

PROCÈS-VERBAL D'UNE SÉANCE RÉGULIÈRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-FÉLICIEN, TENUE LE MARDI TRENTE MAI DEUX MILLE VINGT-TROIS À DIX-NEUF HEURES, À LA SALLE 340 DE L'HÔTEL DE VILLE.

SONT PRÉSENTS : MADAME LOUISE BOULANGER, MESSIEURS OLIVIER BOILY, SIMON GOSSELIN, SYLVAIN VERREAU ET MADAME CYNTHIA GUAY.

SONT ABSENTS : MESSIEURS MICHEL BOILY, MICHEL GAGNON ET OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE.

MONSIEUR OLIVIER BOILY AGIT COMME PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE ET MADAME CYNTHIA GUAY AGIT COMME SECRÉTAIRE.

U30-0523-01

OBJET : PRÉSENCE ET OUVERTURE DE LA SÉANCE

Monsieur Olivier Boily agit comme président d'assemblée. Il souhaite la bienvenue aux membres du comité et procède à l'ouverture de la séance à 19 heures.

U30-0523-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

*IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LOUISE BOULANGER
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE l'ordre du jour de la présente assemblée soit adopté, comme présenté.

U30-0523-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 9 MAI 2023

*IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR SIMON GOSSELIN
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE le procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 9 mai 2023 soit adopté.

U30-0523-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 29 mai 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 9 mai 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 5.1 QS2023-00041 - Proposition de modification du Règlement n° 18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) afin d'autoriser les constructions avec sous-sol dans le nouveau développement du Tobo-Ski;
- 5.2 QS2023-00111 - Demande de modification du règlement de Zonage n° 18-943 afin d'autoriser l'usage de résidences multifamiliales à l'intérieur de la zone 173 C;
- 5.3 QS2023-000115 - Demande de modification du règlement de zonage n° 18-943 afin d'autoriser l'usage de résidences multifamiliales / R4 à l'intérieur de la zone 203 M;

- 6.1 UR2023-00022 - Demande de dérogation mineure - 924, rue des Muguets - Monsieur Pierre Briand - Non-respect de la marge latérale de la galerie existante;
- 6.2 UR2023-00023 - Demande de dérogation mineure - 1211-1215, boulevard Lefebvre - Monsieur Christian Dallaire - Non-respect de la marge latérale gauche de la résidence existante;
- 7.1 UR2023-00024 - Demande PIIA - Plan d'implantation et d'intégration architecturale - 847, chemin Roland-Castonguay - Madame Meagan Van Rassel et monsieur Jean-François Côté - Nouvelle construction - Secteur Tobo-Ski;
- 7.3 UR2023-00026 - Demande PIIA - Plan d'implantation et d'intégration architecturale - 1142-1144-1146, rue Notre-Dame - Madame Édith Villeneuve - Changement de fenêtres;
- 7.4 UR2023-00027 - Demande PIIA - Plan d'implantation et d'intégration architecturale - 1110, boulevard du Sacré-Cœur - Monsieur Pierre Provencher - Remplacement des enseignes existantes.

U30-0523-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U30-0523-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00082 - SUPPRESSION DE L'ARTICLE 3.3.2, ALINÉA 12 DU
RÈGLEMENT n° 18-948 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE) CONCERNANT LES SEUILS DE DENSITÉ

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification du Règlement n° 18-948 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) en vue de supprimer l'article 3.3.2, alinéa 12, concernant les seuils de densité.

APRÈS DISCUSSION ET À LA SUITE DES EXPLICATIONS REÇUES,
À L'EFFET QUE :

- Le 18 avril dernier, le comité consultatif d'urbanisme recommandait au conseil de modifier le Règlement n° 18-948 article 3.3.2, alinéa 12, afin de réduire les exigences quant aux seuils de densité;
- Le 1^{er} mai dernier, le dossier a été présenté à la commission plénière et elle se déclarait en accord avec la modification de Règlement n° 18-948;
- Une approche auprès de monsieur Jean-Yves Bouchard, urbaniste a été faite afin d'avoir son opinion sur la pertinence de conserver cette exigence;
- Cette exigence ne reflète pas la réalité de nos régions, nous préférons avoir des bandes boisées et de plus grandes superficies de terrain;
- Après analyse du bâti sur notre territoire, très peu de résidences multifamiliales respectent cette exigence sur la densité prescrite au règlement;

U30-0523-05.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00082 – SUPPRESSION DE L'ARTICLE 3.3.2, ALINÉA 12 DU
RÈGLEMENT n° 18-948 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE) CONCERNANT LES SEUILS DE DENSITÉ

...

