

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 mars 2025 13 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 du 21 février 2025.**
4. **Mot du Président.**
5. **Présentation du document CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BOLTON CIBLES, ÉTAT ET PERSPECTIVES par Philippe Barette, stagiaire en environnement à la municipalité.**
6. **Liste des bâtiments patrimoniaux de la MRC et fiche patrimoniale : avis et discussions**
7. **Projet assujettis au PIIA :**

7.1 : 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.
Proposition de couleurs.

7.2: Résidence unifamiliale (Règlement sur la démolition 2023-02 et PIIA-1) :

Demande de : Rock Gravel
Adresse : 527, chemin du Grand-Bois
Lot : 5 191 794
Zone : RUR-5

Nature de la demande : Construction d'une nouvelle résidence unifamiliale d'inspiration architecturale *maison de ferme*.

7.3 : Demande de dérogation mineure :

Demande de : Isabelle Higgins
Adresse : 25, chemin Tournant-de-la-Rivière
Lots 5 192 252
Zone : RUR-8

Nature de la demande : Installer une porte de garage de 3,2 mètres de haut au lieu de 3 mètres (*article 75,3,IV du règlement de zonage*) pour abriter une mini-fourgonnette.

7.4 : Demande de modification aux règlements (usage mini-entrepôt) :

Demande de : Mathieu Lecompte
Adresse : rte 112
Lots 5 456 507
Zone : RUR-3

Nature de la demande : Avis sur les documents transmis (Représentation 3D et plan d'affaires) dans le cadre de la demande de modification de la réglementation pour permettre l'usage mini-entrepôt dans la zone RUR-3.

- 8. Règlement de démolition 2023-02 :** Informations utiles à intégrer au document exigé à la section 4.5 (*Documents et renseignements exigés pour une demande de démolition de bâtiment principal*) :

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.

- 9. Tableau des mandats.**
- 10. Colloque de l'AQU et report de la date de la séance d'avril (Pâques).**
- 11. 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>
<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 résidents</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.

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

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 21 février 2025

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

QUE le procès-verbal du 21 février 2025 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird présente les invités Monsieur Philippe Barette stagiaire en environnement et Monsieur Vincent Jarry conseiller municipal responsable des dossiers en environnement au sein du Conseil et membre du Comité consultatif en environnement.

5. Présentation du document CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BOLTON CIBLES, ÉTAT ET PERSPECTIVES par Philippe Barette, stagiaire en environnement à la municipalité.

Monsieur Jarry explique la démarche en cours afin de doter la municipalité d'un plan de conservation des milieux naturels.

Dans le cadre de sa maîtrise en environnement monsieur Barette a rédigé un rapport de recherche identifiant les milieux hydriques et naturels (massifs forestiers, massif montagneux, corridor écologique) de SEDB. En plus d'être supervisé par l'université de Sherbrooke pour l'encadrement scientifique, monsieur Barette a bénéficié des connaissances de ces milieux du Corridor Appalachien.

Le rapport identifie les menaces à l'intégrité de ces milieux et propose 35 recommandations pour assurer leur préservation regrouper sous quatre volets : zonage, plan d'urbanisme, connectivité écologique et coopération aux efforts régionaux.

Afin de prioriser les actions que la municipalité pourrait retenir dans sa politique de conservation des milieux naturels, une grille d'évaluation sera transmise aux membres du CCU. Cette grille permet d'attribuer une valeur à chacune des recommandations selon leur faisabilité, leur coût, leur acceptabilité

sociale, etc. Une rencontre de travail se tiendra le 4 avril prochain pour permettre la mise en commun des résultats des grilles complétés par les membres du CCU.

Cette grille a également été complétée par les membres du CCE, et une consultation des citoyens sur le projet de politique est également prévu.

Avant de quitter la rencontre Monsieur Jarry répond aux préoccupations des membres quant à l'avenir de l'église de Saint-Étienne. La fabrique ayant refusé de prolonger les délais de l'offre d'achat de l'OBNL Cœur de Saint-Étienne et mis en vente l'église, il faudra attendre les résultats de cette mise en vente pour être fixé sur l'avenir de l'église. L'OBNL Cœur de Saint-Étienne n'a pas les moyens d'acheter l'église et de la rénover au coût évalué à quelque 2 000 000\$.

