

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE CAP-SAINT-IGNACE
RÉUNION DU MERCREDI 21 JUIN 2017**

Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le mercredi 21 juin 2017 à 19 heures 30 à laquelle sont présents, MM Henri-Louis Bernier, Gaétan Gaudreau, Steven Guimont, Jérôme Landry, Regent Lemay, Jean Marois, membres, M^{me} Chantal Côté, conseillère responsable et présidente du comité, M. Gilles Guimont, inspecteur en bâtiment et en environnement et M^{me} Sophie Boucher, directrice générale.

Absent : M. Michel Leblanc

ORDRE DU JOUR

1. Mot de bienvenue;
2. A) Demande de dérogation mineure, Prolam;
B) Lecture et adoption de l'ordre du jour.
3. Étude des différents projets de développements résidentiels;
4. Varia;
5. Levée de la réunion.

1) MOT DE BIENVENUE

M^{me} Chantal Côté, conseillère responsable et présidente du comité, adresse un mot de bienvenue aux membres.

2) A) DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE, PROLAM

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure concerne l'immeuble du 439, chemin Vincelotte, lot 3 250 566, dont le propriétaire est Société en commandite Prolam;

CONSIDÉRANT QUE cette demande concerne un bâtiment existant situé dans la zone Ic-1 à l'intérieur de laquelle la marge avant prescrite est de 10 mètres;

CONSIDÉRANT QUE l'usage exercé dans cet immeuble est par ailleurs conforme au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une marge de 5,5 mètres au lieu de 10 mètres selon le règlement de zonage 270;

CONSIDÉRANT CEPENDANT QUE

les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent d'accepter la dérogation mineure aux conditions mentionnées ci-dessous;

CONSIDÉRANT QU' un avis public sera affiché dans un journal local ainsi qu'aux endroits prévus à cet effet sur notre territoire pour les avis municipaux;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jérôme Landry, appuyé par Steven Guimont, que le comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'accepter la demande de dérogation mineure concernant l'immeuble sis au 439, chemin Vincelotte, actuellement propriété de Société en commandite Prolam sur le lot 3 250 566, cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, de façon à permettre l'agrandissement du bâtiment existant en respectant une marge avant minimale de 5,5 mètres.

QUE le CCU recommande au Conseil d'assujettir l'octroi de cette dérogation mineure aux conditions suivantes :

- a) Que l'agrandissement projeté respecte les autres normes prévues au règlement de zonage dont, notamment, les marges latérales;
- b) Qu'aucun système de ventilation, de réfrigération ou autre dispositif similaire ne soit installé ou aménagé en façade;
- c) La diffusion de tout éclairage sur le bâtiment ou sur le terrain soit limitée sur le lot actuellement connu comme étant le lot 3 250 566 du cadastre du Québec de façon à limiter les inconvénients pour le voisinage;
- d) Qu'aucune fenêtre ne soit installée ou aménagée sur l'un ou l'autre des murs identifiés par un trait rouge au plan en annexe (façade côté sud);
- e) Qu'il y ait un plan de végétalisation le long de la clôture en façade et le nouvel accès au stationnement côté ouest.

2) B) LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Henri-Louis Bernier, appuyé par M. Regent Lemay, que l'ordre du jour soit accepté tel que présenté.

3) ÉTUDE DES DIFFÉRENTS PROJETS DE DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

A) Domaine de l'Oie Blanche (ancien moulin à scie chemin des Pionniers Ouest)

Nous traiterons ce dossier lors d'une prochaine rencontre puisque les promoteurs sont dans un processus d'acquisition du terrain et le dossier n'est pas encore réglé. Lorsque le projet sera défini, les promoteurs viendront nous présenter leur projet lors d'une de nos rencontres. De cette façon, ils pourront répondre directement aux interrogations des membres.

B) Domaine Ô Fleuve

Il est proposé par M. Jean Marois, appuyé par M. Gaétan Gaudreau que les membres du CCU recommandent au Conseil municipal dans le cadre du projet de développement résidentiel Domaine Ô Fleuve que les promoteurs aient minimalement 12 terrains vendus avant de débiter les démarches pour amener les infrastructures sur le site pour réaliser la phase 1. De plus, la Municipalité devra s'assurer du tracé des phases qui seront réalisées puisque cette dernière ne s'engagera aucunement à desservir les terrains vendus au départ.

Il est certain que le CCU devra recevoir éventuellement les détails du projet pour s'assurer que le tout rencontre les normes et règlements municipaux en vigueur. Le Conseil recevra aussi le détail du projet pour une prise de décision éclairée.

C) Développement Ferme Céréalière C.B. Coulombe

Il est proposé par M. Jean Marois, appuyé par M. Gaétan Gaudreau que les membres du CCU recommandent au Conseil municipal dans le cadre du projet de développement résidentiel Ferme Céréalière C.B. Coulombe que les promoteurs aient minimalement 8 terrains vendus avant de débiter les démarches pour amener les infrastructures sur place pour ainsi réaliser la phase 1. De plus, la Municipalité devra s'assurer du tracé des phases qui seront réalisées puisque cette dernière ne s'engagera aucunement à desservir les terrains vendus au départ.

Il est certain que le CCU devra recevoir éventuellement les détails du projet pour s'assurer que le tout rencontre les normes et règlements municipaux en vigueur. Le Conseil recevra aussi le détail du projet pour une prise de décision éclairée.

4) VARIA

Aucun point n'est ajouté.

5) LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est proposé par M. Regent Lemay, appuyé par M. Jérôme Landry que la réunion soit levée à 22 heures 10.