

# MUNICIPALITÉ DE COMPTON

## PROCÈS-VERBAL RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 15 MARS 2021 À 16h00 PAR VIDÉOCONFÉRENCE

---

### Sont présents :

Messieurs Jean-Pierre Charuest, Président et conseiller  
Benoît Bouthillette, Conseiller  
Bernard Vanasse, Maire  
Clément Vaillancourt, résident

Mesdames Nicole Couture, résidente  
Patricia Sévigny, résidente

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

---

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

À 16h00, ayant constaté le quorum, monsieur Jean-Pierre Charuest, président, ouvre la réunion du C.C.U. 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 des points suivants :

5.1 Demande d'aménagement d'enseigne au 6880 route Louis S.-St-Laurent- zone C-6.

8.1 Érablière du Village

**Proposé par :** Clément Vaillancourt

### 3.0 Dépôt du procès-verbal de la réunion du CCU du 15 février 2021

Le procès-verbal est adopté tel que présenté.

**Proposé par :** Nicole Couture

**4.0 Demande de permis de vente de produits alcoolisés locaux-Fromagerie de La Station : 430 chemin de Hatley- lot 1 803 535 cadastre de Québec (voir document joint)**

Requérant : Ferme Pierre Bolduc enr. (Fromagerie de La Station)  
440, chemin de Hatley  
Compton Qc  
J0B 1L0

**Objet de la demande** : Demande une attestation de conformité à la réglementation municipale d'urbanisme pour la vente de produits alcoolisés locaux à l'année.

Demande de permis : catégorie Épicerie

M. Beaulieu explique la demande en fonction de la réglementation d'urbanisme 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 001-2021-03-15**

**CONSIDÉRANT** la demande de permis à la Régie des alcools, des courses et des jeux (RACJ) de catégorie Épicerie ;

**CONSIDÉRANT** la demande d'attestation de conformité à la réglementation municipale pour la vente de produits alcoolisés locaux à l'année ;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone A-7, au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2020-166;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est conforme à la réglementation d'urbanisme;

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

**D'émettre l'attestation de conformité à la réglementation municipale pour l'obtention d'un permis de catégorie épicerie à la fromagerie de la Station.**

**5.0 Demande de permis dans le cadre du PIIA**

**5.1 Demande d'aménagement d'enseigne 6880 route Louis S.-St-Laurent- zone C-6.**

**Ce projet est assujetti au chapitre 6 du PIIA- Noyau villageois et Hameau**

**Objet de la demande :** Aménagement d'une enseigne de 1 m.c. et de 2.5 m. de haut

M. Beaulieu explique la demande en fonction des critères d'évaluation et de la réglementation d'urbanisme en vigueur et répond aux questions des membres du CCU et en fonction des informations supplémentaires fournies par le demandeur.

**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 001-2021-03-15**

**EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR JEAN-PIERRE CHARUEST ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES VOTANTS DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL :**

D'accepter le projet à la condition que l'éclairage se dirige vers le sol.

##### **6.0 Suivi du PV du 15 février 2021**

##### **6.1 Demande d'aménagement d'un réservoir en stainless au 7200, route Louis S.-St-Laurent**

**Ce projet est assujéti au chapitre 6 du PIIA- Noyau villageois et Hameau**

**Objet de la demande :** Projet de construction d'une digue de béton de 18' X 30' et installation d'un réservoir de 12' de diamètre par 15' de haut en stainless de 25 550 litres.

Messieurs Charuest et Beaulieu expliquent la demande en fonction des critères d'évaluation et de la réglementation d'urbanisme en vigueur et répond aux questions des membres du CCU et en fonction des informations supplémentaires fournies par le demandeur.

**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 002-2021-03-15**

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

D'accepter le projet avec le commentaire suivant : Le requérant devra fournir une fiche signalétique du produit à jour.

**7.0 Demande de changement de zonage afin d'agrandir la zone C-7 à même une partie de la zone P-6 (17, chemin Cochrane lot : 2 354 937).**

M. Beaulieu explique la demande en fonction de la réglementation d'urbanisme 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 003-2021-03-15**

**CONSIDÉRANT** la demande de changement de zonage reçue le 6 mars 2021 ;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à inclure le lot 2 354 937 cadastre du Québec de la zone P-6 à la zone C-7 et à retirer le lot du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro. 2020-171;

**CONSIDÉRANT QUE** dans la demande, il n'y a pas de projet précis présenté;

**CONSIDÉRANT QUE** situé près du cimetière (The Compton cemetery company), l'immeuble visé par la demande représente un lieu de culte et de recueillement historique pour la population de Compton et des régions avoisinantes;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) offre une plus grande possibilité de projets qu'un changement de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** le PPCMOI permet un droit de regard municipal et citoyen sur les projets en vue de protéger le développement futur de la propriété ;

**CONSIDÉRANT QUE** le PPCMOI est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements particuliers et facilite la reconversion d'immeuble et d'insertion dans la trame urbaine;

**CONSIDÉRANT QUE** le PPCMOI a été instauré justement pour permettre à des citoyens promoteurs de démontrer la pertinence de leur offre de développement;

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

De refuser la demande de changement de zonage à l'effet d'inclure le lot 2 354 937 cadastre du Québec de la zone P-6 à la zone C-7 et de retirer le lot du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro. 2020-171.

