

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

SONT PRÉSENTS : MESDAMES LOUISE BOULANGER ET STÉPHANIE BERGERON, MESSIEURS MICHEL BOILY, OLIVIER BOILY, MICHEL GAGNON ET MARTIN BELZILE.

AUCUN ABSENT.

MONSIEUR OLIVIER BOILY AGIT COMME PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE ET MONSIEUR MARTIN BELZILE AGIT COMME SECRÉTAIRE.

\*\*\*\*\*

U24-0123-01

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.

U24-0123-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

*IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR MICHEL GAGNON  
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

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

U24-0123-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU  
15 NOVEMBRE 2022

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

QUE le procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 15 novembre 2022 soit adopté, comme présenté.

U24-0123-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 5 décembre 2022 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 15 novembre 2022.

Voici le seul sujet qui a été traité :

7.1 UR2022-00042 - PIIA au 1182-1184, rue Saint-Jean-Baptiste - Changer le revêtement extérieur de la résidence

U24-0123-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U24-0123-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00003 - LOTS 3 072 898 ET 4 924 758 - M. JONATHAN BERNIER-CLAVEAU - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 18-943 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE 142 HD À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 141 R BD

Monsieur Martin Belzile 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'agrandir la zone 142 Hd à même une partie de la zone 141 R bd pour permettre la transformation d'un bâtiment commercial en maison de chambres pour y faire la location à court terme de neuf (9) chambres afin d'y loger des travailleurs ou des voyageurs. Également, la zone est agrandie pour permettre au lot vacant 4 924 758 de pouvoir y recevoir la construction de bâtiments multifamiliaux.

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

- Les terrains ciblés par la demande sont le lot 3 072 898 et une partie du lot 4 924 758;
- Le lot 3 072 898 est déjà construit;
- Le bâtiment sur le lot 3 072 898 sera transformé en résidence de neuf (9) chambres pour la location à des travailleurs et voyageurs;
- Le lot 4 924 758 est vacant;
- Les demandeurs ont déposé une demande écrite pour expliquer leur projet;
- Le règlement de zonage actuel ne permet pas l'usage demandé;
- Advenant que la demande de modification soit acceptée, une demande de dérogation mineure devra être déposée ultérieurement pour régulariser les marges du nouvel usage présent dans le bâtiment situé sur le lot 3 072 898;
- Le nombre de case de stationnement devra être conforme au règlement de zonage (9 cases minimum);
- Les deux terrains sont situés au centre-ville où les logements y sont recherchés.

*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 afin d'agrandir la zone 142 Hd à même une partie de la zone 141 R bd.

U24-0123-05.2

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME QS2023-00005 - LOT 5 393 741 - M. ROBIN GOUDREULT - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 18-943 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE DE STATIONNEMENT (T5) DANS LA ZONE 312 C

Monsieur Martin Belzile 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 stationnement (T5) dans la zone 312 C.

U24-0123-05.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2023-00005 - LOT 5 393 741 - M. ROBIN GOUDREAU  
- DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N°  
18-943 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE DE STATIONNEMENT (T5)  
DANS LA ZONE 312 C

...

Le demandeur veut y stationner des autobus électriques avec bornes de recharge.

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

- La demande vise à ajouter l'usage de stationnement (T5) dans les usages autorisés dans la zone 312 C;
- Le secteur visé par la demande est situé à l'intersection de la route 373 et du chemin Fortin;
- Le demandeur est propriétaire de l'entreprise Autobus Robin inc. de Normandin. Il est désormais obligé, par le gouvernement du Québec, de faire l'achat d'autobus et de minibus électriques et ce, depuis le 31 octobre 2021;
- En raison de la capacité limitée des batteries dans ces autobus, le propriétaire a dû faire l'achat d'un terrain à proximité de l'école Carrefour Étudiant, à Saint-Méthode, afin d'avoir l'autonomie nécessaire pour le transport des élèves du secteur;
- Un bâtiment technique sera construit pour permettre l'alimentation en électricité des bornes de recharge pour environ quatre (4) autobus;
- S'il est possible, le propriétaire devra garder les arbres présents sur le terrain et l'aménagement d'une haie de cèdre ou d'un autre type est recommandé.

*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 afin d'y autoriser l'usage de stationnement (T5) dans la zone 312 C.

