

MUNICIPALITÉ DE COMPTON

PROCÈS-VERBAL RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 21 NOVEMBRE 2022 À 17 h SALLE DES COMITÉS DE L'HÔTEL DE VILLE 3, chemin de Hatley

Présences :

Patricia Sévigny, présidente et conseillère
Jean-Pierre Charuest, Maire
Benoît Bouthillette, conseiller
Danny Roy, résident
Clément Vaillancourt, résident
Mélanie Éliane Marcoux, résidente

Absences :

Nicole Couture, résidente

Monsieur Antoine Tardif inspecteur du bâtiment et de l'environnement par intérim agit à titre de secrétaire du CCU.

1.0 Ouverture de la réunion par la présidente du CCU.

À 16h54 ayant constaté le quorum, madame Patricia Sévigny présidente du CCU ouvre la réunion.

2.0 Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

Proposé par : Clément Vaillancourt

3.0 Présentation du projet de la Ferme Breault & Frères S.E.N.C

Les intervenants se présentent. Christian Trudel (Lemay, Choinière consultant) et Adèle Lamarche (UDA) prennent la parole :

- 1- Présentation de l'historique de l'entreprise, le développement de celle-ci au fil des années et son but dans le futur;
- 2- Présentation de l'objectif du projet et des phases ainsi que la procédure de décret, échéanciers et étapes;

3- Présentation de la demande de dérogation mineure pour la phase 2 du projet.

Les membres du comité reviennent par la suite sur leurs commentaires par rapport au projet et formulent leurs recommandations.

RECOMMANDATION DU CCU AU CONSEIL MUNICIPAL

RÉSOLUTION NUMÉRO 001-2022-11-21

CONSIDÉRANT QU' aucun préjudice sérieux n'a été présenté par les demandeurs lors du dépôt de la demande;

CONSIDÉRANT QUE c'est le rôle du demandeur et de ses mandataires de trouver des solutions alternatives en cas d'une non-conformité;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure est un outil de dernier recours et les demandeurs devront nous fournir d'autres options pour le projet;

CONSIDÉRANT QUE si la municipalité accepte le projet tel que demandé actuellement, des précédents seront créés et un mauvais message sera envoyé à la population ainsi qu'aux autres agriculteurs.

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ CONSULTATIF RECOMMANDE DE REMETTRE CETTE DEMANDE ET DE PROPOSER AUX DEMANDEURS DE REVENIR AVEC DES PRÉCISIONS SUR LEUR PROJET

4.0 Dépôt du procès-verbal de la réunion du CCU du 7 novembre 2022

Proposé par : Clément Vaillancourt

5.0 Suivi des rencontres antérieures

- Retour sur la question de l'entrée en vigueur de la modification de la Loi sur l'hébergement touristique. La loi prévaut sur le règlement municipal si celui-ci n'est pas en vigueur.
- Suivi sur l'application et la surveillance de la loi pour la question des hébergements.

6.0 Adoption du calendrier 2023

- Envoyer l'invitation calendrier pour l'année par courriel
- Durée pour la prochaine année : **3 heures** et heure de début : **17h00**

7.0 Demande de permis dans le cadre du PIA

7.1. Demande modification enseigne du 8 chemin de Hatley

RECOMMANDATION DU CCU AU CONSEIL MUNICIPAL

RÉSOLUTION NUMÉRO 002-2022-11-21

CONSIDÉRANT QUE le nombre d’enseignes à plat est limité à 1 par établissement par le règlement de zonage 2022-166 et que l’enseigne de la Famille Forgues devra se situer sur la façade secondaire;

CONSIDÉRANT QUE toute enseigne ne peut être éclairée que par réflexion.

EN CONSÉQUENCE, CETTE DEMANDE EST REMISE ET SERA ANALYSÉE SUR LA PRÉSENTATION DE PLANS CONFORMES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE.

7.2. Demande de rénovation du 6830 route Louis-S.-St-Laurent

RECOMMANDATION DU CCU AU CONSEIL MUNICIPAL

RÉSOLUTION NUMÉRO 003-2022-11-21

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU sont en accord avec le concept d’ajout de 4 puits de lumière de couleur noir, mais demandent plus de précision sur la faisabilité technique afin d’ajouter des pièces au deuxième étage sans agrandissement de la structure actuelle.

EN CONSÉQUENCE, CETTE DEMANDE EST REMISE ET SERA ANALYSÉE SUR LA PRÉSENTATION DE PLANS PLUS PRÉCIS SUR LE CONCEPT D’AJOUT DE PUIITS DE LUMIÈRE ET SUR LA FAISABILITÉ D’AMÉNAGEMENT DE CHAMBRES AU GRENIER, NOTAMMENT EN REGARD DES NORMES DU CODE DE BÂTIMENT.