- Des vérifications ont été effectuées auprès des villes environnantes dont Ville Saguenay qui n'a pas d'exigence de ce genre et n'en voit pas la pertinence, et ce, même si elle est une plus grande ville;
- Avec les grilles des spécifications, les nouvelles constructions sont encadrées, notamment au niveau du nombre d'étage, marges, nombre de logement maximale autorisé par immeuble, usage etc.;

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR SYLVAIN VERREAULT
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'ACCEPTER la demande de modification du Règlement n° 18-949 sur les plans d'aménagement d'ensemble pour supprimer l'article 3.3.2., alinéa 12 sur les seuils de densité.

U30-0523-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Aucun dossier.

U30-0523-07

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE

U30-0523-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
UR2023-00028 - 1013, RUE SAINT-CHRISTOPHE (MADAME
MARIE-ÈVE LEMIRE) - RÉFECTION DES GALERIES AVANT ET
LATÉRALE.

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande dans le cadre du PIIA pour la construction de nouvelles galeries avant et latérale.

APRÈS DISCUSSION ET À LA SUITE DES EXPLICATIONS REÇUES,
À L'EFFET QUE :

- Le Règlement n° 18-949 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de Saint-Félicien est entré en vigueur le 8 juin 2021 pour le secteur Tobo-Ski;
- Madame Stéphanie Bergeron, inspectrice des bâtiments, a procédé à l'étude du dossier et n'a soulevé aucun point de non-conformité au Règlement n° 18-949 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Le demandeur a transmis tous les documents requis pour l'analyse du projet;
- Le projet s'harmonise avec les résidences environnantes;
- Les matériaux utilisés pour la construction sont conformes au règlement;

U30-0523-07.1 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00028 - 1013, RUE SAINT-CHRISTOPHE (MADAME MARIE-ÈVE LEMIRE) - RÉFECTION DES GALERIES AVANT ET LATÉRALE.

...

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LOUISE BOULANGER
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'AUTORISER la délivrance des permis ou certificats requis pour la réfection des galeries avant et latérale sise au 1013, rue Saint-Christophe.

U30-0523-07.2

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00029 - 800, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY - (MONSIEUR CHRISTIAN DÉCARIE) - NOUVELLE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE - SECTEUR TOBO-SKI (VILLAGE ALPIN)

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande dans le cadre du PIIA pour une nouvelle construction résidentielle dans le secteur Tobo-Ski.

APRÈS DISCUSSION ET À LA SUITE DES EXPLICATIONS REÇUES, À L'EFFET QUE :

- Le Règlement n° 18-949 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de Saint-Félicien est entré en vigueur le 8 juin 2021 pour le secteur Tobo-Ski;
- Monsieur Martin Belzile, inspecteur-chef des bâtiments, a procédé à l'étude du dossier et n'a soulevé aucun point de non-conformité au Règlement n°18-949 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Le demandeur a transmis tous les documents requis pour l'analyse du projet;
- Le projet doit respecter le Règlement n° 21-027 portant sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- La superficie de la résidence ne dépasse pas 100 mètres carrés;
- Le projet sera entamé en 2023;
- Le projet respecte les exigences au niveau de la forme du bâtiment projeté et des revêtements utilisés;

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR SIMON GOSSELIN
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'AUTORISER la délivrance des permis ou certificats requis pour la construction de la résidence sise au 800, chemin Roland-Castonguay.

U30-0523-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U30-0523-09

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Aucun dossier.

U30-0523-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U30-0523-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

U30-0523-11.1

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES
RENOUVELLEMENT DE MANDAT DE MONSIEUR MICHEL BOILY - FIN
DU PREMIER MANDAT

Le premier mandat de monsieur Boily prend fin le 21 juin prochain. Monsieur Michel Boily accepte le renouvellement de son deuxième mandat.

U30-0523-11.2

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES
RENOUVELLEMENT DE MANDAT DE MONSIEUR OLIVIER BOILY - FIN
DU PREMIER MANDAT

Le premier mandat de monsieur Boily prend fin le 21 juin prochain. Monsieur Olivier Boily accepte le renouvellement de son deuxième mandat.

U30-0523-11.3

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES
REMERCIEMENTS À MADAME LOUISE BOULANGER

Un moment est réservé à madame Louise Boulanger afin de la remercier pour ses trois mandats effectués au sein du comité consultatif d'urbanisme.

U30-0523-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

*IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LOUISE BOULANGER
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE l'assemblée soit et est levée à 19 h 27.

Cynthia Guay,
Secrétaire de l'assemblée