

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 22 novembre 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 du 18 octobre 2024.
4. Mot du Président.
5. Projets assujettis au PIIA 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-7 et permettre les conteneurs sans modification architecturale comme bâtiment commercial.

5.2: Démolition de la résidence et construction d'une nouvelle résidence unifamiliale (Règlement sur la démolition 2023-02 et PIIA-1) :

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

Nature de la demande : Démolir la résidence principale dont l'année de construction remonte à 1880 et construction d'une nouvelle résidence unifamiliale de 88,3 m².

5.3 PIIA-1 : Agrandissement.

Demande de : Vincent Jarry
Adresse : 19, chemin Desautels
Lots 5 191 656
Zone : REV-1

Nature de la demande : Agrandissement de la résidence unifamiliale sur le mur arrière (20,6 m²)
et construction d'un patio adjacent (14,6 m²)

5.4 PIIA-1 : Transformation

Demande de : Monique Archambault
Adresse : 6, chemin Brossard
Lots 5 191 983
Zone : VIL-2

Nature de la demande : Transformation de la fenestration

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

7. Logement secondaire à l'intérieur d'un bâtiment accessoire : Le nouveau schéma de la MRC retire cette disposition pour les terrains situés à l'extérieur du périmètre urbain : le conseil municipal demande l'avis du CCU.

8. 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.
2. Adapter la section 4 du règlement de zonage sur les allées d'accès aux exigences du CCQ et du service incendie de Waterloo

9. **Varia**

10. **Levée de la réunion.**

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

**Procès-verbal de la réunion du 18 octobre 2024 tenue à la salle du Conseil municipal de la
 Municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton à 14h20**

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 président indique qu'au point Varia de l'ordre du jour, il souhaite discuter de la rédaction par le CCU d'articles qui seraient publiés dans le bulletin municipal afin d'informer les citoyens sur le rôle et les activités du CCU.

Il est proposé par Monsieur Sylvain Ménard
Appuyé par Monsieur Ronald Delcourt

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 18 octobre 2024

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

QUE le procès-verbal du 18 octobre 2024 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird remercie les membres d'avoir accepté de reporter au 22 novembre 2024 la rencontre du CCU initialement prévue le 15 novembre 2024. Ce report a permis au requérant demandant une modification de zonage pour aménager un site de mini-entrepôt de préparer un projet modifié qui sera présenté au point 5.1 de l'ordre du jour.

5. Projets assujettis au PIIA 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.

Le requérant a été informé de la recommandation défavorable adoptée par le CCU le 18 octobre dernier concernant la modification de zonage pour permettre l'activité mini-entrepôt et l'utilisation de conteneur comme bâtiment d'entreposage dans la zone RUR-4.

Afin de répondre aux préoccupations du CCU relativement à la conservation de la qualité paysagère du corridor visuel d'intérêt supérieur et minimiser l'impact des conteneurs, un projet modifié est présenté par Madame Roxane Leclerc, urbaniste, et Monsieur Nicolas Rousseau, ingénieur de *Conseils Saco, stratégies et planification*, représentant le requérant.

Le projet modifié :

- diminue la superficie aménagée de 3 737m² à 2 880 m² ;
- augmente à 12 mètres la marge arrière du terrain où des conifères seront plantés (1 arbre au 16 m²) afin de former un écran végétal visible en toute saison depuis l'autoroute et compenser l'excédent de 445 m² de déboisement par rapport la superficie maximale de 800 m² permise au règlement. Un écran végétal de conifères sera planté dans la marge avant de 12 mètres en bordure de la roue 112 ;
- précise également la répartition des 32 conteneurs durant les trois phases d'implantation de 2025 à 2027 ;
- précise la qualité et la dimension des conteneurs maritimes qui seront neufs, non chauffés et peints en usine d'une même couleur neutre ;
- Le requérant entrevoit également la possibilité de construire un bâtiment d'entreposage chauffé advenant une demande pour ce type de location.

Les modifications réglementaires demandées par le requérant sont les suivantes :

- **Modification au plan d'urbanisme** : Changement de l'affectation actuelle rurale 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 de ce secteur 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 sans « l'habillage » exigé actuellement comme bâtiment d'entreposage et ajouter l'usage mini-entrepôt dans la nomenclature des activités commerciales permises dans la zone.