9.0 Dossiers en lien avec la réglementation d’urbanisme

9.1. Le comité consultatif d’urbanisme propose des critères d’évaluation afin d’autoriser les résidences de tourisme et les hébergements dans les résidences principales. Ces critères ont comme objectif de permettre d’accroître l’offre d’hébergement touristique tout en assurant la cohabitation entre les usages et d’atténuer les désagréments causés par la location dans le secteur.

Voici les critères sur lesquels le CCU fondera son analyse lors du dépôt d’une demande :

- La résidence visée par la demande et ses aménagements tels que les terrasses, galeries, spas, piscines et foyers sont situés à au moins 20 mètres d'un autre bâtiment résidentiel;
- Le lot sur lequel dispose l'usage doit être au minimum de 3000 m²;
- L'accès à la propriété doit obligatoirement se faire directement à partir d'un chemin public sans être dépendant d'une servitude de droit de passage sur autre terrain privé;
- L'usage est autorisé seulement dans une résidence unifamiliale isolée;
- Il doit y avoir au maximum 5 chambres à coucher. Le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre à coucher;
- En tout temps, une personne responsable devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la municipalité en cas de besoin. Si cette personne n'est pas présente sur le territoire de la municipalité, elle devra mandater quelqu'un et en informer la municipalité. Les informations suivantes devront être soumises à l'autorité compétente : Les coordonnées complètes (nom, adresse, téléphone) de la personne responsable joignable en tout temps.

Un engagement écrit du propriétaire ou requérant mentionnant qu'un document sur la réglementation municipale applicable sera disposé à la vue de tous dans la résidence de tourisme. Les coordonnées de la personne responsable devront être inscrites dans ce document;

- Les aménagements tels que les terrasses, galeries, spas, piscines et foyers extérieurs sont autorisés seulement en cours latérales ou arrières et en retrait des terrains voisins. Ils sont aménagés de façon à limiter les vues directes sur les propriétés voisines ainsi que le bruit. L'usage ne doit pas avoir pour effet de perturber la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant;
- Le nombre de cases de stationnement sur le terrain est suffisant pour le nombre de locataires et l'usage ne doit pas avoir pour effet d'entraîner le stationnement sur rue ou de créer des nuisances sur la voie publique;
- La localisation de l'usage projetée ne causera pas d'augmentation significative de la circulation;
- La capacité hydraulique de l'installation septique en place doit être conforme au règlement sur le traitement des eaux usées des résidences isolées;
- La seule enseigne autorisée est celle de classification des établissements touristiques officielle de la CITQ et la superficie ne doit pas être supérieure à 0,5 m² ni être lumineuse;
- Les équipements d'éclairage sont installés de façon à orienter la lumière vers le sol et n'incommodent pas les installations voisines;
- Le nombre de bacs pour récupérer les déchets, le recyclage ou le compost est suffisant et disposé de façon à être accessible par les locataires. Aucune matière résiduelle ne doit être disposée à l'extérieur de ces bacs.

Les documents et informations suivants doivent être acheminés à la municipalité lors du dépôt de la demande :

1. Un plan de la propriété présentant la localisation de tous les éléments nécessaires à la compréhension et à l'évaluation de la demande, par exemple les bâtiments, les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes tampons, les aires d'utilisation et les limites de la propriété;

2. La localisation des propriétés et des bâtiments voisins, une description de leur utilisation ainsi que la distance les séparant de l'usage projeté;
3. Numéros de téléphone pour rejoindre le propriétaire ou l'exploitant lorsqu'ils ne sont pas sur place;
4. Un plan de l'aménagement intérieur du bâtiment démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment et ses accessoires;
5. Toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande et nécessaire pour démontrer le respect des critères énoncés au présent règlement;
6. Cahier de location (code de conduite) qui sera affiché dans la résidence louée;
8. Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de certificat d'autorisation et des documents demandés, acquitter les frais exigibles.

Également, il y aura création d'un registre avec le nom et adresse des propriétaires autorisés à louer en vertu du présent règlement. Après deux plaintes, la municipalité se réserve le droit de retirer un certificat d'autorisation. Il faudra renouveler ce certificat à chaque année en acquittant les frais exigés.

Le comité suggère à la fin de ce point de retirer l'annexe 1 du règlement de zonage l'exemple résidence de tourisme à la définition du terme Commerce ponctuel :

Commerce ponctuel : *commerces de détail ou de services isolés en milieu urbain ou rural et occupant chacun de faibles superficies de plancher. De façon non limitative, par exemple : dépanneur, gîte, résidence de tourisme, services personnels, artistiques et professionnels, etc.*

Proposé par : Danny Roy

10.0 Prochaine rencontre et levée de la réunion

La prochaine rencontre aura lieu le **lundi 19 décembre à 17 h.**

Ayant épuisé l'ordre du jour, la réunion est levée à 20h34.

Patricia Sévigny
Présidente du CCU

Antoine Tardif
Secrétaire du comité par intérim