

MUNICIPALITÉ DE COMPTON

PROCÈS-VERBAL RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 20 novembre 2023 à 17 h00 SALLE DES COMITÉS DE L'HÔTEL DE VILLE 3, chemin de Hatley

Présences :

Patricia Sévigny, présidente et conseillère
Jean-Pierre Charuest, Maire
Danny Roy, résident
Mélanie Éliane Marcoux, résidente
Nicole Couture, résidente
Benoît Bouthillette, conseiller
Cécile Collinge, résidente

Monsieur Nicolas Guillot, responsable de l'urbanisme et de l'environnement, agit à titre de secrétaire du CCU.

1. Ouverture de la réunion

Ayant constaté le quorum, madame Patricia Sévigny, présidente du CCU, ouvre la réunion à 17h05.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout du point 5.7 - Projet domiciliaire chemin Hatley

3. Dépôt de procès-verbaux antérieurs

3.1 Réunion du 16 octobre 2023

Le compte rendu de la réunion est adopté tel que présenté

3.2 Réunion du 18 septembre 2023

Le compte-rendu de la réunion sera présenté au prochain CCU du mois de décembre 2023

4. Suivi de la dernière réunion

4.1. Résolution de renouvellement et agrandissement pour gravière/sablière du lot 1 802 670

CONSIDÉRANT QUE 9177-4836 Québec Inc. et 9004-0056 Québec inc, déposent une demande de renouvellement d'autorisation et d'agrandissement pour l'utilisation à une autre fin que l'agriculture pour une gravière-sablière auprès de la C.P.T.A.Q. sur le lot 1 802 670;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à la réglementation par droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE l'exploitation est déjà existante;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité avait précédemment exprimé son désaccord avec le projet, de par sa résolution 009-2016-01-19, adoptée de 19 janvier 2016, compte tenu de sa très grande proximité d'une zone d'habitation résidentielle du territoire et des contraintes en raison des pentes et du site;

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ requiert l'avis municipal basé sur les onze (11) critères de l'article 62 de la LPTAA;

CONSIDÉRANT QUE, cette demande respecte les critères de l'article 62 de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ainsi que les dispositions du règlement d'urbanisme;

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

QUE, malgré la conformité de la réglementation de zonage par droit acquis, la Municipalité fasse connaître à la Commission et réitère son désaccord complet avec ce projet compte tenu de sa très grande proximité d'une zone d'habitation résidentielle du territoire et des contraintes en raison des pentes et du site et demande à la Commission de protection du territoire et des activités agricoles de tenir compte dans sa décision du non-respect des distances minimales inscrites au règlement sur les carrières et sablières (Q-2, r.2).

5. Nouveaux points

5.1. Résolution de renouvellement pour gravière/sablière des lots 1 803 170 et 1 803 171

Il est à noter que la présidente, Patricia Sévigny, a déclaré une apparence de conflit d'intérêts (puisqu'elle est la conjointe du propriétaire, sans être actionnaire de la cie), et qu'elle a refusé de présider et de participer aux échanges et délibérations en quittant la salle.

Mr le Maire prend la présidence du comité.

CONSIDÉRANT QUE Mr Lessard mandate Mme Ouellet de la firme CarbOne Biodiversité à déposer une demande de renouvellement d'autorisation pour l'utilisation à une autre fin que l'agriculture pour une gravière auprès de la C.P.T.A.Q. sur les lots 1 803 170 et 1 803 171;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l'exploitation est déjà existante;

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ requiert l'avis municipal basé sur les onze (11) critères de l'article 62 de la LPTAA;

CONSIDÉRANT QUE cette demande respecte les critères de l'article 62 de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ainsi que les dispositions du règlement d'urbanisme;

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

D'accepter la demande d'appui pour le renouvellement de la gravière/sablière

Mme Patricia Sévigny revient dans la salle après le point et reprend la présidence du comité.

