

MUNICIPALITÉ DE COMPTON

PROCÈS-VERBAL RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 19 NOVEMBRE 2018 À 18h30 SALLE CORDON ROUGE (PORTE 2) ÉGLISE (SOUS-SOL)

Sont présents :

Messieurs Jean-Pierre Charuest, président et conseiller
 Benoît Bouthillette, conseiller
 Bernard Vanasse, Maire
 Stéphane Péloquin, résident
Madame Nicole Couture, résidente

Sont absents :

Messieurs Mahlon Grapes, résident
 Clément Vaillancourt, résident

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 15 octobre 2018**
- 4.0 Demande à la CPTAQ pour déplacer un droit acquis : 216, chemin Hyatt's Mills**
- 5.0 Demande d'autorisation ou d'exclusion de la zone verte- lot 5 031 100 pour exploiter une salle de réception, salle à manger**
- 6.0 Demande d'autorisation auprès de la CPTAQ à des fins d'exploitation d'une sablière-gravière**
- 7.0 Demande d'autorisation auprès de la CPTAQ pour un élément épurateur**

- 8.0 Calendrier de travail pour concordance réglementation d'urbanisme**
 - 9.0 Suite de la demande d'un projet dans le cadre d'un PPCMOI sur le site de l'église**
 - 10.0 Varia**
 - 11.0 Prochaine rencontre et levée de la réunion**
-

1.0 Ouverture de la réunion et mot du président

À 18h30, 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.

Proposé par : Benoît Bouthillette

3.0 Dépôt du procès-verbal de la réunion du CCU du 15 octobre 2018

Le procès-verbal est déposé sans modification.

Proposé par : Stéphane Péloquin

4.0 Demande à la CPTAQ pour déplacer un droit acquis : 216, chemin Hyatt's Mills :

Requérant : Ghislain Jubinvile

Nature du projet faisant l'objet de la demande : Déplacer le droit acquis reconnu par la CPTAQ, dossier # 420617, en date du 9 octobre 2018 du lot 4 378 392 vers le lot 4 378 389 situé de l'autre côté du chemin Hyatt's Mills. Il s'agit de déplacer le chalet qui est en situation dangereuse par rapport à la rivière Moe. Il y a un risque de glissement du bâtiment dans la rivière à très court terme.

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 001-2018-11-19

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) est complète en date du 2 novembre 2018 ;

CONSIDÉRANT l'avis technique produit par le ministère des Transports, Mobilité durable, et Électrification des transports du Québec pour le Ministère de la Sécurité publique, en date du 24 août 2017 concernant l'érosion du talus à l'arrière du chalet du 216 chemin Hyatt's Mills ;

CONSIDÉRANT QUE la direction de la géotechnique et de la géologie (DGG) du Ministère de la Sécurité publique recommande de déplacer le chalet localisé sur le lot 4 378 392 cadastre de Québec ;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble résidentiel visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone RU-8, au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage 2002-35;

CONSIDÉRANT QUE la propriété du demandeur est scindée en deux lots distincts localisés de part et d'autre du chemin Hyatt's Mills formant une seule propriété au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de déplacer le chalet n'entraînera pas de contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles ;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'aura peu ou pas d'effet sur l'homogénéité de la communauté agricole environnante;

CONSIDÉRANT QUE le milieu environnant présente plusieurs résidences permanentes et de villégiatures ;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'élevage le plus près se trouve à plus de 550 mètres du site de la demande;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme au règlement de zonage numéro 2002-35 en vigueur;

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

D'appuyer la demande d'autorisation de déplacer le chalet du 216, chemin Hyatt's Mills, situé sur le lot 4 378 392 vers le lot 4 378 389 cadastre de Québec, auprès de la CPTAQ.

5.0 Demande d'autorisation ou d'exclusion de la zone verte- lot 5 031 100 pour exploiter une salle à manger et une salle de réception avec danse.

Requérant : Les immeubles Rouillard inc.
A/S Georgette et Jean Rouillard

Adresse de l'emplacement visé : 7255, route Louis-S.-St-Laurent
Lot : 5 031 100 cadastre de Québec
Matricule : 0011 73 3910
Superficie du lot : 82 100.00 m.c.

Objet de la demande : Demande d'autorisation ou d'exclusion de la zone verte dans le but d'exploiter le bâtiment de l'érablière (cabane à sucre) à des fins de salle à manger, de salle de réception et de salle de danse.