6. Liste des bâtiments patrimoniaux de la MRC et fiche patrimoniale : avis et discussions

Les membres conviennent de faire une première évaluation de la liste préliminaire des immeubles d'intérêt patrimonial établi par la MRC Memphrémagog dans le but de repérer les immeubles à retirer de la liste (incendie, transformations majeures) et ceux dont l'intérêt patrimonial doit faire l'objet d'un examen additionnel afin de d'établir leur retrait ou leur maintien sur la liste.

Les immeubles à retirer de la liste :

- 550 1^{er} Rang (île) Ce chalet a perdu ses caractéristiques à la suite des travaux de majeurs de transformation en 2024.
- 102 Chemin Bombardier Chalet sans caractéristique d'intérêt
- 5 Chemin Brossard Chalet sans caractéristique d'intérêt
- 527 Chemin Grand-Bois Ce bâtiment a été démoli à la suite d'un incendie, Ce sinistre est survenu au début de 2025 et le service d'incendie n'a pas demandé d'enquête sur les causes de cet incendie.
- 53-55 Principale Bâtiment largement transformé
- 7 Vallée de Bergers Bâtiment sans sans caractéristique d'intérêt

Les immeubles devant faire l'objet d'un examen additionnel :

- 153 Route 112
- 842 1^{er} Rang
- 171 2^{ième} Rang
- 45 Chemin Bédard
- 453 Chemin Bolton Centre
- 7 Chemin Brossard
- 247 Chemin Grand-Bois
- 307 Chemin Grand-Bois

- 482 Chemin Grand-Bois
- 507 Chemin Grand-Bois
- 43 Chemin Masse
- 63 Principale
- 132 Rang Du Rocher
- 433 Rang Du Rocher
- 11 Chemin Whillemy

Afin de poursuivre l'analyse de liste, des démarches seront faites auprès de la MRC afin de vérifier si celle-ci entreprendra des études additionnelles pour valider sa liste préliminaire en fonction de caractéristiques autres que l'âge du bâtiment. De plus, messieurs Bédard et Bird discuteront avec les autres membres du Conseil de la possibilité d'embaucher une ressource temporaire en architecture et patrimoine pour procéder à l'évaluation de la valeur patrimonial des bâtiments devant faire l'objet d'un examen additionnel.

En ce qui a trait à la fiche, celle-ci pourra être remise au propriétaire au moment d'une demande concernant un immeuble visé par le règlement municipal portant sur la démolition ainsi que celui relatif à l'entretien. Cette fiche servirait ainsi de guide au propriétaire et à son professionnel pour colliger les informations requises sur les caractéristiques patrimoniales de son immeuble. La municipalité pourrait y inscrire les informations dont elle dispose afin de faciliter la tâche du propriétaire.

7. Projets assujettis au PIIA et demande de modification règlementaire :

7.1 : 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. Proposition de couleurs.

Plusieurs réserves sont soulevées quant à l'impact de cette structure.

Avec sa dimension et sa localisation, cette structure de 31' (H), 108' (Lo) 60' (La), situé à 25 m du Chemin Grand-Bois sera le bâtiment le plus imposant des bâtiments de cette ferme qui présente un intérêt des plus intéressants de par sa composition (habitation en haut, bâtiments de ferme organisés autour d'une cour de service en bas).

Cette structure en forme de dôme ne devrait pas se retrouver en premier plan de la propriété et compromettre l'intégrité de la composition de la ferme qui comporte des bâtiments de fermes traditionnels.

Pour être acceptable cette structure devrait s'implanter en contre-bas, le plus loin possible du Chemin Grand-Bois et derrière les bâtiments existants, pour préserver la vue sur le Mont Orford et le caractère actuel de la ferme dont la préservation est remarquable. Cette ferme représente un point d'intérêt remarquable et accroît la qualité du parcours sur le Chemin Grand Bois.

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 à l'intérieur d'une bande de profondeur de 75 m de chaque côté du chemin Grand-Bois;

Considérant que le nouveau bâtiment proposé en forme de dôme ne s'intègre pas de façon harmonieuse à l'ensemble des bâtiments de ferme présent sur le site même si les couleurs devaient être différentes de celles précédemment présentées ;

Considérant que l'implantation d'une telle structure serait plus appropriée si elle était située en contre-bas et derrière les bâtiments existants ;

Il est proposé par Monsieur Ronald Delcourt
Appuyé par Monsieur Jocelyn Brassard

QUE le CCU recommande que le propriétaire soit informé des réserves soulevées par l'implantation d'une telle structure et demande que celle-ci soit implanté sur une partie moins visible du site à l'arrière des bâtiments de ferme. De plus, le CCU serait disposé à examiner l'implantation d'un nouveau bâtiment de ferme traditionnel pour servir de manège, ce qui serait de nature à mieux s'intégrer aux autres bâtiments de la ferme actuelle.