## **8.0 Varia**

### **8.1 Érablière du Village (dépôt d'un rapport d'analyse de classification d'usages)**

Les membres prennent connaissance du rapport d'analyse de classification d'usages de l'érablière du Village par les Consultants en aménagement du territoire et urbanisme (GTE) en date de mars 2021 et en sont satisfaits.

## **9.0 Prochaine rencontre et levée de la réunion**

La prochaine rencontre aura lieu le lundi 19 avril 2021 à 16h00. Ayant épuisé l'ordre du jour, la réunion est levée à 18h00.

---

Jean-Pierre Charuest  
Président du CCU

---

Alain Beaulieu, B. Sc.  
Secrétaire du comité



Consultants en  
aménagement du territoire  
et urbanisme

# ÉRABLIÈRE DU VILLAGE

ANALYSE DE CLASSIFICATION D'USAGES

AJOUT D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

PRÉSENTÉ À  
MUNICIPALITÉ DE COMPTON

PRÉPARÉ PAR  
HUGUES THIVIERGE, URBANISTE

MARS 2021

DOSSIER 2020-014 ERA-01

## ÉRABLIÈRE DU VILLAGE

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Propriétaires</b>	Érablière du village Compton S.E.N.C. représentée par Stéphanie Sauvé et Maximilien Leblanc-Bolâtre
<b>Localisation</b>	Lot 5 031 100, 7255, route Louis-S. St-Laurent, Compton
<b>Zone</b>	A-19
<b>Zone agricole (LPTAA)</b>	Oui
<b>Projet</b>	Ajout d'activités complémentaires à l'exploitation acéricole

### INTRODUCTION ET CONTEXTE

La démarche entreprise par les clients vise le lot 5 031 100 du cadastre du Québec qui est situé dans la municipalité de Compton. La propriété est située au 7255, route Louis-S. St-Laurent, à Compton.

Il s'agit d'un projet d'ajout d'usages complémentaires à l'exploitation acéricole existante. Les activités souhaitées sont les suivantes :

- Restauration sur une base annuelle : Repas acéricoles avec menu de cabane à sucre et principalement composé de produits d'érable ;
- Boutique (vente de produits d'érable et produits agricoles locaux) ;
- Accès à la cabane à sucre (visite du bâtiment).

Le présent document a pour objectif de présenter notre analyse de la classification des usages selon l'article 5.1 du règlement de zonage et de la terminologie de l'annexe 1. Il revient évidemment à la municipalité d'identifier dans quelle classe d'usages se trouvent les usages souhaités. Toute demande de certificat sera préparée par la suite et seulement si requise.

### CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le projet est situé dans la zone A-19 où les usages autorisés sont indiqués à la grille des usages et des constructions autorisés par zone.

L'analyse a été effectuée en fonction du règlement numéro 2020-166-2.20 qui apporte certaines modifications à la classification des usages de la façon suivante :

- En retirant la notion « saisonnière » d'une cabane à sucre ;
- En ajoutant, au groupe d'usage Agriculture, une nouvelle classe d'usages « Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole » ;
- En remplaçant la classe D concernant les cabanes à sucre de la façon suivante :

#### Texte antérieur :

#### Classe - D Cabane à sucre (saisonnière)

Cette appellation comprend les établissements situés dans une érablière où l'activité principale est des repas reliés aux produits de l'érable, durant la période des sucres. En dehors de cette période, aucune activité commerciale de restauration n'est permise. Les salles servant des repas reliés aux produits de l'érable en dehors de cette période, sont considérées comme des restaurants ou des salles de réception.

Texte actuel (règl. 2020-166-2.20) :

Classe – D Cabane à sucre

Cette appellation comprend les établissements situés dans une érablière où l'activité principale est liée à l'exploitation agricole.

➤ En ajoutant la classe E suivante :

Classe - E Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole

Cette appellation comprend les commerces dont les activités sont liées à l'exploitation agricole.