M. Beaulieu explique la demande 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 002-2018-11-19

CONSIDÉRANT la demande reçue le 22 octobre 2018 ;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement faisant l'objet de la présente demande se trouve à l'intérieur de la zone agricole restrictif (AR-3) au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2002-35, en vigueur dans la municipalité;

CONSIDÉRANT QU'à l'intérieur de la zone AR-3, seuls les usages agricoles ou reliés à l'agriculture sont autorisés ;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de Coaticook est en vigueur depuis le mois de mai 2018;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe à l'intérieur de l'affectation agricole (AGR) au SADD et où seuls les usages agricoles sont permis;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité ne peut modifier son règlement de zonage afin d'autoriser les salles à manger, salles de réception et de danse sans une conformité au SADD ;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est une érablière en exploitation ;

CONSIDÉRANT les refus des demandes d'exclusion auprès de la CPTAQ au cours des dernières années pour des dossiers ayant moins de contraintes au niveau de l'activité agricole;

CONSIDÉRANT Que le fait d'exclure l'érablière de la zone agricole ne permettra plus de protéger cette dernière contre une coupe éventuelle des érables ;

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

De refuser la demande d'appui de la municipalité pour une demande d'autorisation ou d'exclusion de la zone agricole de la propriété de la cabane à sucre située au 7255, route Louis-S. St-Laurent, lot 5 031 100 cadastre de Québec, à des fins de salle à manger, salle de réception et de salle de danse.

6.0 Demande d'autorisation auprès de la CPTAQ à des fins d'exploitation d'une sablière-gravière

Requérants : Ferme Lennon (Philippe Lessard)
Ferme Ghirouvi SENC (Ghislain Viens et Guylaine Giroux)

Adresse de l'emplacement visé : Chemin Lennon
Lot : 1 803 170 cadastre de Québec
Matricule : 0713 25 6740
Superficie du lot : 470 100 m.c.
Lot : 1 803 171 cadastre de Québec
Matricule : 0714 21 6630
Superficie du lot : 479 600 m.c.

Objet de la demande : Demande d'autorisation non agricole afin d'exploiter une sablière-gravière auprès de la CPTAQ.

M. Beaulieu explique la demande 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 003-2018-11-19

CONSIDÉRANT QUE la demande est déposée et complète en date du 2 novembre 2018;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement faisant l'objet de la présente demande se trouve à l'intérieur de la zone agricole (A-17) au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2002-35, en vigueur dans la municipalité;

CONSIDÉRANT QU'à l'intérieur de la zone A-17, l'usage extraction de pierre, gravier, sable ou minéraux est autorisé ;

CONSIDÉRANT QUE les superficies demandées sont de 32 700 m.c. pour l'exploitation de la sablière-gravière et de 3 200 m.c. pour le chemin d'accès;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande est conforme au règlement de zonage numéro 2002-35 actuellement en vigueur;

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

D'accepter et d'appuyer la demande d'exploitation d'une sablière-gravière sur les lots 1 803 170 et 1 803 171 cadastre du Québec.

7.0 Demande d'autorisation auprès de la CPTAQ pour un élément épurateur

Nature du projet faisant l'objet de la demande :

La demanderesse désire agrandir le lot 1 803 431 de la résidence d'une superficie d'environ 600 m.c. (20 m. X 30 m.) à même le lot 1 803 434 pour aménager un élément épurateur afin de se conformer au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux des résidences isolées (Q,2-r.22).

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 004-2018-11-19

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) est complète en date du 12 novembre 2018;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble résidentiel visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone A-6, au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage 2002-35;

CONSIDÉRANT QUE les lots 1 803 431 et 1 803 434 du cadastre de Québec appartiennent au même propriétaire ;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à respecter les normes environnementales de rejet des eaux usées de la résidence ;

CONSIDÉRANT QUE le terrain de la résidence ne permet pas d'aménager un élément épurateur conforme au règlement Q-2, r.22;

CONSIDÉRANT QUE la superficie demandée de 600 m.c. est minimale ;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'élevage le plus près se trouve à plus de 1 400 mètres du site de la demande;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme au règlement de zonage numéro 2002-35 en vigueur;

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

D'appuyer la demande d'autorisation pour un usage non agricole à des fins d'aménagement d'un élément épurateur sur le lot 1 803 434 afin de desservir la résidence située sur le lot 1 803 431, auprès de la CPTAQ.

8.0 Calendrier de travail pour concordance réglementation d'urbanisme

Monsieur Beaulieu dépose la méthodologie et le calendrier de travail, préparé par le consultant de la firme EXP, dans le cadre du mandat de refonte et concordance de la réglementation d'urbanisme.

9.0 Suite de la demande d'un projet dans le cadre d'un PPCMOI sur le site de l'église

Alain Beaulieu a reçu un appel téléphonique de M. Jubinville, le 29-10-2018 pour mentionner qu'il attend des documents pour déposer au soutien de sa demande. Aucun document n'a été déposé avant la présente rencontre du CCU.

10.0 Varia

Aucun point ajouté.

11.0 Levée de la réunion et prochaine rencontre

La prochaine rencontre aura lieu le **17 décembre 2018 à 18h30.**

Ayant épuisé l'ordre du jour, la réunion est levée à 19h50.

Jean-Pierre Charuest
Président du CCU

Alain Beaulieu
Secrétaire du CCU