

## MUNICIPALITÉ DE COMPTON

**PROCÈS-VERBAL  
RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
16 AVRIL 2018 À 19h00  
SALLE DU CONSEIL  
HÔTEL DE VILLE DE COMPTON**

---

### **Sont présents :**

Messieurs    Jean-Pierre Charuest, Président et conseiller  
                  Benoît Bouthillette, conseiller  
                  Bernard Vanasse, Maire  
                  Mahlon Grapes, résident  
                  Clément Vaillancourt, résident  
                  Stéphane Péloquin, résident  
Madame        Nicole Couture, résidente

**Invités :**        M. Doninick Faucher  
                  M. René Jubinville

Monsieur Alain Beaulieu, inspecteur du bâtiment et de l'environnement agit à titre de secrétaire du CCU.

---

### **ORDRE DU JOUR**

- 1 .0 Ouverture de la réunion et mot du président**
- 2.0 Adoption de l'ordre du jour**
- 3.0 Dépôt du procès-verbal de la réunion du CCU du 19 mars 2018**
- 4.0 Demande de dérogation mineure :**  
Requérant : M. Dominick Faucher  
                  159, chemin Prévost  
                  Compton (Q) JOB 1L0
- 5.0 Demande d'un projet dans le cadre d'un PPCMOI sur le site de l'église St-James**  
Requérant : M. René Jubinville
- 6.0 Révision de la réglementation d'urbanisme : Plan d'urbanisme**
- 7.0 Varia**

## 8.0 Levée de la réunion

---

### 1.0 Ouverture de la réunion et mot du président

À 19h00, ayant constaté le quorum, monsieur Jean-Pierre Charuest, président ouvre la réunion. Monsieur Charuest souhaite la bienvenue aux membres du C.C.U.

### 2.0 Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout au point 7.0 varia, des sujets suivants :

- Soirée d'information MRC de Coaticook sur la nouvelle zone inondable et les cônes alluviaux;
- Soirée des bénévoles.

Proposé par : M. Clément Vaillancourt

### 3.0 Dépôt du procès-verbal de la réunion du CCU du 19 mars 2018

Le procès-verbal est déposé.

Proposé par : Benôit Bouthillette.

**4.0 Demande de dérogation mineure** : Requérant : Dominick Faucher  
159, chemin Prévost  
Compton (Q) JOB ILO

**Objet de la demande** : Autoriser la construction d'un garage détaché pour une résidence bigénérationnelle de 95 m.c. au lieu de 75 m.c. sur le chemin Prévost.

M. Faucher explique sa demande et répond aux questions des membres du CCU.

M. Beaulieu explique la demande en fonction de la réglementation d'urbanisme en vigueur et répond aux questions des membres du CCU.

**Suite à l'analyse du dossier et après discussion des membres, le C.C.U. fait une recommandation au Conseil.**

### **RECOMMANDATION DU CCU AU CONSEIL MUNICIPAL**

#### **RÉSOLUTION NUMÉRO 001-2018-04-16**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure numéro 2018-002 est conforme en date du 6 avril 2018 et que le coût exigible a été payé ;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure concerne le lot 1 802 792 cadastre de Québec situé sur le chemin Prévost à Compton;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone A-23, au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage 2002-35 et que les constructions de résidences bigénérationnelles sont autorisées;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété ;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure visant les dispositions de l'article 7.4 concernant les bâtiments complémentaires du règlement de zonage 2002-35, est admissible en vertu de l'article 3.5.1 du règlement numéro 2005-59 sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et lotissement;

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie maximale pour un garage détaché exigé au règlement de zonage est de 75 m.c. et que la demande est de 95 m.c. soit 20 m.c. de plus;

**CONSIDÉRANT QUE** le garage détaché doit servir un bâtiment de 2 logements;

**EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR NICOLE COUTURE ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES VOTANTS DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL :**

**D'accepter la demande de dérogation mineure dossier # 2018-002 à savoir autoriser la construction d'un garage détaché de 95 m.c. au lieu de 75 m.c.**

## **5.0 Demande d'un projet dans le cadre d'un PPCMOI sur le site de l'église St-James**

Adresse de l'emplacement : 17, Chemin Cochrane  
Lot : 2 354 937 cadastre de Québec  
Matricule : 0011 07 1281

Objet de la demande : Autoriser la construction de 3 immeubles multifamiliaux de 4 logements.

