

MUNICIPALITÉ DE COMPTON

PROCÈS-VERBAL RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 20 DÉCEMBRE 2021 À 17h00 EN VIDÉOCONFÉRENCE-ZOOM

Présences :

Benoît Bouthillette, conseiller
Jean-Pierre Charuest, maire
Nicole Couture, résidente
Danny Roy, résident
Patricia Sévigny, présidente et conseillère
Clément Vaillancourt, résident

Invité.e.s :

René Jubinville et Jacinthe Desbiens (17h30)

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

1 .0 Ouverture de la réunion par la présidente du CCU.

À 17h00, ayant constaté le quorum, madame Patricia Sévigny, présidente du CCU ouvre la réunion, elle souhaite la bienvenue aux membres et une belle collaboration de ceux-ci aux réunions.

2.0 Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté sans modification.

Proposé par : Benoît Bouthillette

3.0 Dépôt du procès-verbal de la réunion du CCU du 25 octobre 2021

Le procès-verbal est adopté tel que présenté.

Proposé par : Clément Vaillancourt

4.0 Demande de permis dans le cadre du PIIA

4.1 Permis de démolition bâtiment du 17, chemin Cochrane (Église Saint-James the Less) zone P-6

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

Objet de la demande : Demande de permis de démolition du bâtiment du 17, chemin Cochrane (Église Saint-James the Less).

À 17h30, M. Jubinville et Mme Desbiens se joignent aux membres, présentent leur demande et répondent aux questions des membres du comité. Les invités quittent à 17h50.

M. Beaulieu explique la demande en fonction des critères d'évaluation, 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 001-2021-12-20

CONSIDÉRANT QUE la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur ne peut interdire la démolition de l'immeuble;

CONSIDÉRANT QUE l'inventaire des lieux de culte du Québec a classé l'Église Saint-James the Less dans la hiérarchisation régionale de moyenne (D);

CONSIDÉRANT QUE la vétusté du bâtiment et le danger qu'il représente pour la sécurité des personnes;

CONSIDÉRANT QUE rendre le bâtiment conforme aux normes actuelles demande un important investissement;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de conserver et valoriser certains éléments patrimoniaux tels que les vitraux, bancs, portes, poutres, etc.;

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 DÉMOLITION DU BÂTIMENT DU 17, CHEMIN COCHRANE, SOIT L'ÉGLISE SAINT-JAMES THE LESS CONDITIONNEMENT À CE QUE LE PROPRIÉTAIRE :

- ACCEPTE DE VALORISER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX TELS QUE LES VITRAUX, BANCS, PORTES, POUTRES, ETC.;
- NE COUPE PAS D'ARBRE SUR LE TERRAIN POUR LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT.

4.2 Ajout d'un 4^{ième} bâtiment d'entreposage au 25, rue du Grand-Duc-zone C-11

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

Objet de la demande : Demande de permis pour ajouter un 4^{ième} bâtiment d'entreposage au 25 rue du Grand-Duc.

M. Beaulieu explique qu'il manque des documents, principalement un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre avec les marges de recul et avec les pourcentages d'occupation des bâtiments et rappelle que le permis précédemment octroyé visait initialement la construction de trois bâtiments, et non de quatre. Suite à une discussion avec le demandeur, il a été convenu de remettre le dossier en janvier 2022.

5.0 Demande dérogation au 155, chemin Prévost zone A-22

Requérante : Ferme Bourdon et Fils inc.
205, chemin Rouillard
Compton (QC)

Objet de la demande : Autoriser un frontage de 4,53 mètres au lieu de 50 mètres au règlement de lotissement 2020-167 afin de détacher une résidence ayant des droits acquis en zone agricole permanente.

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 002-2021-12-20

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure numéro 2021-004 est conforme en date du 13 décembre 2021 et que le coût exigible a été payé ;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure concerne les lots 2 354 930 et 1 802 790 cadastre de Québec situé au 155, chemin prévost à Compton;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone agricole A-22, au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2020-166;

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 vise une disposition au règlement de lotissement numéro 2020-167 et est admissible à une dérogation mineure ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de lotissement exige une largeur minimale de 50 mètres pour un lot à l'intérieur des zones A non desservies;

CONSIDÉRANT QUE le règlement doit respecter une superficie maximale de 5 000 m² autorisée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAA), tel que présenté sur le plan préparé par l'arpenteur-géomètre Daniel Parent;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire garder ses bâtiments accessoires à l'intérieur de la superficie autorisée;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé n'est pas soumis à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, santé publique, protection de l'environnement ou bien-être général.

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

D'ACCEPTER LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE TELLE QUE DÉPOSÉE.

6.0 Document d'information générale en urbanisme pour les nouveaux membres

Monsieur Beaulieu mentionne que le document déposé résume en générale la réglementation urbanistique et le rôle des membres du CCU et invite les membres en prendre connaissance. Une formation sera dispensée en janvier, moment qui sera fixé en fonction des disponibilités des membres dont notamment celles du nouveau membre qui sera nommé sous peu.

7.0 Document d'une formation sur les nouvelles règles pour les dérogations mineures

Monsieur Beaulieu demande aux membres de prendre connaissance des nouvelles règles en matière de dérogations mineures, notamment où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général. Bien qu'une formation pointue soit nécessaire afin de bien comprendre l'impact de l'application de ces nouvelles règles, monsieur Beaulieu expliquera aux membres au fur et à mesure que celui-ci se présentera dans le cadre de l'étude de dossiers concrets.

8.0 Entrée en vigueur du projet de loi # 103 concernant les demandes d'exclusion

Monsieur Beaulieu mentionne que dorénavant avec le projet de loi 103, les demandes d'exclusion de la zone verte devront être produites par la MRC et non par les municipalités locales. De plus, la demande doit démontrer l'absence d'espace disponible hors de la zone blanche sur le territoire de la MRC et non plus sur le territoire de la municipalité locale.

9.0 Varia

Monsieur Clément Vaillancourt demande un suivi sur le dossier de la maison délabrée à l'entrée sud du village. Monsieur Jean-Pierre Charuest résume les démarches du Conseil dans ce dossier.

10.0 Calendrier des rencontres pour l'année 2022 et levée de la réunion

La prochaine rencontre aura lieu le **lundi 17 janvier 2022 à 17h00**. Pour le calendrier des rencontres pour l'année 2022, madame Sévigny propose d'attendre la nomination du nouveau membre afin de connaître les disponibilités de chacun.

Ayant épuisé l'ordre du jour, la réunion est levée à 18h45.

Patricia Sévigny
Présidente du CCU

Alain Beaulieu, B. Sc.
Secrétaire du comité