

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE CAP-SAINT-IGNACE
RÉUNION DU MARDI 17 AVRIL 2018**

Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le mardi 17 avril 2018 à 19 heures 30 à laquelle sont présents, MM Henri-Louis Bernier, Gaétan Gaudreau, Steven Guimont, Jérôme Landry, Michel Leblanc, Regent Lemay, Jean Marois, membres, M^{me} Chantal Côté, conseillère responsable et présidente du comité, M. Gilles Guimont, inspecteur en bâtiment et en environnement, M^{me} Sophie Boucher, directrice générale, M^{me} Joëlle Gendron et Daniel Racine, aménagistes à la MRC de Montmagny.

ORDRE DU JOUR

1. Mot de bienvenue;
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour;
3. Lecture et adoption du procès-verbal du 21 février 2018;
4. Commentaires et questions sur la version préliminaire du plan d'urbanisme;
5. Présentation et discussions sur l'élaboration du règlement de zonage;
6. Démarrage de l'accompagnement avec Vivre en Ville;
7. Patrimoine bâti : suivi de la démarche avec Transicio;
8. Demande de dérogation mineure – M. Onil Boutin, marge de recul latérale ouest du bâtiment principal;
9. Varia :
 - a) Avancement des travaux et informations sur le parc industriel;
 - b) Avancements des dossiers.
10. 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 et remercie MM Henri-Louis Bernier, Steven Guimont et Gaétan Gaudreau d'avoir accepté de renouveler leur mandat auprès du CCU pour deux ans.

2) LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

3) LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RENCONTRE DU 21 FÉVRIER 2018

Il est proposé par M. Jean Marois, appuyé par M. Gaétan Gaudreau, que le procès-verbal du 21 février 2018 soit accepté tel que présenté.

4) COMMENTAIRES ET QUESTIONS SUR LA VERSION PRÉLIMINAIRE DU PLAN D'URBANISME

M^{me} Côté remet à M^{me} Gendron une copie annotée des observations et questionnements soulevés lors de la dernière rencontre du CCU concernant le plan d'urbanisme. Cette dernière devrait redonner aux membres des réponses aux questionnements soulevés et modifier le document de travail.

5) PRÉSENTATION ET DISCUSSIONS SUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

M^{me} Gendron nous présente le projet de règlement de remplacement du règlement de zonage actuel. Un survol des différents chapitres et de la grille des usages et des normes est fait lors de la rencontre. Nous poursuivrons cette réflexion et analyse au cours des prochains mois.

6) DÉMARRAGE DE L'ACCOMPAGNEMENT AVEC VIVRE EN VILLE

Les membres du CCU sont informés de l'avancement des démarches d'accompagnement avec Vivre en Ville. M^{me} Boucher fait mention que la première partie de leur mandat concernant l'évaluation des projets de lotissement des développements résidentiels nous a été transmise par courriel aujourd'hui. Les représentants de la MRC et de la Municipalité en prendrons connaissance et en informerons les membres du CCU lors d'une prochaine rencontre.

7) PATRIMOINE BÂTI : SUIVI DE LA DÉMARCHE AVEC TRANSICIO

Les membres sont invités à assister à la rencontre du patrimoine bâti qui aura lieu le 23 avril à 19 h 30 à la salle multifonctionnelle du Centre culturel. La Municipalité et la MRC présenteront les résultats de l'étude de faisabilité réalisée par Transicio. Les intervenants suivants ont été invités à participer à cette rencontre : le Conseil municipal, le Conseil de Fabrique, le comité Culture et Patrimoine, Tourisme Cap-Saint-Ignace, Mon village en variété et le CCU. La participation des membres est importante pour cette présentation et pour les réflexions qui en découlent pour nos immeubles patrimoniaux.

8) DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – M. ONIL BOUTIN – MARGE DE REcul LATÉRALE OUEST DU BÂTIMENT PRINCIPAL

CONSIDÉRANT QUE

la demande de dérogation mineure concerne l'immeuble du 231, chemin des Pionniers Ouest, lot 5 336 699, zone IbM-4, dont la propriétaire est la compagnie 9169-3598 Québec inc. et dont le demandeur est M. Onil Boutin;

CONSIDÉRANT QUE

cette demande consiste à autoriser :

1. une marge de recul latérale ouest de 1,73 mètres au lieu de 2 mètres tel que prescrit au Règlement de zonage 270, en ce qui concerne les normes d'implantation du bâtiment principal;
2. une sommation des marges latérales de 11,70 mètres (1,73 mètres et 9,97 mètres) au lieu de 12 mètres tel que prescrit par le Règlement de zonage 270, en ce qui concerne les normes d'implantation du bâtiment principal.

CONSIDÉRANT QUE

le plan d'implantation déposé à la Municipalité pour l'émission du permis de construction respectait la marge minimale latérale de minimum 2 mètres puisqu'elle était de 2,25 mètres;

CONSIDÉRANT QUE

la sommation des marges latérales sur ce même document était conforme à la réglementation municipale puisqu'elle était de 12,25 mètres (2,25 mètres et 10 mètres);

CONSIDÉRANT QUE

suite à l'émission du permis selon le plan d'implantation conforme à notre réglementation et qui était annexé au dossier, le propriétaire a demandé à son entrepreneur d'élargir l'entrée au sous-sol, ayant pour effet de rendre dérogatoire la marge latérale ouest et la sommation des marges latérales;

CONSIDÉRANT QUE

M. Onil Boutin est co-proprétaire avec M^{me} Rachel Dion du terrain situé à l'ouest du bâtiment et qu'ils sont actuellement en démarche pour que M^{me} Dion devienne la seule propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE

les membres du comité ne recommandent pas l'acceptation des deux demandes puisqu'elles peuvent être corrigées par une acquisition d'une bande de terrain appartenant au même propriétaire, et ce, pour rencontrer les normes prescrites par le règlement de zonage 270;

CONSIDÉRANT QU'

un avis public sera affiché dans un journal local ainsi que dans les deux tableaux;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Gaétan Gaudreau, appuyé par M. Regent Lemay, que le comité consultatif d'urbanisme ne recommande pas au Conseil municipal d'accepter la demande de dérogation mineure concernant la marge latérale côté ouest de 1,73 mètres et la sommation des marges latérales de 11,70 mètres pour la propriété de la compagnie 9169-3598 Québec inc, dont le demandeur est M. Onil Boutin, située au 231, chemin des Pionniers Ouest, lot 5 336 699, cadastre de la paroisse de Cap-Saint-Ignace. Cette recommandation de refus de la dérogation mineure est en lien avec l'implantation du bâtiment qui a été différente de l'information comprise au permis de construction et en lien avec le fait qu'un correctif peut

être apporté avec l'achat d'une parcelle de terrain du lot 3 251 451 dont M. Boutin est déjà co-proprétaire. Cette acquisition rendrait conforme la marge latérale ouest et la sommation des marges latérales.

9) VARIA

a) Avancement des travaux et information sur le parc industriel

M^{me} Boucher fait un résumé des travaux actuellement en cours pour les infrastructures du parc industriel et des démarches actuelles avec quatre clients potentiels pour les deux terrains qui sont disponibles à l'entrée du parc industriel.

b) Avancements des dossiers

Les membres sont informés des derniers renseignements et discussions qui ont eu lieu pour les projets de développements dans les îlots déstructurés.

10) LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est proposé par M. Steven Guimont, appuyé par M. Gaétan Gaudreau, que la réunion soit levée à 21 heures 37.