U24-0123-05.3

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2023-00027 - GESTION JEAN-PIERRE DUBOIS INC. -  
DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE  
N° 18-943 AFIN DE PERMETTRE LA MISE EN PLACE DE CHALET À  
L'INTÉRIEUR DE QUELQUES ZONES AGROFORESTIÈRES  
PRÉSENTES SUR NOTRE TERRITOIRE

Monsieur Martin Belzile 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 de permettre la construction de chalet à l'intérieur de certaines zones agroforestières sur le territoire de la Ville.

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

U24-0123-05.3 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2023-00027 - GESTION JEAN-PIERRE DUBOIS INC. -  
DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE  
N° 18-943 AFIN DE PERMETTRE LA MISE EN PLACE DE CHALET À  
L'INTÉRIEUR DE QUELQUES ZONES AGROFORESTIÈRES  
PRÉSENTES SUR NOTRE TERRITOIRE

...

- Le demandeur a déposé une demande écrite afin qu'il puisse y construire un chalet sur son lot situé dans une zone agroforestière;
- Les zones visées par ce projet de modification de règlement sont 56 Af et 57 Af et ces deux zones ne sont pas situées dans la zone agricole (verte) et sont majoritairement boisées;
- Aucun chemin entretenu à l'année ne donne accès à ces lots;
- La demande est conforme au schéma de la MRC du Domaine-du-Roy;
- Actuellement, le règlement de zonage ne contient aucune définition du mot chalet;
- Il serait possible d'autoriser un usage de « chalet » en ajoutant certains critères dans le règlement de zonage en vigueur soit :
  - 1) Une superficie maximale au plancher de 75 mètres carrés pour un chalet;
  - 2) Aucun sous-sol n'est autorisé;
  - 3) Un seul chalet sera autorisé par lot;
  - 4) Une seule unité de logement est autorisée;
  - 5) Aucun chemin d'accès ne sera entretenu à l'année par la Ville. La situation restera telle que celle existante;
  - 6) Aucune opération cadastrale ne sera possible et ce, dans l'objectif de pouvoir y ajouter un ou plusieurs chalets ou d'en faire un développement;
  - 7) Un seul bâtiment accessoire est autorisé par chalet, la superficie maximale de celui-ci sera de 55 mètres carrés et ne devra pas dépasser le toit du chalet;
  - 8) Ce chalet ne peut être la résidence principale.

*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 afin de permettre la construction de chalet dans les zones 56 Af et 57 Af.

U24-0123-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U24-0123-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00001 - 1638, CHEMIN DU LAC - M. RICHARD MORRIS - NON-RESPECT DE LA SUPERFICIE MAXIMALE ET DU POURCENTAGE MAXIMAL AUTORISÉS POUR UN LOGEMENT BIGÉNÉRATIONNEL
---

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure concernant le non-respect de la superficie maximale et du pourcentage maximal autorisés pour un logement bigénérationnel.

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

- La dérogation est demandée pour la réalisation d'un projet d'ajout d'un logement bigénérationnel à l'étage pour la fille des demandeurs et qui inclut l'agrandissement de la propriété sur les deux étages, prévu au printemps 2023;
- L'ajout d'un logement bigénérationnel est autorisé dans la zone 27 V;
- Un plan d'architecte a été produit, cependant, en l'analysant, on constate que la superficie habitable du logement bigénérationnel est supérieure aux 75 mètres carrés autorisés. De plus, le pourcentage de superficie du logement bigénérationnel excède le maximal de 50 % du logement principal;
- L'ensemble des autres normes exigées pour l'ajout d'un logement bigénérationnel ou intergénérationnel en vertu du Règlement de zonage n° 18-943 seront respectées;
- L'aménagement intérieur sera modifié pour conserver la conformité de l'installation septique;
- Les marges de l'agrandissement seront conformes au Règlement de zonage n° 18-943;
- Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre sera transmis pour l'agrandissement du bâtiment principal;
- Lors de l'arrêt de l'usage, le logement bigénérationnel ne pourra être transformé en logement locatif. Les armoires de cuisine devront être démantelées;
- Le projet d'agrandissement et d'ajout du logement bigénérationnel n'est pas débuté;
- Le permis de construction sera délivré si la dérogation mineure est acceptée;
- La dérogation demandée est de 18 % pour la superficie maximale de plancher habitable du logement bigénérationnel et de 44 % pour la superficie autorisée pour un logement bigénérationnel;
- La demande de dérogation est considérée majeure en raison du 44 %;
- La demande est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

#### U24-0123-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE  
UR2023-00001 - 1638, CHEMIN DU LAC - M. RICHARD MORRIS - NON-RESPECT DE LA SUPERFICIE MAXIMALE ET DU POURCENTAGE MAXIMAL AUTORISÉS POUR UN LOGEMENT BIGÉNÉRATIONNEL

...