---

## ANALYSE

Le premier usage souhaité vise la restauration sur une base annuelle : Repas acéricoles composés d'un menu de cabane à sucre et principalement composé de produits d'érable selon les caractéristiques suivantes :

- Lié à l'acériculture
- Maximum de 20 sièges dans le bâtiment ;
- Menu de repas traditionnel de cabane à sucre et principalement composé de produits d'érable ;
- Service au comptoir (à emporter) ;

Étant donné le menu offert et le lien avec l'acériculture, il nous apparaît, au niveau de la compatibilité, que l'usage se qualifie dans la nouvelle classe d'usage E « Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole ».

Le requérant devra s'assurer que l'usage respecte la LPTAA. Nous sommes d'avis que cet usage respecte le règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la CPTAQ (P-41.1, r.1.1).

- Les mets offerts au menu sont principalement composés de produits de la ferme acéricole ;
- L'espace intérieur réservé au service est de 20 sièges ;
- Il n'y a pas de contraintes supplémentaires concernant les distances séparatrices étant donné la proximité au périmètre d'urbanisation.

Une information obtenue de la CPTAQ précise qu'il n'y a aucune démarche à faire si l'usage respecte les critères de l'article 15 du règlement P-41.1, r.1.1.

Le deuxième usage souhaité est la boutique selon les caractéristiques suivantes :

- Vente des produits de l'érable provenant majoritairement de l'exploitation ;
- Vente accessoirement des produits agricoles locaux ;

Cet usage peut se qualifier dans la nouvelle classe d'usage E « Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole » ou « Commerce saisonnier de produits agricoles ».

Le requérant devra s'assurer que l'usage respecte la LPTAA. Nous sommes d'avis que cet usage respecte la définition « activités agricoles » de l'article 1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricole (chapitre P-41.1).

Le troisième usage souhaité vise l'accès à la cabane à sucre sous forme de visites guidées selon les caractéristiques suivantes :

- Visites des installations dans la cabane à sucre ;
- Interprétation auprès de la clientèle ;



- Dégustation des produits d'érable ;

Cet usage peut se qualifier dans la nouvelle classe d'usage E « Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole ».

Le requérant devra s'assurer que l'usage respecte la LPTAA. Nous sommes d'avis que cet usage respecte le règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la CPTAQ (P-41.1, r.1.1). Aucun autre espace, bâtiment, véhicule ou équipement que ceux utilisés dans le cadre de l'exploitation acéricole sont nécessaires.

Le tableau qui suit indique, pour chaque usage souhaité, la classification d'usage correspondante et une référence, selon notre avis, à la conformité en fonction de la grille des usages et constructions autorisés pour la zone A-19.

Cette analyse prend en considération les définitions suivantes (annexe 1 du règlement de zonage): Agriculture, Agrotourisme, Commerce lié à l'exploitation agricole, Produit agricole régional, Restaurant, Table champêtre.

La référence à la LPTAA et CPTAQ est exposée afin de guider le client en fonction des quelques informations obtenues de la CPTAQ. Il est clair que la validation officielle de la possibilité d'exercer tout usage passe par une demande adressée à la CPTAQ.

#### Usages souhaités et faisabilité

Usage souhaité	Classe d'usage	Conformité zone A-19	LPTAA et CPTAQ
Repas acéricoles	5.2.10 E Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole	OUI	OUI sous réserve de valider le terme « ferme <sup>1</sup> » et voir conditions (art. 15 du règlement P-41.1,r.1.1)  Doit obtenir une autorisation pour plus de 20 sièges  Projet = 20 sièges
Vente de produits provenant majoritairement de l'érablière (+ de 50 %) et accessoirement de produits agricoles locaux	5.2.10 E Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole  Commerce saisonnier de produits agricoles	OUI	OUI Art. 1 LPTAA
Accès à la cabane à sucre	5.2.10 E Activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole	OUI	OUI (art. 17 du règlement P-41.1,r.1.1)

<sup>1</sup> Le terme « ferme » doit être vérifié. Il existe une définition de « ferme acéricole ».

Selon notre analyse, il semble donc possible d'offrir des repas acéricoles à l'année, de vendre des produits de l'éclair et accessoirement des produits agricoles locaux et de permettre les visites de la cabane à sucre de façon conforme au règlement de zonage. Les règles et conditions applicables selon la LPTAA et des règlements qui en découlent doivent être respectées.

---

## SUIVI

Afin d'obtenir les autorisations de la municipalité pour les usages souhaités, une demande de certificat de changement d'usage devra être adressée au responsable de l'urbanisme seulement si requise, le tout en fonction du règlement de permis et certificats et en conformité aux règlements d'urbanisme. Dans le cas où aucun changement d'usage ne serait requis, une attestation de la municipalité indiquant que les usages souhaités sont conformes est tout à fait acceptable.



Hugues Thivierge, urbaniste