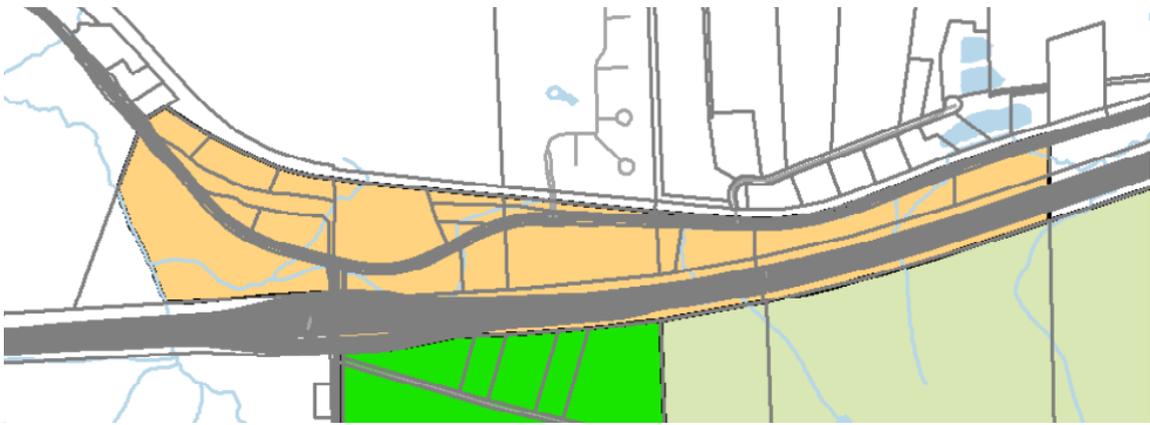
Conseils Saco n'a pas examiné la possibilité de procéder par usage conditionnel. D'une part, bien que le requérant pourrait dans le futur construire un bâtiment d'entreposage, la limite de 100 m² de superficie d'un tel bâtiment imposée par le règlement sur les usages conditionnels est trop restrictive. D'autre part, le requérant souhaite mettre en œuvre son projet dès le printemps 2025. Devant l'inquiétude du CCU de permettre cette activité dans toute la zone, Conseils Saco soulève la possibilité pour le Conseil municipal de recourir au contingentement.

Les membres remercient Conseils Saco pour la qualité de leur présentation. Les représentants de Conseils Saco quittent la rencontre.

Avis du CCU par rapport à l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme et le règlement de zonage :

Bien que le SADD prévoit une affectation «commerce et services de type 2» (usage commercial contraignant) pour le secteur, les membres se demandent s'il est opportun de modifier le plan d'urbanisme et la réglementation de zonage et de permettre de plein droit les activités commerciales contraignantes dans l'ensemble du secteur identifié en orangé sur la carte des

grandes affectations du sol au SAAD d'autant plus que ces activités commerciales s'intègrent difficilement dans le corridor visuel d'intérêt supérieur.



Actuellement, le règlement sur les usages conditionnels (art.11) permet d'implanter « un usage commercial de service : usage et immeuble destinés à la vente, la location, la réparation ou le remisage de biens ou la vente de services dont le bâtiment principal a une superficie maximale de 100 m² et dont l'usage n'est pas lié au service routier de restauration et d'hébergement, poste d'essence, station-service ». Cette catégorie d'usage pourrait être révisée pour ne plus limiter la superficie du bâtiment principal étant donné que des conditions spécifiques peuvent être imposées à chaque projet autorisé par la procédure d'usage conditionnel.

Lorsque le conseil de la municipalité estime que le plan d'urbanisme ou le plan directeur est conforme aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire, il doit adopter une résolution indiquant son intention de ne pas le modifier. Copie de cette résolution est transmise avec le plan aux municipalités dont le territoire est contigu et à la municipalité régionale de comté.

Avis du CCU par rapport à l'opportunité de modifier le règlement de zonage pour permettre un conteneur sans traitement architectural comme bâtiment d'entreposage :

À l'article 8 du règlement de zonage, un bâtiment est défini comme suit : « Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes, et destiné à abriter des personnes, des animaux ou des objets matériels, excluant les roulottes, les véhicules ou les sections de véhicules, remorques ou conteneurs. Toutefois et bien qu'un conteneur ne soit pas considéré comme un bâtiment, il peut servir de structure (corps) d'un bâtiment accessoire (voir règles spécifiques dans le règlement).