- 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;
- Il y a un risque que le logement bigénérationnel soit transformé en un logement vu sa superficie dérogatoire;
- Si la dérogation mineure est acceptée telle que soumise, il y a un risque qu'un précédent soit créé pour les zones de villégiature.

*POUR TOUS CES MOTIFS,  
IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE les demandeurs modifient leur projet afin de réduire la superficie du logement bigénérationnel soit en se conformant à la réglementation en vigueur ou en diminuant fortement le pourcentage de dérogation afin qu'elle soit mineure et non majeure. Une nouvelle demande pourra être déposée si le projet est modifié.

#### U24-0123-06.2

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE  
UR2023-00002 - 1151, RUE NOTRE-DAME - M<sup>ME</sup> DORIS POIRIER - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DROITE POUR LA RÉSIDENCE PROJETÉE

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la propriété du 1151, rue Notre-Dame. La demande consiste à régulariser le non-respect de la marge latérale droite pour la construction d'un nouveau bâtiment sur le terrain. La résidence existante est délabrée. La remettre en état serait plus coûteux que de faire une nouvelle construction. La décision prise par les propriétaires est de démolir la résidence existante et reconstruire un nouveau bâtiment qui abritera quatre (4) logements.

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

- Une demande écrite pour la demande de dérogation mineure a été adressée à nos bureaux par les propriétaires;
- Le règlement actuellement en vigueur exige une marge latérale droite de 3,6 mètres et la construction projetée sera à 2 mètres;
- Le pourcentage de dérogation est de 44,44 %;
- Le projet est de démolir le bâtiment existant afin d'en reconstruire un nouveau;
- Le terrain est situé au centre-ville; la largeur du terrain est petite, donc cette situation crée une problématique quant à la mise en place d'une nouvelle construction;

#### U24-0123-06.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00002 - 1151, RUE NOTRE-DAME - M <sup>ME</sup> DORIS POIRIER - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DROITE POUR LA RÉSIDENCE PROJETÉE
---

...

- Un rapport a été produit;
- Afin que le projet soit réalisable, une demande de dérogation mineure est nécessaire pour le non-respect de la marge latérale droite;
- L'immeuble projeté aura deux (2) étages;
- Un espace de bonne superficie doit être conservé pour l'aménagement de stationnement conforme à notre réglementation;
- La construction de la résidence actuellement en place date de 1962;
- Le bâtiment projeté est éloigné de la voie publique;
- Le demandeur a pris contact avec les propriétaires des immeubles voisins afin de s'assurer qu'ils ne s'opposent pas au projet;
- Le bâtiment existant empiète davantage dans la marge latérale droite que le bâtiment projeté;
- Une forte demande se fait sentir au centre-ville pour l'offre de logement;
- 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 MICHEL BOILY  
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 droite de la future construction d'un bâtiment de quatre (4) logements au 1151, rue Notre-Dame.

#### U24-0123-06.3

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00003 - 942, RUE DES ŒILLETES - M <sup>ME</sup> MARIE-CHRISTINE ALLARD - NON-RESPECT DE LA DISTANCE ENTRE LA RÉSIDENCE ET LA REMISE
---

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la propriété sise au 942, rue des Œillettes. La demande consiste à régulariser le non-respect de la distance entre la résidence et la remise suite à sa construction en 2007.

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

- La dérogation est demandée pour régulariser la situation dérogatoire (pour l'obtention de titres clairs pour la vente de l'immeuble);

#### U24-0123-06.3 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00003 - 942, RUE DES ŒILLETES - M <sup>ME</sup> MARIE-CHRISTINE ALLARD - NON-RESPECT DE LA DISTANCE ENTRE LA RÉSIDENCE ET LA REMISE
---

...

- Lorsque le propriétaire a acheté la résidence en 2021, le certificat de localisation de l'arpenteur-géomètre stipulait que la remise n'était pas conforme et que la situation devait être régularisée;
- La construction de la remise a été réalisée en 2007 (voir permis n° 2007-00625);
- Actuellement, sur l'emplacement, il y a présence de deux remises : celle qui fait l'objet de la demande et une remise préfabriquée qui sera retirée;
- Le Règlement de zonage n° 18-943 en vigueur exige une distance de deux (2) mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment accessoire;
- Une servitude en faveur d'Hydro-Québec se trouve à l'arrière du terrain puisque la ligne de distribution suit la limite arrière. Les bâtiments doivent se trouver à 1,5 mètre de la ligne de distribution. La remise se situe à 0,97 mètre donc, même si le plancher est en bois, la solution de déplacer la remise vers la ligne arrière de terrain ne peut être envisagée;
- Il ne sera pas possible de respecter la norme de deux mètres étant donné la superficie du bâtiment accessoire et de l'espace disponible;
- Le pourcentage de dérogation est de 9 %, donc mineure;
- La même problématique est présente pour les remises situées sur les emplacements voisins;
- 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 MADAME LOUISE BOULANGER  
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 distance entre la résidence et la remise situé au 942, rue des Œillets.

