

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 18 octobre 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 20 septembre 2024.
4. Mot du Président.
5. Retour sur la consultation publique concernant le projet de règlement ayant pour objet la citation de l'Église de St-Etienne-de-Bolton à titre de bien patrimonial (2024-12).
6. Projets assujettis au PIIA et demande de modification réglementaire :

6.1 Demande de modification au règlement de zonage 2014-05

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.

6.2 PIIA-1 Demande d'agrandissement du garage existant

Demande de : Réal Boisvert
Adresse : 161, 2^e Rang
Lots : 5 191 967
Zone : VIL-2

Superficie combinée des trois bâtiments accessoires : 122,5 m²
Superficie du terrain : 5 093,9 m²
Pourcentage d'occupation au sol des trois bâtiments accessoires : 2,4%

Nature de la demande : Agrandissement d'une superficie de 17,8 m² du garage existant (44% du chalet).

7. **Règlement usage conditionnel 2008-04** : Le conseil municipal souhaite que la distance exigée entre un site de chalets de location et une résidence soit révisée. Le règlement actuel recommande 300 m (*article 21, alinéa 11*).
8. **Modifier la réglementation entourant l'aménagement des étangs artificiels** (*Suite de la discussion de la réunion de septembre 2024*) : le conseil municipal souhaite obtenir l'avis du CCU quant au retrait de l'application d'une bande de protection riveraine autour des étangs artificiels (article 112, 6 du règlement de zonage).
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.

On convient de débiter le CCU à la suite de l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement de citation de l'Église étant donné que les membres présents forment le quorum. Monsieur Ménard se joint à la rencontre à 15h00.

	<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) (à compter de 15 h00)	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 André Ricard
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 20 septembre 2024

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

QUE le procès-verbal du 20 septembre 2024 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Bird n'a aucune information additionnelle à communiquer aux membres.

5. Retour sur la consultation publique concernant le projet de règlement ayant pour objet la citation de l'Église de St-Etienne-de-Bolton à titre de bien patrimonial (2024-12).

Afin de favoriser une plus grande participation des citoyens à une assemblée publique de consultation concernant un projet de règlement de citation, les membres suggèrent que celle-ci se tienne avant l'assemblée du Conseil municipal comme cela est le cas pour les autres projets de règlement.

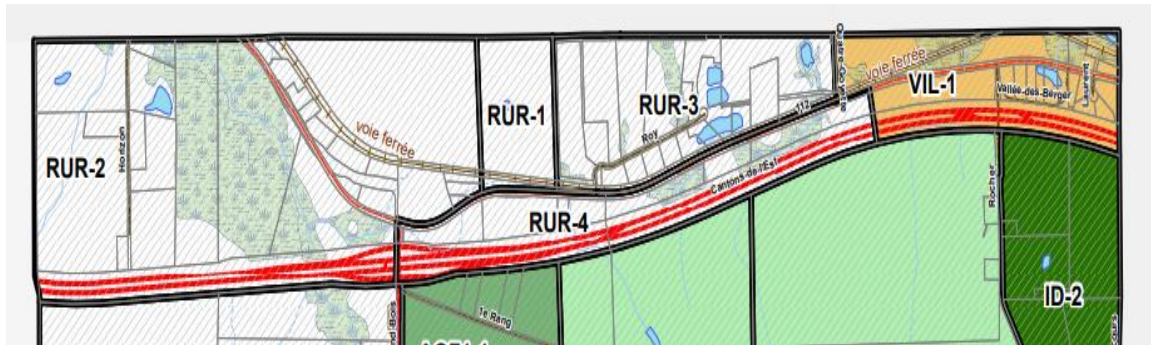
6. Projets assujettis au PIIA et demande de modification réglementaire

6.1 Demande de modification au règlement de zonage 2014-05

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.

La zone RUR-4 se situe de part et d'autre de la route 112 dans le corridor visuel d'intérêt supérieur de l'autoroute 10.



Le règlement de zonage prévoit un ensemble de normes et de critères afin de minimiser l'impact des aménagements et des immeubles sur les valeurs paysagère et esthétique qui caractérisent le corridor visuel d'intérêt supérieur de l'autoroute 10.

Les membres considèrent que la présence de conteneurs servant de mini-entrepôt dans le champ visuel offert depuis l'autoroute 10 ne satisfait pas les critères de préservation et de mise en valeur du corridor visuel d'intérêt supérieur prévus à la réglementation. Dans ce contexte, il n'est pas indiqué de modifier la réglementation de zonage pour permettre l'utilisation de conteneurs comme bâtiment commercial dans la zone RUR-4.