L'utilisation de wagon de chemin de fer, conteneur, autobus ou autre véhicule ou partie de véhicule de même nature à titre de bâtiment principal est interdite au règlement de zonage (art.92) sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

Toutefois un conteneur peut être utilisé comme structure de bâtiment accessoire pour un usage 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.

L'ensemble de ces articles exclut donc la possibilité d'implanter un complexe de conteneurs et de les louer pour entreposage.

Pour louer des conteneurs comme espace d'entreposage, les membres du CCU considèrent qu'une exception aux règles de zonage pourrait être introduite pour indiquer qu'un conteneur peut servir de lieu d'entreposage dans le cadre d'un projet autorisé à la catégorie 2 du de l'article 11 du règlement sur les usages conditionnels. Ceci permettrait d'imposer des conditions quant à l'implantation des conteneurs et à leur traitement architectural,

Avis du CCU par rapport au Corridor visuel d'intérêt supérieur

Présentement les critères concernant le traitement des constructions et des aménagements dans le corridor visuel d'intérêt supérieur se retrouvent dans le règlement de zonage. Ces critères devraient normalement se retrouver dans le PIIA comme le prévoit le document complémentaire SSAD.

Considérant que le règlement sur les usages conditionnels serait de nature à traiter adéquatement l'insertion d'activités commerciales dans la Zone RUR-4, les membres du Comité demandent avant de finaliser leur recommandation que la faisabilité de modifier ce règlement soit validée par l'inspectrice en bâtiment concernant les points suivants :

- la possibilité de maintenir la Zone RUR-4 et d'utiliser la catégorie 2 définie au règlement des usages conditionnels pour permettre des usages commerciaux dans cette zone en conformité aux objectifs du SADD et aux dispositions du document complémentaire;
- la possibilité d'introduire une exception dans le règlement de zonage pour permettre l'utilisation de conteneurs maritimes aux fins d'entreposage lorsqu'un projet est autorisé par usages conditionnels.

5.2: Démolition de la résidence et construction d'une nouvelle résidence unifamiliale (Règlement sur la démolition 2023-02 et PIIA-1) :

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

Nature de la demande : Démolir la résidence principale, dont l'année de construction remonte à 1880 et construction d'une nouvelle résidence unifamiliale de 88,3 m².

Le Règlement 2023-02 relatif à la démolition d'immeubles stipule que le Conseil municipal exerce les pouvoirs et obligations dévolus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) au Comité de démolition. Le Conseil municipal est ainsi responsable d'étudier et d'autoriser la démolition d'un bâtiment inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux dressé par la MRC. En raison de son ancienneté, le bâtiment situé au 527 chemin du Grand-Bois a été retenu et fait partie du préinventaire. Comme l'inventaire final n'est pas encore en vigueur, la démolition de ce bâtiment devra faire l'objet d'un avis du ministère de la Culture.

Selon l'article 148.0.10. de la LAU, lorsque le Conseil est saisi d'une demande qui est relative à un immeuble patrimonial et que la municipalité est dotée d'un conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), le Conseil doit consulter ce conseil avant de rendre sa décision. Il peut consulter le conseil local du patrimoine ou le comité consultatif d'urbanisme dans tout autre cas où il l'estime opportun.

Les membres soulignent l'importance, comme le prévoit le règlement de démolition, que le propriétaire réunisse les informations détaillant l'histoire du bâtiment, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa valeur architecturale et sa représentativité d'un courant architectural dans ce cas la maison rurale. Au besoin, la municipalité pourrait guider le propriétaire ou son mandataire dans la recherche des informations et rendre disponibles celles qu'elle détient. Des photos additionnelles de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment devraient également être ajoutées à celles contenues dans le rapport d'inspection. Ainsi advenant la démolition du bâtiment la municipalité conserverait par cette documentation la mémoire de ce bâtiment datant de 1880.

Le propriétaire est également tenu de soumettre le projet de réutilisation du sol avec sa demande de démolition et la construction de la nouvelle résidence est soumise aux critères du PIIA-1.