#### U24-0123-06.4

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00005 - 1263, RUE DES SPORTS - M. JONATHAN PARÉ - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE DE LA RÉSIDENCE EXISTANTE
---

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la propriété sise au 1263, rue des Sports. La demande consiste à régulariser le non-respect de la marge latérale gauche suite à la transformation de la résidence en trois (3) logements, il y a plusieurs années.



U24-0123-06.4 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00005 - 1263, RUE DES SPORTS - M. JONATHAN PARÉ - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE DE LA RÉSIDENCE EXISTANTE
---

...

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

- Le permis de construction original n° 477-79 autorisait uniquement une résidence unifamiliale;
- À l'intérieur de ce bâtiment de nature résidentielle, il y a actuellement trois (3) logements. Cette situation est existante depuis minimum 15 ans;
- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 197 R bd;
- Les usages unifamilial/bifamilial et trifamilial sont autorisés à l'intérieur de cette zone;
- Les marges latérales prescrites pour le trifamilial est (quatre) 4 mètres - (quatre) 4 mètres;
- Actuellement, une seule des deux marges respecte la marge prescrite au Règlement n° 18-943;
- Les deux (2) options qui s'offrent au propriétaire sont de déposer une demande de dérogation mineure pour régulariser la marge latérale non conforme ou de supprimer un logement afin d'avoir seulement un immeuble à deux (2) logements. L'option retenue par le nouveau propriétaire est de conserver les trois (3) logements et de déposer une demande de dérogation mineure;
- L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel près du cégep, donc il y a beaucoup de résidences ayant de deux (2) à trois (3) logements;
- Le propriétaire confirme qu'il y a suffisamment de case de stationnement conformément à l'exigence du règlement de zonage présentement en vigueur (1,5 case par logement);
- Il n'y a eu aucune plainte du voisinage;
- Il y a une pénurie de logement;
- Le pourcentage de dérogation est de 48 %;
- 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 MICHEL BOILY  
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 de la propriété située au 1263, rue des Sports.

U24-0123-06.5

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00006 - 3289, ROUTE SAINT-EUSÈBE - M <sup>ME</sup> CHANTALE SIMARD - NON-RESPECT DE LA LARGEUR MINIMALE DU LOT PROJETÉ
--

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure au 3289, route Saint-Eusèbe concernant le non-respect de la largeur minimale du lot projeté 6 536 916. Le propriétaire veut céder une partie de terrain à sa fille qui est propriétaire de la maison voisine.

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

- Le propriétaire désire vendre une partie de son terrain à sa fille (qui est propriétaire de la maison voisine) suite à une entente écrite en 2016. La largeur de terrain à vendre est de 24,38 mètres (80 pieds);
- Le lot existant est le 5 443 491;
- Les lots projetés sont 6 536 915 et 6 536 916;
- Le terrain est déjà construit (résidence de villégiature);
- Suite à la vente de cette parcelle de 80 pieds, le lot du propriétaire ne respectera pas la largeur minimale pour un terrain non-desservi et situé en bordure d'un cours d'eau;
- La superficie et la profondeur projetées du lot respecteront aisément le règlement de lotissement en vigueur;
- Le calcul de la largeur fait par l'arpenteur-géomètre est basé sur la définition de largeur de terrain et de la figure 11 du règlement de zonage;
- Le pourcentage de dérogation est de 17,16 %, donc mineure;
- Il n'y a aucune bonne raison d'accepter la présente demande de dérogation mineure, car les lots existants sont déjà construits et conformes, et la demande viendra rendre un lot non-conforme;
- Pour autoriser une demande de dérogation, la réglementation doit causer un préjudice sérieux au propriétaire et ce n'est pas le cas dans cette demande.

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

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien DE REFUSER la demande de dérogation mineure pour le non-respect de la largeur minimale du lot projeté numéro 6 536 916 pour la propriété du 3289, route Saint-Eusèbe.