Monsieur le président demande à monsieur Beaulieu d'expliquer la demande en conformité avec la réglementation d'urbanisme actuelle.

Vers 19h30, monsieur le président invite le requérant à faire la présentation de sa demande. M. Jubinville mentionne que sa demande est incomplète en regard des documents exigés au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), particulièrement en regard de l'article 3.7 « CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS ». Les membres ont posé des questions auxquelles M. Jubinville a répondu.

**Il est convenu avec M. Jubinville que celui-ci va fournir, une semaine avant la séance du CCU, prévue le 14 mai 2018, les documents manquants suivants, exprimés en gras :**

### **Article 3.7 CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS**

1. **Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation, les usages projetés ainsi que l'occupation des terrains voisins, y compris les terrains situés de l'autre côté de la rue, le cas échéant. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande ;**
2. Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que les terrains avoisinants, à moins de 100 mètres ;
3. **Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver ou à être érigées ;**
4. **Des esquisses à l'échelle montrant les élévations des différentes façades des bâtiments existants modifiés ou des bâtiments projetés en prenant soin d'y inclure les élévations des bâtiments des immeubles voisins situés à moins de 100 mètres ;**
5. **La volumétrie générale, la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte bâti environnant ;**
6. **Les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes et de la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ou significatifs reconnus ;**
7. Un plan montrant les niveaux de terrain actuel et le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation établies au règlement de zonage, et le niveau du terrain fini. Une coupe transversale représentative doit accompagner ce plan ;
8. **Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ;**
9. Un plan montrant les accès pour véhicules automobiles, les stationnements, les espaces réservés pour les contenants des matières résiduelles et, le cas échéant, pour les accès au cours d'eau ;
10. Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après ;
11. **L'estimation totale des coûts de réalisation, et par item (bâtiments, aménagement du terrain fini avec plantation, affichage, stationnement, aqueduc, égout, drainage pluvial) ainsi qu'un échéancier de réalisation ;**
12. Un plan montrant les servitudes et les droits de passages, s'il y a lieu ;
13. **Un plan montrant les élévations (radiers) de raccordements des conduites d'égout sanitaire et pluvial et d'aqueduc.**

### **6.0 Révision de la réglementation d'urbanisme : Plan d'urbanisme**

Les membres du CCU révisent le chapitre 4.0 Les grandes orientations d'aménagement du projet de plan d'urbanisme préliminaire en vue de la conformité au Schéma d'Aménagement et de Développement durable de la MRC de Coaticook.

## 7.0 Varia

- **Soirée d'information MRC de Coaticook sur la nouvelle zone inondable et les cônes alluviaux.**

M. Beaulieu rappelle aux membres la date de la consultation publique qui aura lieu le 25 avril 2018 de 19h00 à 21h00 au sous-sol de l'église de Compton.

- **Soirée des bénévoles.**

Monsieur Charuest mentionne que les membres du CCU sont invités à la soirée des bénévoles qui aura lieu le 17 mai 2018 à 17h00 au sous-sol de l'église de Compton.

## 8.0 Levée de la réunion et prochaine rencontre

La prochaine rencontre aura lieu le 14 mai 2018 à 19h00.

Ayant épuisé l'ordre du jour, la réunion est levée à 21h00.

---

Alain Beaulieu, B.Sc.  
Secrétaire du comité

---

Jean-Pierre Charuest  
Président du CCU