

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 19 janvier 2024 15h
À la mairie de Saint-Étienne-de-Bolton

1. Ouverture et présence.
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour.
3. Adoption du procès-verbal de la séance du CCU du 15 décembre 2023.
4. Mot du Président.
5. Règlement de lotissement, articles 38 et 29 : une dérogation mineure sur la distance de 75 mètres entre un cours d'eau et une allée de circulation est non conforme au **paragraphe 16 de l'article 113 et 145.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)**. Une modification du règlement est toutefois recevable. REF. : Demande liée au projet résidentiel intégré du rang de la Montagne.

Le comité devra donc formuler une recommandation au conseil municipal sur la modification du règlement de lotissement, articles 38 et 29.
6. Règlement usages conditionnels : articles 21, alinéa 9 : à préciser – voir photos.

9° les chalets ou les relais respectent l'architecture traditionnelle (revêtement, ouverture, pente de la toiture) d'un bâtiment d'usage temporaire et récréo-touristique que l'on retrouve à l'intérieur des réserves fauniques de la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq).
7. Calendrier des réunions.
8. Amendements proposés aux dispositions sur les quais – discussion.
9. Formation obligatoire pour les membres du CCU.
10. Varia.
11. Levée de la réunion.

Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
Procès-verbal de la réunion du 11 novembre 2023 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 conseiller municipal et maire suppléant</u>		
M. Harry Bird	X	
M. Nicolas Berger		X
<u>Présent à titre de résidentes et résidents</u>		
M. Daniel Laflamme (DL)	X	
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.

Un point concernant la présence de membres à distance est ajouté à *varia*.

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

2.1. Secrétariat du comité

Isabelle Perreault est désignée secrétaire de la rencontre.

3. Adoption du procès-verbal de la séance du 13 octobre 2023

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

Que le procès-verbal 15 décembre 2023 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

M. Harry Bird informe les membres que l'analyse des projets d'amendements par le conseil municipal a été reporté considérant les changements au sein de l'administration et du conseil municipal. Cependant l'objectif pour l'adoption des premiers projets de règlement demeure le mois de mars. M. Delcourt est invité à être présent lors de la séance d'étude des projets par le conseil municipal.

Il a été également soulevé que d'autres correctifs doivent être apportés au règlement sur la constitution du comité consultatif en urbanisme adopté par le conseil municipal l'automne dernier.

Le président annonce la démission du maire David Auclair et du conseiller municipal et membre du CCU, Nicolas Berger. Harry Bird a été nommé maire suppléant.

-
- 5. Règlement de lotissement, articles 38 et 29 : une dérogation mineure sur la distance de 75 mètres entre un cours d'eau et une allée de circulation est non conforme au paragraphe 16 des articles 113 et 145.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Une modification du règlement est toutefois recevable. REF. : Demande liée au projet résidentiel intégré du rang de la Montagne.**

Le comité devra donc formuler une recommandation au conseil municipal sur la modification du règlement de lotissement, articles 38 et 29.

Isabelle rappelle le contexte dans lequel cette demande doit être traitée : le projet résidentiel intégré proposé sur lot 5 191 566 du rang de la Montagne est restreint quant à l'aménagement de ses allées de circulation puisqu'une disposition du règlement de lotissement impose une distance de 75 mètres de la ligne des hautes eaux des cours d'eau. Les promoteurs ont ainsi déposé une demande de changement au règlement pour pouvoir réaliser leur projet tel que prévu initialement et éviter de construire des allées d'accès pour chacune des résidences à partir du rang de la Montagne.

La possibilité qu'il y ait un encadrement réglementaire sur les projets résidentiels intégrés à la MRC est soulevé. Isabelle mentionne que la modification de la distance de 75 mètres entre l'allée de circulation et un cours d'eau a fait l'objet d'une vérification auprès de la MRC. Considérant que cette exigence ne figure pas

à l'intérieur de son schéma d'aménagement, la municipalité peut y effectuer une modification. Les membres souhaitent tout de même que soit vérifié s'il y a un cadre réglementaire pour les PRI à la MRC puisque la normes entourant les allées de circulation pourraient potentiellement être touchés dans ce contexte.

Les membres discutent également de la définition de cours d'eau afin de s'assurer que le concepteur du projet PRI sur le rang de la Montagne a bien identifié les composantes naturelles au plan de développement. Isabelle indique que cette définition est la même pour toutes les municipalités et englobe les cours d'eau intermittents, non cartographiés et certains fossés.