5.2. Résolution d'appui pour l'aliénation du lot 1 803 004

CONSIDÉRANT QUE Monsieur Samuel Lanctôt dépose une demande d'autorisation à la CPTAQ afin d'aliéner le lot 1803004 à Les Cultures ASM SENC ;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l'acquéreur est une société en nom collectif composé du propriétaire actuel de son frère et son père afin de mettre en place un nouveau projet agricole, soit la mise en place d'un poulailler et le maintien des activités actuelles (grandes cultures et activités acéricoles) ;

CONSIDÉRANT QUE l'érablière ne sera pas morcelée;

CONSIDÉRANT QUE l'impact sur le milieu agricole est limité;

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ requiert l'avis municipal basé sur les onze (11) critères de l'article 62 de la LPTAA;

CONSIDÉRANT QUE le potentiel agricole sera conservé, car le projet est un projet agricole ;

CONSIDÉRANT QU'il a été démontré dans le plan d'affaires que le projet restera agricole et que les deux lots générés par ce lotissement conserveront leur vocation agricole. De plus les lots auront des superficies et des bâtiments suffisamment grands pour supporter l'utilisation agricole viable;

CONSIDÉRANT QUE le lotissement permet un projet agricole et comme démontré dans le plan d'affaires, le projet respecte les normes municipales qui régissent les distances minimales séparatrices pour les odeurs. Le projet est fait dans une zone municipale agricole;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur procède, les plans agroenvironnementaux de fertilisations conformément aux normes du ministère du développement durable et luttent contre les changements climatiques du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le 5e critère-disponibilité d'autres emplacements ne s'applique pas à cette demande, car c'est un projet agricole;

CONSIDÉRANT QUE la superficie des lots dans la région est variée et qu'il y a beaucoup de lots dans la même catégorie que les lots obtenus suite résultante de la demande;

CONSIDÉRANT QUE les ressources agricoles (eaux et sols) seront maintenues, car c'est un projet agricole;

CONSIDÉRANT QUE ce lotissement permettra de diversifier une entreprise existante et ainsi de l'améliorer. Les lots obtenus ont les superficies nécessaires pour être viables;

CONSIDÉRANT QUE ce critère ne s'applique pas à la demande, car c'est un projet agricole, mais permettra tout de même de contribuer amplement au développement économique de la région;

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

D'accepter la demande d'appui pour l'aliénation du lot 1 803 004.

5.3. Demande de permis enseigne PIIA, 7240 Route Louis-S.-St-Laurent zone C-11

CONSIDÉRANT QUE la demande d'enseigne se trouve dans la zone C-11 assujettie au règlement PIIA;

CONSIDÉRANT QUE les 5 critères de l'article 6.3.4 du règlement PIIA sont jugés conformes;

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

D'accepter la demande de permis d'enseigne conforme au règlement PIIA.

5.4. Demande de dérogation mineure au 7240 route Louis-S. ST-Laurent

CONSIDÉRANT QUE la demande, la municipalité envisage de réviser le règlement de zonage qui encadre les superficies des enseignes de la municipalité pour moderniser et mieux proportionner les superficies d'enseignes sur les façades de bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne 10'x7' s'intègre bien à la taille du bâtiment commercial;

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

D'accepter la demande de dérogation mineure pour l'enseigne 10'x7' soit 6.5 m² au lieu de 4.2 m² comme préconiser au règlement de zonage.

5.5 Demande de dérogation mineure au 70 rue Bellevue

CONSIDÉRANT QUE la maison a été construite en 1993;

CONSIDÉRANT QUE la marge latérale préconisée au règlement de zonage est de 2m;

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 sur la marge latérale de 1.80m au lieu de 2m comme préconisée au règlement de zonage.

5.6. Modification réglementaire - Correction du règlement de permis et certificat

À la suite de l'envoi de la modification du règlement permis et Certificat à l'avis de conformité de la MRC, il est apparu plusieurs erreurs.

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

De modifier le règlement en conséquence.

5.7 Projet domiciliaire chemin Hatley

Présentation d'un projet d'habitation sur le chemin Hatley.

Plusieurs demandes de modifications réglementaires sont demandées pour la réalisation de ce projet.

Pour mieux analyser ce dossier, les membres du comité s'interrogent sur les points suivants :

- Un visuel des modèles de chaque type de bâtiment pour mieux juger la volumétrie, le design général
- Savoir quel type de logement sera créé (locatif, nb de chambres ...)
- Interrogation sur la possibilité d'une rue à sens unique.
- Proposition de déplacer au moins un des 12 plex dans le parc au nord-ouest du projet pour moins impacter visuellement la maison existante.

5.8 Proposition de calendrier 2024

Nous avons convenu du calendrier de rencontres 2024, la première rencontre de l'année se fera le 22 janvier 2024

6. Prochaine réunion

La prochaine réunion CCU aura lieu le **11 décembre 2023 à 17h00.**

7. Levée de la réunion

La réunion est levée à 19h42.

Patricia Sévigny
Président du CCU

Nicolas Guillot
Secrétaire du comité