

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 25 avril 2025 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 réunion du 21 mars 2025.**
4. **Mot du Président.**
5. **Projets assujettis au PIIA :**

5.1 : Reconstruction (PIIA-1)

Demande de : Patrick Turner, architecte
Adresse : 179, chemin du Docteur
Lot : 5 192 208
Zone : VIL-4

Nature de la demande : Démolition et construction d'une résidence unifamiliale.

5.2: Pentès fortes (PIIA-5)

Demande de : Richard Archambault
Adresse : rue de la Serpentine
Lot : 6 048 913
Zone : RUR-8

Nature de la demande : Projet sur des pentes de plus de 15%.

5.3: Transformation (PIIA-1)

Demande de : Jean-Pierre Karnas
Adresse : 185, ch. Grand-Bois
Lot : 5 191 740
Zone : RUR-7

Nature de la demande : Rénovation de la résidence.

5.4: Projet d'implantation conditionnelle à l'approbation de modifications règlementaires

Demande de : Mathieu Lecompte

Adresse : route 112

Lot : 5 456 507

Zone : RUR-7

Nature de la demande : Mini-entrepôt : document 3D et plans d'affaires révisés.

6. Propositions d'amendement au règlement 2014-10 permis et certificats sur des dispositions liées à la protection des milieux humides et l'abattage d'arbres

7. Varia

Présentation de l'Association québécoise d'urbanisme par monsieur Yves Racicot.

8. Levée de la réunion.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Procès-verbal de la réunion du 25 avril 2025 tenue en visioconférence de 15h00 à 17h00

Avant de procéder à la tenue de la rencontre, madame Isabelle Perreault demande aux membres de prendre quelques minutes pour recevoir Monsieur Yves Racicot, président de l'Association québécoise d'urbanisme (AQU) et lui permettre de présenter la mission de l'organisme et le programme du prochain colloque de l'AQU qui se tiendra les 30 et 31 mai prochain. Pour plus de détails sur le rôle et le colloque se référer au site de l'organisme www.aqu.qc.ca

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 Sylvain Ménard
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 mars 2025

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

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

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird informe les membres que la candidature d'un nouveau membre sera soumise au prochain Conseil municipal pour remplacer monsieur Daniel Laflamme qui quittera ses fonctions à la fin de son mandat en juin prochain.

En ce qui a trait au procès-verbal de la rencontre du CCU 4 avril dernier, il sera soumis à l'approbation des membres à la prochaine rencontre du mois de mai. Toutefois les recommandations du CCU concernant le chalet du parc municipal ont été transmises aux membres du Conseil municipal lors de la dernière assemblée du Conseil afin qu'elles soient prises en compte dans la préparation de l'appel d'offres pour la construction du chalet. Ces recommandations portaient principalement sur l'utilisation du bois comme matériau de revêtement extérieur.

Lors de la prochaine rencontre du CCU, on demande d'inscrire à l'ordre du jour la poursuite de l'analyse de la liste des bâtiments patrimoniaux. À l'égard des bâtiments pour lesquels le CCU s'interrogeait sur la pertinence de les maintenir ou non sur la liste, l'inspectrice vérifiera si la municipalité ou la MRC dispose d'informations additionnelles concernant leur intérêt patrimonial.

5. Projets assujettis au PIIA :

5.1 : Reconstruction (PIIA-1)

Demande de : Patrick Turner, architecte
Adresse : 179, chemin du Docteur
Lot : 5 192 208
Zone : VIL-4
Nature de la demande : Démolition et construction d'une résidence unifamiliale.

Afin de pouvoir procéder à l'étude de ce dossier, l'inspectrice en bâtiment doit compléter ses vérifications concernant l'état de dégradation du bâtiment, son potentiel de restauration et l'application possible de l'article 156 du règlement de zonage.

Le dossier est ainsi reporté à la prochaine rencontre.

5.2: Pentes fortes (PIIA-5)

Demande de : Richard Archambault
Adresse : rue de la Serpentine
Lot : 6 048 913
Zone : RUR-8
Nature de la demande : Projet sur des pentes de plus de 15%.

Selon le plan d'implantation préparé par l'arpenteur géomètre Daniel Saint-Pierre, daté du 28 mars 2025, l'allée d'accès à la future résidence traverse un secteur de forte pente (pente supérieure ou égale à 15 % et inférieure à 30 %).

Le PIIA-5 vise à s'assurer que les travaux prévus dans une pente supérieure ou égale à 15 % et inférieure à 30 % s'intègrent harmonieusement avec le moins d'impact à l'environnement naturel et en les adaptant le mieux possible au milieu.