U24-0123-06.6

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00007 - 800, BOULEVARD HAMEL - BÉTONNIÈRE LAC ST-JEAN (M. MARTIN GAGNON) -NON-RESPECT DE LA DISTANCE ENTRE LE SILO EXISTANT ET L'AGRANDISSEMENT PROJETÉ
--

U24-0123-06.6 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2023-00007 – 800, BOULEVARD HAMEL - BÉTONNIÈRE LAC ST-JEAN (M. MARTIN GAGNON) –NON-RESPECT DE LA DISTANCE ENTRE LE SILO EXISTANT ET L'AGRANDISSEMENT PROJETÉ
--

...

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la distance entre un silo existant et l'agrandissement projetée au 800, boulevard Hamel. La demande consiste à permettre à l'entreprise industrielle de pouvoir réaliser l'agrandissement de son bâtiment existant afin d'y aménager une salle de dosage.

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

- La construction de l'usine a été effectuée en 1984 sur cet emplacement;
- Lot ciblé par la demande : 3 071 807;
- Permis de construction original : 096-84;
- Zone : 226 I;
- Le projet est dérogatoire à l'article 14,8 du Règlement de zonage n° 18-943.
- Le pourcentage de dérogation est de 93,78 % mais il n'est pas indiqué clairement dans le règlement de zonage qu'un silo est considéré comme un bâtiment accessoire, notamment dans la section industrielle. En milieu agricole, il est bien inscrit qu'un silo est considéré comme un bâtiment accessoire;
- Cette entreprise est en pleine croissance et nous sommes bien fiers qu'elle soit établie sur notre territoire pour desservir les municipalités et villes environnantes;
- Le projet ne peut être réalisé à un autre endroit que sur l'emplacement actuel. La salle de dosage doit être localisée à proximité du silo;
- L'emplacement actuel des bâtiments ne respecte pas la norme exigée soit 9,65 mètres entre l'usine et le silo. Présentement, la distance entre les deux bâtiments est de moins de trois (3) mètres. Cependant, cette non-conformité est sans doute protégée par droit acquis;
- Le projet d'agrandissement est prévu pour 2023.
- 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 MADAME LOUISE BOULANGER  
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 distance entre le silo et l'agrandissement projetée au 800, boulevard Hamel.

U24-0123-07

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

U24-0123-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE  
UR2022-00044- 1164, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR -  
CLINIQUE VZEN (MME VALÉRIE PARÉ) - AJOUT D'UNE  
ENSEIGNE

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande dans le cadre du PIIA pour l'ajout d'une enseigne pour la Clinique VZen au 1164, boulevard du Sacré-Cœur.

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 est situé à l'intérieur de la zone 146 CV;
- Le bâtiment correspond à la classe 4 (classe d'intégration) en vertu du Règlement n° 18-949 sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- La teinte choisie s'harmonise avec le bâtiment actuel;
- L'enseigne montre le logo et le nom de l'entreprise seulement;
- L'enseigne projetée respecte les normes du règlement de zonage;
- C'est le même type d'enseigne qui était présente auparavant.

*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 l'installation d'une enseigne au 1164, boulevard du Sacré-Cœur.

U24-0123-07.2

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE  
UR2023-00004 - 1164, RUE NOTRE-DAME - KOODO/TÉLUS  
- INSTALLATION DE DEUX ENSEIGNES

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande dans le cadre du PIIA pour l'installation de deux enseignes au 1164, rue Notre-Dame.

U24-0123-07.2 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA – PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE UR2023-00004 – 1164, RUE NOTRE-DAME – KOODO/TÉLUS – INSTALLATION DE DEUX ENSEIGNES
--

...  
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;
- Le bâtiment est situé à l'intérieur de la zone 149 M;
- 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 deux enseignes seront posées à plat sur le mur du bâtiment;
- L'enseigne montre le logo, la couleur et le nom des deux fournisseurs de téléphone cellulaire. Ce sont les mêmes logos partout au Canada;
- L'éclairage sera à l'intérieur de l'enseigne et de type continu;
- Il n'y aura aucun message mobile;
- 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);

*POUR TOUS CES MOTIFS,  
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR MICHEL GAGNON  
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 l'installation de deux enseignes au 1164, rue Notre-Dame.