Considérant que le rapport d'inspection préparé par Gestion Eric Turmel, inspecteur en bâtiment, et daté du 14 novembre 2024 fait état des déficiences structurelles importantes du bâtiment et d'un état avancé de détérioration et d'insalubrité ;

Considérant que la valeur historique du bâtiment devrait être documenté afin de conserver la mémoire de ce bâtiment datant de 1880 ;

Considérant que les critères du PIIA-1 pour cette demande ne pourront être analysés qu'au moment du dépôt des plans et devis du projet de construction ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle construction proposée par le requérant est appropriée :

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

QUE le CCU donne au Conseil municipal un avis favorable à la démolition du 527, chemin du Grand-Bois, lot 5 191 794, sous réserve que la documentation sur la valeur historique du bâtiment soit constituée et conservée ;

Que le CCU est disposé à étudier le projet de construction de la nouvelle résidence unifamiliale selon le plan d'implantation déposé, des plans et devis de la nouvelle résidence comprenant un plan d'aménagement paysager devront être soumis. Le CCU rappelle au requérant l'importance de s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons de ferme plutôt que celles des maisons de villégiature.

5.3 PIIA-1 : Agrandissement.

Demande de : Vincent Jarry
Adresse : 19, chemin Desautels
Lots : 5 191 656
Zone : REV-1

Nature de la demande : Agrandissement de la résidence unifamiliale sur le mur arrière (20,6 m²) et construction d'un patio adjacent (14,6 m²)

Considérant que l'agrandissement est assujéti 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'agrandissement se situe à l'arrière de la propriété et ne sera pas visible de la rue ;

Considérant que le volume et l'architecture de l'agrandissement sont appropriés de même que les matériaux de revêtement ;

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

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

QUE le CCU recommande au conseil municipal d'approuver l'agrandissement de la résidence du 17 chemin Desautels, lot # 5 191 656, comme présentée sur les plans et devis préparés par Martin Beauregard, Plans et Dessins Eastman et datés du 6 novembre 2024

5.4 PIIA-1 : Transformation

Demande de : Monique Archambault
Adresse : 6, chemin Brossard
Lots 5 191 983
Zone : VIL-2

Nature de la demande : Transformation de la fenestration

Considérant que l'ajout d'une nouvelle fenestration est assujéti 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 en bordure du Lac Libby ;

Considérant que la taille des nouvelles fenêtres et l'ajout d'une nouvelle fenêtre sont appropriés ;

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

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

QUE le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la transformation de la fenestration de la résidence du 6 chemin Brossard, lot # 5 191 983, comme présentée sur les documents soumis à l'appui de la demande.

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

Ce point est reporté à la prochaine rencontre

7. Logement secondaire à l'intérieur d'un bâtiment accessoire : Le nouveau schéma de la MRC retire cette disposition pour les terrains situés à l'extérieur du périmètre urbain : le conseil municipal demande l'avis du CCU.

Les logements secondaires à l'intérieur d'un bâtiment accessoire construits ou aménagés en conformité de la réglementation applicable avant l'entrée en vigueur du nouveau SADD jouiront d'un droit acquis. Les municipalités doivent se conformer au SAAD et au document complémentaire.

Les membres du CCU considèrent qu'il est opportun de restreindre au périmètre urbain la possibilité d'aménager un logement secondaire.

8. 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.**
- 2. Adapter la section 4 du règlement de zonage sur les allées d'accès aux exigences du CCQ et du service incendie de Waterloo.**

L'inspectrice en bâtiment vérifiera si les exigences du service incendie de Waterloo découlent des normes du Code de prévention des incendies, auquel cas le règlement devra être modifié.

9. Varia

Après discussion, on convient que le CCU préparera 2 fois par année des articles à paraître dans le bulletin municipal. Ces articles pourront présenter le plan de travail annuel du CCU en ce qui a trait à l'amélioration des procédures et de la réglementation et fournir de l'information aux citoyens sur différents thèmes. Monsieur Ronald Delcourt sera responsable de la rédaction de ces articles.

10. Levée de la réunion.

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

QUE la réunion soit levée. Il est 17h20.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Harry Bird,
Président

Madame Céline Topp,
Secrétaire