Par ailleurs, l'aménagement de mini-entrepôts à l'intérieur d'un bâtiment, comme le prévoit le règlement sur les usages conditionnels, permettrait au requérant de réaliser son projet et de s'implanter de manière harmonieuse dans le corridor visuel d'intérêt supérieur, sans avoir besoin de modifier la réglementation de zonage

Considérant que la présence de conteneurs servant de mini-entrepôt va à l'encontre des objectifs de préservation et de mise en valeur des composantes paysagère et esthétique du corridor visuel d'intérêt supérieur de l'autoroute 10 ;

Considérant que la modification de zonage n'est pas nécessaire pour permettre l'activité d'entreposage étant donné que celle-ci peut être autorisée par la procédure d'usage conditionnel ;

Considérant que des minientrepôts peuvent être aménagés de manière fonctionnelle à l'intérieur d'un bâtiment ;

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

QUE le CCU recommande au conseil municipal de refuser la demande de modification de zonage visant à permettre l'activité mini-entrepôt et l'utilisation de conteneur comme bâtiment commercial dans la zone RUR-4 ;

QUE le CCU recommande d'étudier le projet d'aménagement des mini-entrepôts à l'intérieur d'un bâtiment selon les critères prévus au règlement de zonage et au règlement relatif aux usages conditionnels.

Adopté à l'unanimité.

6.2 PIIA-1 Demande d'agrandissement du garage existant

Demande de : Réal Boisvert
Adresse : 161, 2^e Rang
Lots : 5 191 967
Zone : VIL-2

Superficie combinée des trois bâtiments accessoires : 122,5 m²

Superficie du terrain : 5 093,9 m²

Pourcentage d'occupation au sol des trois bâtiments accessoires : 2,4%

Nature de la demande : Agrandissement d'une superficie de 17,8 m² du garage existant (44% du chalet).

Considérant que le volume de l'agrandissement et les matériaux proposés s'intègrent harmonieusement au garage existant ;

Considérant que les critères du PIIA-4 ont été étudiés pour cette demande ;

Il est proposé par Madame Céline Topp
Appuyé par Monsieur Sylvain Ménard

QUE le CCU recommande au conseil municipal d'accorder le permis pour l'agrandissement du garage existant selon les documents soumis à l'appui de la demande.

Adopté à l'unanimité

7. Règlement usage conditionnel 2008-04 : Le conseil municipal souhaite que la distance exigée entre un site de chalets de location et une résidence soit révisée. Le règlement actuel recommande 300 m (*article 21, alinéa 11*).

À la suite de l'étude du projet soumis au CCU du 20 septembre dernier relatif à l'implantation d'un projet de chalets en location selon la procédure d'usage conditionnel, le Conseil municipal souhaite revoir la distance recommandée de 300 mètres entre les chalets et une résidence.

Les membres indiquent que pour être recevable une demande d'usage conditionnel concernant la « Catégorie 1 Chalet ou relais » doit correspondre à la définition prévue au règlement soit offrir un hébergement récréotouristique de courte durée, spécifiquement aménagé à l'intérieur d'un milieu naturel ou à proximité d'un parcours récréotouristique. Le projet étudié par le CCU à la rencontre du 20 septembre 2024 n'était pas situé à l'intérieur d'un milieu naturel ni à proximité d'un parcours touristique, c'est pour ces raisons que les membres ont conclu que le projet ne pouvait aller de l'avant selon la procédure d'usage conditionnel.

Concernant la distance recommandée de 300 mètres entre les chalets en location et les résidences avoisinantes, les membres ont seulement constaté que cette distance n'était pas atteinte selon le plan d'implantation soumis par le requérant.

La pertinence de l'étendue de cette distance de 300 mètres visant à assurer la quiétude des voisins d'un site de chalets en location ou relais n'a pas été évaluée par les membres du CCU.

- 8. Modifier la réglementation entourant l'aménagement des étangs artificiels (Suite de la discussion de la réunion de septembre 2024) :** le conseil municipal souhaite obtenir l'avis du CCU quant au retrait de l'application d'une bande de protection riveraine autour des étangs artificiels (article 112, 6 du règlement de zonage).

Après avoir pris connaissance des différentes études déposées par l'inspectrice en bâtiment, il s'avère qu'une bande riveraine soit nécessaire pour tous les étangs artificiels reliés ou non à un cours d'eau.

Toutefois, l'étendue de cette bande riveraine pourrait être modulée en fonction de la superficie de l'étang. L'interdiction de toute construction dans une bande riveraine de 10 ou 15 mètres autour d'un étang artificiel de petite dimension pourrait être revue. À cet égard, le CCU souhaite obtenir les commentaires du Comité consultatif en environnement sur la pertinence de revoir à la baisse les exigences.

9. Varia

Aucun point soumis sous l'item varia.

10. Levée de la réunion.

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

QUE la réunion soit levée. Il est 16h00.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Harry Bird,
Président

Madame Céline Topp,
Secrétaire