Adopté à l'unanimité

7.2: Résidence unifamiliale (Règlement sur la démolition 2023-02 et PIIA-1) :

Demande de : Rock Gravel
Adresse : 527, chemin du Grand-Bois
Lot : 5 191 794
Zone : RUR-5

Nature de la demande : Construction d'une nouvelle résidence unifamiliale d'inspiration architecturale *maison de ferme*.

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 à l'intérieur d'une bande de profondeur de 75 m de chaque côté du chemin Grand-Bois;

Considérant que la nouvelle construction sera érigée en remplacement du bâtiment incendié et maintenant démolé ;

Considérant que l'implantation à 38 mètres du chemin du Grand-Bois et le style architectural du nouveau bâtiment s'intègre de façon harmonieuse et respecte le caractère rural en inversant les

façades avant et arrière du modèle Albany pour présenter en façade avant une entrée principale sobre ;

Considérant que le matériel de revêtement en bois couleur gris fusain est approprié ;

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

Il est proposé par Monsieur Stephen Rotman
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 527, chemin du Grand-Bois, lots # 5 191 794, tel que montré sur le plan d'implantation et sur les plans du modèle Albany inversé de l'entreprise Boréal soumis à l'appui de la demande.

Adopté à l'unanimité

7.3 : Demande de dérogation mineure :

Demande de : Isabelle Higgins
Adresse : 25, chemin Tournant-de-la-Rivière
Lots 5 192 252
Zone : RUR-8

Nature de la demande : Installer une porte de garage de 3,2 mètres de haut au lieu de 3 mètres (*article 75,3,IV du règlement de zonage*) pour abriter une mini-fourgonnette.

Considérant que la demande satisfait aux critères nécessaires pour l'obtention d'une dérogation mineure ;

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

QUE le CCU recommande au Conseil municipal d'autoriser la dérogation mineure pour permettre d'installer une porte de garage de 3,2 mètres de haut au lieu de 3 mètres (*article 75,3,IV du règlement de zonage*) au 25, chemin Tournant-de-la-Rivière, lots #5 192 252, tel que montré sur le croquis soumis à l'appui de la demande

Adopté à l'unanimité

7.4 : Demande de modification aux règlements (usage mini-entrepôt) :

Demande de : Mathieu Lecompte
Adresse : rte 112
Lots : 5 456 507
Zone : RUR-3

Nature de la demande : Avis sur les documents transmis (Représentation 3D et plan d'affaires) dans le cadre de la demande de modification de la réglementation pour permettre l'usage mini-entrepôt dans la zone RUR-3.

Les membres ont pris connaissance de la représentation 3D du projet d'implantation des mini-entrepôts. Cette représentation à vol d'oiseau ne permet pas d'apprécier l'impact du projet depuis l'autouroute10 sur le corridor visuel d'intérêt supérieur et devra être reprise.

Le plan d'affaires présente des lacunes et devra être bonifié en ce qui à trait aux aspects suivants : clientèle visée, localisation des autres sites d'entreposage dans les environs, structure de prix et comparable, scénario d'occupation, frais de financement. Le propriétaire sera rencontré afin de lui préciser les ajustements à apporter.

8. Règlement de démolition 2023-02 : Informations utiles à intégrer au document exigé à la section 4.5 (*Documents et renseignements exigés pour une demande de démolition de bâtiment principal*) :

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.

Ce point a été discuté au point 6 de l'ordre du jour.

9. Tableau des mandats.

Les dates de nomination des membres du CCU seront ajustées afin d'éviter le départ de l'ensemble des membres dans la même année.

Monsieur Bird informe les membres que le recrutement de nouveaux membres est en cours.

10. Colloque de l'AQU et report de la date de la séance d'avril (Pâques).

La réunion d'avril est reporté au 25 avril à 15h00.

Madame Perrault fera parvenir aux membres l'information sur le colloque de l'AQU.

11. Levée de la réunion.

Il est proposé par Monsieur Harry Bird
Appuyé par Monsieur André Ricard

QUE la réunion soit levée. Il est 16h30.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Harry Bird,
Président

Madame Céline Topp,
Secrétaire