

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

SONT PRÉSENTS : MADAME LOUISE BOULANGER, MESSIEURS MICHEL BOILY, OLIVIER BOILY, MICHEL GAGNON, SIMON GOSSELIN, OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE, SYLVAIN VERREAULT ET MADAME CYNTHIA GUAY.

AUCUN ABSENT.

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

U09-0523-01

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 h 30.

U09-0523-02

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.

U09-0523-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 18 AVRIL 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 18 avril 2023 soit adopté.

U09-0523-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 8 mai 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 18 avril 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 5.1 QS2023-00082 - Les Placements Bertrand Fradet - Demande de modification du Règlement sur le plan d'aménagement d'ensemble n° 18-948 article 3.3.2, alinéa 12 au niveau des seuils de densité.
- 5.2 QS2023-00083 - Agrandissement de la zone 174-1 R md à même la zone 174-2 R bd afin que les usages concordent avec le plan d'aménagement d'ensemble adopté en 2002 - Secteur Quartier des Pionnières.
- 7.1 UR2023-00018 - Demande PIIA - 840, chemin Roland-Castonguay - M^{me} Brenda Poirier - Construction d'une résidence unifamiliale.

U09-0523-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U09-0523-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00041 – PROPOSITION DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT
N° 18-949 SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN D'AUTORISER LES CONSTRUCTIONS
AVEC SOUS-SOL DANS LE NOUVEAU DÉVELOPPEMENT DU TOBO-SKI

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification du Règlement n° 18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vue de permettre les constructions avec sous-sol dans le nouveau développement du Tobo-Ski.

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

- Le Règlement n° 21-027 a été adopté le 8 juin 2021 pour encadrer et harmoniser les constructions projetées à être établies dans ce nouveau développement;
- Plusieurs demandes nous parviennent relativement à la possibilité de construire avec sous-sol;
- Actuellement, le règlement stipule que la fondation doit être dégagée du sous-sol sur plus de 50 % de la surface, il est donc considéré comme un étage;
- Le sous-sol est interdit en vertu du Règlement n° 21-027;
- Le règlement a été rédigé de la sorte afin de réduire l'excavation sur les terrains, cependant, les maisons sur dalle demande une excavation;
- Les propriétaires qui acquièrent un terrain sont conscients du type de construction qu'ils peuvent ou ne pas faire;
- Cette modification risque de perturber l'homogénéité du développement;
- Il sera impossible de répondre positivement au besoin de tous les propriétaires;
- Il est important de suivre l'orientation initiale du règlement.

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien DE REFUSER la demande de modification du Règlement n° 18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) concernant la possibilité d'une nouvelle construction résidentielle qui comporte une fondation de type sous-sol.

U09-0523-05.2

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
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

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification du Règlement de zonage n° 18-943 qui consiste à venir autoriser l'usage de résidences multifamiliales à l'intérieur de la zone 173 C située en bordure du boulevard Saint-Félicien.

U09-0523-05.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
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

...

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

- Le propriétaire a déposé une demande écrite le 24 avril dernier;
- Étant donné la vacance de ses locaux commerciaux depuis 2012, le propriétaire désire rentabiliser son immeuble en y ajoutant des logements;
- Un manque de logement se fait sentir sur le territoire;
- L'immeuble est situé à proximité des services;
- L'immeuble est adossé à une zone résidentielle;
- La première phase consiste à convertir le deuxième étage existant;
- La deuxième phase, si la demande est forte, est d'ajouter un troisième étage afin d'y ajouter des logements supplémentaires. La structure du bâtiment commercial a été conçue pour recevoir un troisième étage;
- Le projet devra répondre aux exigences du Règlement n° 18-943 notamment au niveau des stationnements;
- Un plan réalisé par un architecte sera requis pour l'obtention du permis afin d'assurer que le projet soit conforme au code de construction en vigueur.

