

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 23 août 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 19 juillet 2024.
4. Mot du Président.
5. Amendement au règlement de lotissement 2014-06 sur l'application de la taxe pour le fonds de parc.
6. Révision du règlement PIIA 2014-09 :
 - Pourquoi le chemin Bolton centre et pas le Rang Vincent, plus important sur le plan paysager et historique ? Inventaire du bâti
 - Revoir la notion de Village pour introduire les éléments architecturaux et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire ?
 - Pourquoi systématiquement tous les bâtiments accessoires ? Et pas seulement ceux qui ne répondent pas à certains critères comme la volumétrie et les matériaux ; allège
 - Des critères plus ciblés en matière de paysage, d'architecture traditionnelle basé sur une connaissance préalable de celle-ci ;
 - Des critères plus faciles d'application en matière de construction en zone de pentes fortes ;
 - Relecture des critères à la lumière de l'expérience acquise et des formations reçues.
7. Amorcer une révision des dispositions entourant les projets résidentiels intégrés (Zonage et PIIA).
8. Suivi de la formation avec l'Association d'urbanisme du Québec.
9. Varia
10. Levée de la réunion.

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)

Procès-verbal de la réunion du 23 août 2024 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 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.

Monsieur Jocelyn Brasseur est désigné par les membres pour agir à titre de président de la rencontre en l'absence de monsieur Harry Bird.

Madame Perreault informe les membres qu'une nouvelle proposition concernant le style architectural d'un projet résidentiel au 527 chemin Grand-Bois sera présentée à une prochaine rencontre à la suite de l'avis préliminaire émis par le CCU lors de sa réunion du 14 juin dernier.

Deux points sont ajoutés à l'ordre du jour :

6.1 Règles de régie interne du CCU

6.2 Modifications réglementaires à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog.

Il est proposé par Monsieur Daniel Laflamme

Appuyé par Monsieur Ronald Delcourt

QUE l'ordre du jour modifié 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 19 juillet 2024

Il est proposé par Monsieur Daniel Laflamme

Appuyé par Monsieur Ronald Delcourt

Que le procès-verbal du 19 juillet 2024 soit approuvé.

Adopté à l'unanimité

4. Mot du Président

Monsieur Brasseur n'a pas d'information à communiquer aux membres en addition aux points inscrits à l'ordre du jour.

5. Amendement au règlement de lotissement 2014-06 sur l'application de la taxe pour le fonds de parc

Compte tenu des discussions en cours au Conseil municipal concernant l'impact des modifications au règlement de lotissement ayant pour effet de ne pas assujettir la partie résiduelle du lot originaire pouvant encore être subdivisée au versement de la redevance pour fonds de parc, l'opinion des membres du CCU est sollicitée.

Le versement de la redevance aux fins de parcs permet à la municipalité d'obtenir des fonds pour établir, agrandir et aménager des parcs ou des terrains de jeux et à protéger des espaces naturels puisque l'opération cadastrale a pour effet d'augmenter le nombre de lots et d'accueillir de nouveaux résidents ou de nouvelles activités.

On discute de la difficulté d'établir des exemptions dans le cadre de l'application de ce règlement et de priver ainsi la municipalité de revenu provenant du développement immobilier sur son territoire ou du redéveloppement d'un site. De manière générale, les membres croient préférable d'éviter d'introduire

des exemptions. Toutefois dans la partie rurale du territoire, il pourrait être envisagé d'établir des exceptions comme le permet la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Après discussion, les membres suggèrent de consulter un expert afin de bien préciser les situations où la municipalité pourrait justifier une exemption, les amendements requis et leur portée.

6. Révision du règlement PIIA 2014-09 :

Afin de préciser les critères du règlement, une carte des différents secteurs soumis à un PIIA sera préparée par madame Perreault. Cette carte permettra d'identifier les caractéristiques du secteur et d'y préciser les critères patrimoniaux, architecturaux ou paysagers qui devraient y être associés.

Monsieur Brasseur indique que le mandat pour ajouter les photos de chacun des bâtiments inscrits à l'inventaire des bâtiments patrimoniaux établi par la MRC a été donné à l'administration municipale lors du dernier Conseil municipal.

6.1 Règles de régie interne

Certaines règles de fonctionnement sont déjà prévues au règlement constituant le CCU, mais doivent être complétées pour prévoir notamment la tenue de réunions spéciales du Comité et la présence des demandeurs de permis lors des réunions afin de leur permettre de présenter leurs dossiers. Des exemples de règles de régie interne seront transmis aux membres par madame Topp et le point sera remis à l'ordre du jour d'une prochaine rencontre.

6.2 Modifications réglementaires à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog.

Madame Perrault a fait parvenir aux membres un résumé des principales modifications du schéma d'aménagement qui nécessiteront des modifications à la réglementation. Elle informe également les membres que l'urbaniste-conseil de la municipalité sera invité à la prochaine rencontre du CCU afin de présenter le nouveau schéma et son impact.

Monsieur Delcourt indique qu'il serait nécessaire de mettre à jour la version administrative du règlement de zonage afin d'y intégrer les modifications récentes.

7. Amorcer une révision des dispositions entourant les projets résidentiels intégrés (Zonage et PIIA)

Lors de l'étude des derniers projets résidentiels intégrés, les membres ont constaté qu'il serait utile d'en réviser les normes et les critères, par exemple l'obligation de déposer un plan d'ensemble précisant les caractéristiques architecturales des bâtiments à construire.

Afin d'amorcer la discussion, Monsieur Delcourt présente des propositions de modifications et fera parvenir aux membres le document qu'il a préparé à cet effet. Ce document sera discuté à la prochaine rencontre.

8. Suivi de la formation avec l'Association d'urbanisme du Québec.

Les membres qui ont suivi cette formation en sont très satisfaits.

9. Varia

Aucun point n'est soulevé.

10. Levée de la réunion.

Il est proposé par Monsieur André Ricard
Appuyé par Monsieur Ronald Delcourt

QUE la réunion soit levée. Il est 16h30.

Adopté à l'unanimité

—

**Monsieur Jocelyn Brasseur,
Président**

**Madame Céline Topp,
Secrétaire**