Bien que la localisation de l'allée d'accès est appropriée, le plan d'implantation déposé ne permet pas d'apprécier le niveau des pentes sur le terrain. Afin de pouvoir poursuivre l'examen de la demande, un nouveau plan devra être déposé identifiant clairement les courbes de niveau du terrain naturel que traverse l'allée de circulation projetée. La portion de l'allée d'accès située dans l'emprise de la rue n'a pas à être prise en considération dans l'application des normes concernant les travaux dans les zones de fortes pentes.

De plus le plan d'implantation montre uniquement le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement et ne comporte pas les mesures de mitigation ou de drainage envisagées pour les contenir si nécessaire et éviter l'érosion. Un complément d'information devrait également être fourni sur les arbres qui devront être abattus pour la réalisation du projet.

L'inspectrice en bâtiment fera ajouter au plan d'implantation les informations additionnelles et le dossier sera à nouveau soumis à la prochaine rencontre.

5.3: Transformation (PIIA-1)

Demande de : Jean-Pierre Karnas
Adresse : 185, ch. Grand-Bois
Lot : 5 191 740
Zone : RUR-7
Nature de la demande : Rénovation de la résidence.

La résidence située au 185 chemin Grand-Bois fait partie des bâtiments d'intérêt patrimonial identifié par la MRC Memphrémagog en raison de son ancienneté, sa construction se situant entre 1900 et 1930.

Les caractéristiques d'origine de cette maison de type vernaculaire méritent d'être conservées et mises en valeur dans le cadre de cette rénovation. Une fenestration à battant de même qu'un revêtement de vinyle ne sont pas des interventions appropriées et feraient perdre de la valeur à la résidence.

Pour respecter les caractéristiques de cette maison, les fenêtres devraient être remplacées par des fenêtres à guillotine et le bois doit être le matériau utilisé pour réparer ou remplacer le parement de bois actuel. La couleur du parement peut être conservée ou remplacée par une couleur sobre.

Considérant que le 185 chemin Grand-Bois fait partie des bâtiments patrimoniaux identifiés par la MRC Memphrémagog et qu'il a conservé ses caractéristiques originales d'intérêt ;

Considérant que les caractéristiques de la fenestration de cette maison de type vernaculaire soient des fenêtres à guillottes avec un cadrage extérieur ont un impact visuel important et méritent d'être maintenues ;

Considérant que les fenêtres proposées à battant seraient de nature à altérer ces caractéristiques ;

Considérant que le revêtement en planche de bois constitue également un élément d'origine et que son remplacement par un clin de vinyle donnerait un aspect synthétique et d'imitation ;

Considérant que les critères du PIIA-1 ont été étudiés pour cette demande et que le projet de rénovation tel que proposé ne satisfait pas à ces critères ;

Considérant que la rénovation bâtiment est tout à fait justifiée et qu'il convient de soutenir le propriétaire dans cette démarche en lui faisant part de la valeur patrimoniale de son bâtiment et en le guidant dans les interventions à privilégier ;

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

Que le CCU recommande d'informer le propriétaire sur la valeur patrimoniale de son bâtiment et sur les meilleures pratiques pour en maintenir les caractéristiques. Le CCU est disposé à étudier un nouveau projet de rénovation répondant à ces critères.

Adopté à l'unanimité

5.4: Projet d'implantation conditionnelle à l'approbation de modifications règlementaires

Demande de : Mathieu Lecompte
Adresse : route 112
Lot : 5 456 507
Zone : RUR-7
Nature de la demande : Mini-entrepôt : document 3D et plans d'affaires révisés.

Les membres ont pris connaissance des nouveaux documents et s'en déclarent satisfaits. Toutefois, le plan d'implantation déjà soumis devra comporter des informations additionnelles concernant l'éclairage du site et les autres mesures de sécurité envisagée (guérites, clôtures, etc.)

Le projet sera à nouveau soumis au CCU après l'adoption et la mise en vigueur des modifications aux règlements concernant les usages conditionnels et le zonage présentement à l'étude par le Conseil municipal.

6. Propositions d'amendement au règlement 2014-10 permis et certificats sur des dispositions liées à la protection des milieux humides et l'abattage d'arbres

Les membres sont favorables aux propositions d'amendements. Toutefois on questionne l'utilité d'ajouter les mots « potentiels ou réels » étant donné qu'on réfère déjà à des milieux humides et hydriques cartographiés ou non et que le mot potentiel est sujet à diverses interprétations.

7. Varia

Aucun point n'est soulevé sous cette rubrique

9. Levée de la réunion.

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

QUE la réunion soit levée. Il est 17h00.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Harry Bird,

Président

Madame Céline Topp,

Secrétaire