*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'ACCEPTER la demande de modification du Règlement de zonage n° 18-943 en vue de modifier la zone 173 C afin d'y permettre l'usage de résidences multifamiliales et des immeubles à trois (3) étages.

U09-0523-05.3

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00115- 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

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification du Règlement de zonage n° 18-943 en vue d'autoriser l'usage de résidences multifamiliales / R4 à l'intérieur de la zone 203 M - secteur rue Notre-Dame.

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

- Une demande d'un propriétaire du secteur a été déposée le 4 mai dernier afin d'autoriser l'usage de résidences multifamiliales dans ce secteur;
- Le projet consiste à agrandir l'immeuble existant afin d'y ajouter trois (3) logements;
- Actuellement, les usages permis à l'intérieur de cette zone sont les résidences unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales, commerce de détail et services;

U09-0523-05.3 (SUITE)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME -
QS2023-00115- 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

...

- Le propriétaire désire densifier son terrain déjà bâti sur le territoire;
- Une pénurie de logement se fait sentir;
- Une mise à jour des programmes de revitalisation est présentement en cours;
- Le secteur visé par la demande est situé à proximité du Cégep, des écoles, du centre-ville et des services;
- Le nombre d'étage maximale de deux (2) étages sera maintenu.

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR MICHEL BOILY
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'ACCEPTER la demande de modification du Règlement de zonage n° 18-943 en vue de modifier la zone 203 M afin d'y permettre l'usage de résidences multifamiliales.

U09-0523-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U09-0523-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2023-00022 - 924, RUE DES MUGUETS - M. PIERRE BRIAND -
NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DE LA GALERIE EXISTANTE

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour régulariser le non-respect de la marge latérale de la galerie existante.

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

- Une demande a été produite par le propriétaire actuel;
- Le propriétaire désire vendre sa résidence avec des titres clairs;
- Le propriétaire désire s'assurer que lors de sa vente, il n'y aura aucun point de non-conformité;
- La galerie a été construite en 2016;
- Le propriétaire fait une demande de permis en bonne et due forme;
- Lors de la délivrance du permis en 2016, la norme prescrite était de 0,50 mètre;
- En vertu du règlement de zonage en vigueur, la norme prescrite est maintenant rendue à un (1) mètre;
- Lors de la construction, la galerie a été érigée à 0,30 mètre au lieu de 0,50 mètre, tel qu'il était prescrit au règlement en vigueur en 2016;
- La galerie donne sur la cour arrière du voisin et une remise y est déjà implantée;
- L'implantation de cette galerie ne procure pas de perte de jouissance pour le voisinage immédiat.

U09-0523-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2023-00022 – 924, RUE DES MUGUETS - M. PIERRE BRIAND -
NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DE LA GALERIE EXISTANTE

...

*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'ACCEPTER la demande de dérogation mineure pour le non-respect de la marge latérale pour la galerie existante de la résidence sise au 924, rue des Muguets. Cependant, lorsque la galerie devra être refaite, puisque celle-ci sera en mauvais état, elle devra être implantée selon les normes en vigueur à ce moment.

U09-0523-06.2

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2023-00023 – 1211-1215, BOULEVARD LEFEBVRE –
M. CHRISTIAN DALLAIRE – NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE
GAUCHE DE LA RÉSIDENCE EXISTANTE

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour le non-respect de la marge latérale gauche du bâtiment principal de nature résidentielle.

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

- Une demande écrite a été acheminée au Service de l'urbanisme le 27 avril dernier;
- Le propriétaire désire vendre la résidence avec des titres clairs;
- Le lot ciblé par la demande est le 3 072 222 au cadastre du Québec;
- Actuellement la résidence possède trois (3) logements;
- En 2013, un permis a été délivré pour l'ajout d'un troisième logement dans l'immeuble existant sans agrandissement;
- L'usage actuellement exploité à l'intérieur de l'immeuble est conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur;
- À l'époque lors de la transformation, une dérogation mineure aurait dû être demandée;
- La distance actuelle de la ligne de terrain est de 3,80 mètres;
- La distance prescrite est de 4 mètres;
- Pourcentage de dérogation : 5 %;
- L'immeuble est construit depuis 1930;
- La demande est mineure;
- La demande est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- La présente demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme n°18-942 actuellement en vigueur sur le territoire de la Ville de Saint-Félicien.