U24-0123-07.3

OBJET : DEMANDE PIIA – PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE UR2023-00008 – M. YANKA LAROUCHE (SECTEUR TOBO- SKI) – NOUVELLE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
---

Monsieur Martin Belzile 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 13 juillet 2018;
- 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);

#### U24-0123-07.3 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA – PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
UR2023-00008 – M. YANKA LAROCHE (SECTEUR TOBO-SKI) – NOUVELLE CONSTRUCTION RÉSIDEN-  
TIELLE

...

- 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);
- Aucun bâtiment accessoire n'est prévu pour le moment;
- La superficie de la résidence ne dépasse pas 100 mètres carrés;
- 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 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 la nouvelle construction sur le lot 6 453 705 au 815, chemin Roland-Castonguay, selon les commentaires que l'on retrouve sur la grille d'évaluation réalisée par l'inspecteur-chef des bâtiments.

#### U24-0123-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

#### U24-0123-09

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

#### U24-0123-09.1

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)  
UR2022-00043 – 606, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR – M. FRÉDÉRIC BEAUDOIN (CHEERLEADING)

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour un PPCMOI concernant l'exploitation d'un établissement relié au sport d'intérieur (Rec 3) sur le lot 4 087 439 au 606, boulevard du Sacré-Cœur. Présentement, cet usage n'est pas autorisé dans la zone 163 R bd.

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

- L'intention du promoteur est de commencer l'opération de l'usage au printemps 2023;
- Le bâtiment est existant sur cet emplacement depuis plusieurs années, il était exploité par l'entreprise Les Laboratoires Chez-Nous. L'usage exploité à l'intérieur de ce bâtiment était de nature commerciale;

U24-0123-09.1 (suite)

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) UR2022-00043 - 606, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR - M. FRÉDÉRIC BEAUDOIN (CHEERLEADING)
--

- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 163 Rbd. Uniquement les usages résidentiels sont autorisés à l'intérieur de cette zone;
- Aucun agrandissement n'est prévu pour ce projet;
- L'opération de l'usage projeté sera effectuée seulement à l'intérieur;
- Les propriétaires de l'immeuble désirent rénover l'extérieur du bâtiment existant. Un bon investissement est à venir;
- Le club Paradox Cheer Élite est locataire de cet immeuble;
- Depuis quelques années, ce club est à la recherche d'un grand espace pour faire leurs opérations. Il n'a jamais été en mesure d'avoir un local permanent qui peut être adéquatement personnalisé. Cette opportunité serait possible dans ce bâtiment;
- Ce lot permettra au club de prendre de l'expansion et offrir davantage de possibilités (espace pour des fêtes d'enfant, boutique de vêtements pour exercer ce sport, offrir de la formation pour les entraîneurs);
- La seule propriété qui risque d'avoir un impact sur ce nouvel usage est le 604, boulevard du Sacré-Cœur, étant la résidence située à droite de l'immeuble ciblé par la demande;
- Le Service de l'urbanisme a demandé au promoteur d'aller rencontrer la propriétaire afin d'expliquer le projet et s'assurer qu'elle ne s'y objectait pas;
- Le promoteur nous a soumis un horaire concernant la présence de musique. La période maximale où il peut y avoir du bruit qui provient de la bâtisse est de dix (10) minutes par pratique de deux (2) heures;
- Un test de son a été effectué avec monsieur Réjean Lapointe afin d'évaluer l'impact du volume à l'intérieur, lorsque nous sommes à l'extérieur de l'immeuble. La musique, même si le volume était énormément élevé à l'intérieur, était à peine audible à l'extérieur. L'intensité du volume était même difficile à tolérer en restant à l'intérieur au point où aucun échange verbal n'y était possible;
- Il y a suffisamment d'espace de stationnement adjacent à l'immeuble. Les parents viendront reconduire les enfants et repartiront ensuite, donc très peu de stationnement de longue durée;
- Aucune séance d'entraînement avec musique ne sera effectuée à l'extérieur;
- L'exploitant doit respecter le voisinage quant au bruit;
- Le projet respectera les exigences au niveau de l'aménagement des stationnements;
- Le projet déposé correspond aux critères d'évaluation applicables sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble prévus au Règlement n° 18-951.

U24-0123-09.1 (suite)

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET  
OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)  
UR2022-00043 - 606, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR -  
M. FRÉDÉRIC BEAUDOIN (CHEERLEADING)

...

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

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'ACCEPTER le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour l'exploitation d'un établissement relié au sport d'intérieur dans le bâtiment existant sur le lot 4 087 439 au 606, boulevard du Sacré-Cœur.

U24-0123-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U24-0123-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U24-0123-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 21 h 02.

---

Martin Belzile,  
Secrétaire de l'assemblée