

**PROCÈS-VERBAL
RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
18 NOVEMBRE 2019 À 18h30
PRESBYTÈRE (PORTE ARRIÈRE)
6745, LOUIS-S.-ST-LAURENT**

Sont présents :

Messieurs Jean-Pierre Charuest, Président et conseiller
Benoît Bouthillette, Conseiller
Bernard Vanasse, Maire
Clément Vaillancourt, résident
Mahlon Grapes, résident

Est absente

Madame Nicole Couture, résidente

Invités Projets Flavora : Maxime Paré

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

ORDRE DU JOUR

- 1.0 Ouverture de la réunion et mot du président
- 2.0 Adoption de l'ordre du jour
- 3.0 Adoption du procès-verbal de la réunion du CCU du 21 octobre 2019
- 4.0 Demande de modification de zonage pour le 10, chemin Cochrane (présentation du projet)
- 5.0 Suivi d'une demande d'un projet dans le cadre d'un PPCMOI sur le site de l'église St-James
- 6.0 Projets aux Arbrisseaux dans le cadre d'un PPCMOI
- 7.0 Révision règlements d'urbanisme : plan de zonage et de la grille des spécifications
- 8.0 Varia
- 9.0 Levée de la réunion et prochaine rencontre

PROCÈS-VERBAL

1.0 Ouverture de la réunion et mot du président

À 18h30, ayant constaté le quorum, monsieur Jean-Pierre Charuest, président ouvre la réunion du C.C.U. Monsieur Charuest souhaite la bienvenue aux membres du C.C.U.

2.0 Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout à varia : suivi de l'entreposege de matières dangereuses.

Proposé par : Malhon Grapes

3.0 Adoption du procès-verbal de la réunion du CCU du 21 octobre 2019

Le procès-verbal est adopté tel que présenté.

Proposé par : Benoît Bouthillette

4.0 Demande de modification de zonage pour le 10, chemin Cochrane (présentation du projet)

Objet de la demande :

Entre 18h30 et 19h, monsieur Paré explique le projet qu'il compte mettre en place dans le bâtiment du 10, chemin Cochrane.

Il s'agit d'utiliser le bâtiment pour des fins de transformation et vente au détail de produits régionaux, plus particulièrement d'utiliser le sous-sol du bâtiment pour la transformation de yogourt et le rez-de-chaussée pour une boutique de vente de produits régionaux ainsi que l'hébergement en location.

M. Beaulieu explique la demande en fonction 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 001-2019-11-18

CONSIDÉRANT la demande de modification de zonage reçue le 11 novembre 2019;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification de zonage concerne l'immeuble situé au 10, chemin Cochrane, lots 1 802 542 et 1 804 405 cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande est situé à l'intérieur des zones CA-4 et AR-4, au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage 2002-35;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la demande de changement de zonage vise à permettre un usage Industriel artisanal de transformation de produits agro-alimentaires ainsi qu'un usage résidentiel à l'intérieur du même bâtiment ;

CONSIDÉRANT QUE présentement le bâtiment se prête bien à ces deux usages;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande est desservi par le réseau municipal d'aqueduc et d'égout municipal;

CONSIDÉRANT QUE la caractérisation des rejets des eaux usées dans le réseau d'égout est acceptable ;

CONSIDÉRANT QUE le prélèvement d'eau potable est minime, soit environ 13 m.c. par année pour la fabrication du yogourt et les eaux de lavage, alors que la moyenne pour une famille de 3 personne est de 273 m.c. par année;

CONSIDÉRANT QUE les rejets de lactosérum seront récupérés et acheminés à l'extérieur de l'immeuble pour être utilisés pour l'alimentation de porcs sur une autre ferme.

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

De procéder à la modification du règlement de zonage numéro 2002-35, de l'article 6.4 USAGE MIXTE, plus particulièrement l'article 6.4.1.EXCEPTION, afin d'autoriser l'activité de transformation et de vente au détail de produits régionaux à l'intérieur des bâtiments.

5.0 Suivi d'une demande d'un projet dans le cadre d'un PPCMOI sur le site de l'église St-James

Aucun élément nouveau dans ce dossier.

6.0 Projets aux Arbrisseaux dans le cadre d'un PPCMOI

RECOMMANDATION DU CCU AU CONSEIL MUNICIPAL

RÉSOLUTION NUMÉRO 002-2019-11-18

CONSIDÉRANT QUE le document écrit en date du 12 novembre 2019;

CONSIDÉRANT QUE le document reçu est incomplet mais acceptable pour en faire une analyse préliminaire dans le cadre d'un PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise les usages suivants :

- Transformation alimentaire en nutrition supplémentaire;
- Transformation de l'aronia en poudre et autres réductions similaires agroalimentaires;
- Centre de formation et perfectionnement;
- Centre de recherche sur les bienfaits de l'Aronia Melanocarpa sur les humains;
- Centre de recherche sur les méthodes technologiques d'agriculture de l'Aronia;
- Clinique médicale pour le traitement de l'obésité et le diabète;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé est situé dans la zone AR-5;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé est situé sur le 3 432 458 cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le lot 3 432 458 est admissible au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 2004-51 et modifié par le règlement numéro 2004-51-1.16 (PPCMOI);

CONSIDÉRANT Que certains usages demandés sont non-conformes à ceux autorisés dans la zone AR-5;

CONSIDÉRANT Que certains usages non-conformes sont admissibles dans le cadre d'un PPCMOI;

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

De procéder à l'analyse de la demande dans le cadre d'un PPCMOI à la prochaine réunion du CCU, soit le 16 décembre prochain conditionnellement à ce que le promoteur ou un de ses représentants dépose une demande formelle sur le formulaire conçu à cet effet et s'acquitte des frais d'étude de 250.00\$ tel qu'exigé à l'article 3.8 TARIF D'HONORAIRE du règlement numéro 2004-51-1.16 (PPCMOI).

7.0 Révision règlements d'urbanisme : plan de zonage et de la grille des spécifications

Les membres du CCU révisent le plan de zonage ainsi que la grille des spécifications.

8.0 Varia

- Suivi de l'entreposage de matières dangereuse :

Monsieur Charuest demande où est rendu ce dossier? Monsieur Beaulieu a mentionné qu'il a reçu un courriel du service incendie de la MRC de Coaticook, dont copie sera transmise aux membres du CCU.

9.0 Levée de la réunion et prochaine rencontre

La prochaine rencontre aura lieu le 16 décembre 2019 à 18h30 à la salle cordon rouge.

Ayant épuisé l'ordre du jour, la réunion est levée à 21h40.



Jean-Pierre Charuest
Président du CCU



Alain Beaulieu, B.Sc.
Secrétaire du comité