Un échange a également lieu entourant les motifs à l'origine de cette distance de 75 mètres et les possibles impacts environnementaux si cette norme était assouplie.

Considérant que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne permet pas d'appliquer une dérogation mineure sur la demande ;

Considérant que la norme du 75 mètres entre la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau et une allée de circulation ne figure pas au schéma de la MRC ;

Considérant que les impacts environnementaux ne sont pas démontrés ;

Considérant qu'il est possible d'imposer des mesures de contrôle des sédiments aux allées de circulations pour protéger les milieux sensibles ;

Considérant que le plan de type *projet résidentiel intégré* proposé respecte davantage les objectifs de protection des paysages que de créer des allées d'accès uniques à partir du range de la Montagne ;

Il est proposé par Monsieur Ronald Delcourt

Appuyé par par Monsieur Sylvain Ménard

Que le CCU recommande de modifier le règlement de lotissement 2014-06, articles 29 et 38 afin que la distance de 75 mètres entre une allée de circulation et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau soit réduite à 15 mètres, et que la demande soit accompagnée des études requises en matière de contrôle des eaux de ruissellement.

Adopté à l'unanimité.

6. Règlement usages conditionnels 2008-04 : article 21, alinéa 9 : à préciser – voir photos.

9° les chalets ou les relais respectent l'architecture traditionnelle (revêtement, ouverture, pente de la toiture) d'un bâtiment d'usage temporaire et récréo-touristique que l'on retrouve à l'intérieur des réserves fauniques de la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq).

Isabelle porte à l'attention du comité que l'article 21, alinéa 9 du règlement *Usage conditionnels* fait référence aux chalets de la *Sépaq* comme modèle à adopter, ce qui laisse place à une grande latitude puisque les modèles varient de rustique à moderne.

Les membres prennent connaissance de l'article du règlement et des modèles de chalets de la *Sépaq* présentés par Isabelle. Un échange a lieu sur les différents styles existants et sur les impacts sur le paysage.

Considérant qu'il n'y a pas de problématiques majeures reliées aux modèles de chalets présentés ;

Considérant que les chalets sont éloignés de la route et non visibles ;

Il est proposé par Stephen Rotman
Appuyé par Daniel Laflamme

QUE le CCU recommande de ne pas modifier l'article 21 du règlement usages conditionnels 2008-04.

Adopté à l'unanimité.

7. Calendrier des réunions.

Le calendrier des réunions a été modifié afin que les réunions soient tenues les 3^e vendredis du mois au lieu des 2^e. Il est proposé de modifier la réunion du 21 juin pour le 14 juin afin de réduire l'écart avec la réunion du mois de mai et prévenir les absences potentielles pour le long congé du 24 juin.

Accepté à l'unanimité.

8. Amendements proposés aux dispositions sur les quais – discussion.

Des membres du conseil municipal ont eu l'occasion de consulter les amendements proposés au règlement de zonage et ses dispositions sur les quais. Les commentaires nécessitent davantage de précisions pour qu'une discussion ait lieu au sein du comité. Une rencontre avec le conseil municipal sera planifiée pour éclaircir certains points.

Le sujet est donc suspendu.

9. Formation obligatoire pour les membres du CCU.

Isabelle informe les membres que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme exige maintenant qu'une formation soit obligatoire pour les membres du CCU.

Considérant que plusieurs membres possèdent déjà des expériences et formations professionnelles pertinentes en matière d'urbanisme, la formation sera proposée à ceux qui ont besoin de solidifier leurs bases dans le domaine.

10. Varia : Participer aux réunions à distance (zoom).

Pour faire suite à une demande de participation à distance aux réunions du CCU, les membres discutent de l'impact de celle-ci et des moyens techniques dont la municipalité dispose pour permettre cette formule.

Considérant que la présence physique aux réunions est fortement encouragée et davantage appréciée, les membres statuent à l'unanimité que les présences à distance aux réunions ne sont pas permises.

11. Levée de la réunion

Il est proposé par	M. Daniel Laflamme
Appuyé par	M. Stephen Rotman

QUE la réunion soit levée. Il est 16h09.

Adopté à l'unanimité

**Monsieur Harry Bird,
Président**

**Isabelle Perreault,
Secrétaire**