane Mimouni  
Adresse : 43, chemin Summit  
Lots : 5 193 190, 5 193 697 et 5 191 559  
Zone : RUR-12 \_Paysage naturel d'intérêt supérieur

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 fait partie d'un paysage naturel d'intérêt supérieur ;

**Considérant que** la nouvelle construction sera érigée sur l'emplacement du bâtiment existant qui sera démolé 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 Stephen Rotman  
**Appuyé par** Monsieur Sylvain Ménard

**QUE** le CCU recommande au Conseil municipal d'autoriser l'émission du permis pour la construction d'une résidence unifamiliale au 43 chemin Summit, lots # 5 193 190, # 5 193 697 et # 5 191 559, tel que présenté sur le plan d'implantation daté du 11 novembre 2023 et sur les plans datés du 1<sup>er</sup> décembre 2023 préparés par Oualid Benabdallah.

**Adopté à l'unanimité**

---

**6.2 PIIA-1**

Demande de : Marcel Parent  
Adresse : 164, chemin Verdi  
Lot : 5 191 615  
Zone : RUR-5\_Paysage d'intérêt naturel supérieur  
  
Nature de la demande : Garage (53 m2)

**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 fait partie d'un paysage naturel d'intérêt supérieur ;

**Considérant 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 Stephen Rotman  
**Appuyé par** Monsieur Ronald Delcourt

**QUE** le CCU recommande au Conseil municipal d'autoriser l'émission du permis pour la construction d'un garage au 164 chemin Verdi, lot # 5 191 615, tel que présenté sur les plans préparés par Michel Parent, designer d'intérieur, datés du 12 décembre 2023.

**Adopté à l'unanimité**

---

**6.3 PIIA-1**

Demande de : Frédéric Godin  
Adresse : 1<sup>er</sup> rang  
Lot : 5 191 994  
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 réutilisation de la voie d'accès existante au site 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, lot # 5 191 994, tel que présenté sur le plan d'implantation préparé par Frederic Godin, arpenteur géomètre, daté du 6 novembre 2023 et des plans et devis préparés par Valérie Bibeau, Labitat Conception, datés du 21 février 2024.

**Adopté à l'unanimité**

---

#### **6.4 PIIA-1**

Demande de : Sylvie Denault  
Adresse : 205, chemin du Lac Trousers  
Lots : 5 192 231 et 5 192 238  
Zone : VIL-4

Nature de la demande : Démolition du chalet (1968) et construction d'une résidence unifamiliale.

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

- Un plan et un relevé des arbres montrant leur localisation, leur dimension, leur essence et leur état de santé ;
  - Les motifs qui justifient l'implantation de la fosse septique et du champ d'épuration sur cette partie du terrain arbres en front de lot donnant sur la voie publique et qui obligent la coupe des arbres.
- 

#### **6.5 PIIA-1**

Demande de : André Ricard  
Adresse : 183, chemin du Docteur  
Lot : 5 192 174  
Zone : VIL-4

Nature de la demande : Nouvel emplacement – remise 23,4 m2

**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 Trousers;

**Considérant que** le nouvel emplacement ne nécessite plus l'abattage d'arbres ;

**Considérant 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 remise au 183, chemin du Docteur, lot # 5 192 174, tel que présenté sur les plans soumis à l'appui de la demande.

**Adopté à l'unanimité**

---

**6.6 PIIA-1**

Demande de : André Vincent  
Adresse : 9, chemin Desautels  
Lot : 5 191 652  
Zone : REV-1

Nature de la demande : Remise (17,8 m2)

**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 situé à l'intérieur du village représenté par les zones COM-1, COM-2, REV-1 à REV-3 et SPI-1 à SPI-3 ;

**Considérant que** l'architecture et les matériaux de revêtement proposés sont les mêmes que ceux de la résidence principale ;

**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 remise au 9, chemin Desautels, lot # 5 191 652, tel que présenté sur les croquis soumis à l'appui de la demande.

**Adopté à l'unanimité**

---

## **6. Règlement lavage des embarcations**

Ce point portant sur les amendements au règlement 2023-06 sur le lavage des embarcations adopté par le Conseil municipal lors de son assemblée du 10 octobre 2023 est reporté compte tenu des démarches entreprises par le Conseil municipal pour l'implantation sur son territoire d'une station de lavage et pour établir les modalités d'opération d'une telle station.

---

## **7. Varia**

Les membres sont invités à participer à la formation virtuelle offerte par la MRC Memphrémagog sur le rôle du CCU et la réglementation de PIIA. L'inscription se fait auprès de la MRC.

Le Conseil municipal étudie actuellement toutes les questions relatives à la diffusion de documents municipaux, dont les procès-verbaux des différents comités. La mise en ligne des procès-verbaux du CCU sera examinée dans le cadre de la politique dont souhaite se doter le Conseil municipal.

---

**8. Levée de la réunion.**

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

**QUE la réunion soit levée. Il est 17h30.**

**Adopté à l'unanimité**

---

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

---

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