*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 dérogation mineure pour le non-respect de la marge latérale gauche pour la résidence trifamiliale sise au 1211-1215, boulevard Lefebvre.

U09-0523-07

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

U09-0523-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
UR2023-00021 - 872, CHEMIN DE LA MONTAGNE - M^{ME} LOUISE
DUFOUR ET M. MICHEL BOUCHARD - NOUVELLE CONSTRUCTION -
SECTEUR TOBO-SKI

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 les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- La superficie de la résidence ne dépasse pas 100 mètres carrés;
- Le projet respecte les exigences au niveau de la forme du bâtiment projeté;
- Il y a un manque d'information quant au pourcentage de revêtement de teinte blanche, puisque le blanc n'est pas considéré comme une couleur terre, les insertions de blanc doivent représenter un faible pourcentage.

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE
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 872, chemin de la Montagne. Cependant, le comité consultatif d'urbanisme n'autorise pas la pose du revêtement extérieur pour le moment, il désire avoir plus d'informations quant au pourcentage de blanc. Le dossier devra être soumis à une rencontre ultérieure.

U09-0523-07.2

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
UR2023-00024 - 847, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY-
M^{ME} MEAGAN VAN RASSEL ET MONSIEUR JEAN-FRANÇOIS CÔTÉ -
NOUVELLE CONSTRUCTION - SECTEUR TOBO-SKI

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.

U09-0523-07.2 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00024 - 847, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY-
M^{ME} MEAGAN VAN RASSEL ET MONSIEUR JEAN-FRANÇOIS CÔTÉ -
NOUVELLE CONSTRUCTION - 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;
- 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 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 juin 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 OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE
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 847, chemin Roland-Castonguay.

U09-0523-07.3

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00026 - 1142-1144-1146, RUE NOTRE-DAME -
M^{ME} ÉDITH VILLENEUVE - CHANGEMENT DE FENÊTRES

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 le changement de la fenestration de la résidence principale.

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 13 juillet 2018;
- Madame Cynthia Guay, 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 bâtiment correspond à la classe 3 (protection moyenne) en vertu du Règlement n° 18-949 sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Les ouvertures seront en PVC blanc et à battants;

U09-0523-07.3 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00026 - 1142-1144-1146, RUE NOTRE-DAME -
M^{ME} ÉDITH VILLENEUVE - CHANGEMENT DE FENÊTRES

...

- Le type de fenêtres d'origines n'est plus disponible chez les fabricants;
- Les ouvertures s'inspirent du style des bâtiments des voisins.

*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 le changement des fenêtres de la résidence sise au 1142-1144-1146, rue Notre-Dame.

U09-0523-07.4

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00027 - 1110, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR -
MONSIEUR PIERRE PROVENCHER - REMPLACEMENT DES
ENSEIGNES EXISTANTES

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 le remplacement des enseignes existantes.

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 13 juillet 2018;
- 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 bâtiment correspond à la classe 3 (protection moyenne) en vertu du Règlement n° 18-949 sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Il n'y a aucun ajout de nouvelles enseignes;
- Le projet consiste uniquement à changer l'image des enseignes déjà en place selon la bannière de l'entreprise.

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR MICHEL BOILY
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 le remplacement des enseignes existantes pour la nouvelle image de l'entreprise RBC déjà en place au 1110, boulevard du Sacré-Cœur.

U09-0523-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U09-0523-09

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

Aucun dossier.

U09-0523-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U09-0523-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U09-0523-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 20 h 41.

Cynthia Guay,
Secrétaire de l'assemblée