

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

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

EST ABSENT : MONSIEUR MICHEL BOILY.

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

\*\*\*\*\*

U18-0723-01

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.

U18-0723-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

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

U18-0723-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 20 JUIN 2023

*IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE  
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE le procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 20 juin 2023 soit adopté.

U18-0723-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 17 juillet 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 20 juin 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 5.1 QS2023-00175 - Demande de modification du règlement de zonage n° 18-943 ainsi que le Plan d'urbanisme n° 18-942 - secteur rue Bernard.
- 6.1 UR2023-00038 - Demande de dérogation mineure concernant la propriété du 1142, chemin Girard pour le non-respect de la marge arrière prescrite pour la résidence ainsi que la distance entre le bâtiment technique attenant à la résidence et à l'abri d'auto.
- 7.1 UR2023-00036 - Demande de PIIA concernant le 1151-1153, rue Notre-Dame pour le changement des ouvertures et le garde-corps des galeries arrière.

U18-0723-04 (suite)

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

- 7.2 UR2023-00037-Demande de PIIA concernant le 966, boulevard du Sacré-Cœur pour le changement des ouvertures et le revêtement de la résidence.

U18-0723-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U18-0723-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2023-00197 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE  
N° 18-943 AFIN DE RÉDUIRE LA MARGE AVANT DANS LA ZONE 11 V

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification au Règlement de zonage n° 18-843 afin de modifier la marge avant prescrite à la grille des spécifications de la zone 11 V.

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

- Les travaux ont été réalisés sans permis, donc, l'option de dérogation mineure n'était pas envisageable;
- Un permis de construction avait été demandé en 2018 pour refaire les fondations, mais aucune mention de refaire le mur en façade;
- Le propriétaire a déposé une demande écrite;
- La seule option envisagée pour éviter la démolition se résume à la modification du Règlement de zonage n° 18-943;
- En 2018, une même problématique est survenue dans ce même secteur, une zone 11-1 V a donc été créée afin de réduire la marge avant à 4,5 mètres au lieu de six mètres, tel qu'exigé dans la zone 11 V ;
- Actuellement, six autres résidences dans le secteur ne respectent pas les six mètres de marge avant, mais sont possiblement protégées par droits acquis;
- La zone 11 V sera en harmonie avec la zone 11-1 V;
- L'agrandissement n'est pas situé en zone inondable, un plan topographique a été réalisé par l'arpenteur-géomètre;
- Le secteur est situé en zone inondable.

*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 de zonage n° 18-943 afin modifier la marge avant prescrite à la grille des spécifications de la zone 11 V.

U18-0723-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U18-0723-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE -  
UR2023-00039 - 1194, CARRÉ DES ÉPINETTES (M. JEAN RIVARD) - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE POUR LE BÂTIMENT PRINCIPAL

#### U18-0723-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE –  
UR2023-00039 – 1194, CARRÉ DES ÉPINETTES (M. JEAN RIVARD) – NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE POUR LE BÂTIMENT PRINCIPAL

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la propriété du 1194, carré des Épinettes. La demande consiste à régulariser le non-respect de la marge latérale gauche prescrite pour la résidence.

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

- Une demande de dérogation a été adressée à nos bureaux par l'arpenteur-géomètre mandaté au dossier;
- Le règlement actuellement en vigueur exige une marge latérale de deux mètres;
- Le permis n° 486-79 pour la construction de la résidence a été délivré le 11 octobre 1979;
- À l'époque, la marge prescrite au permis était de 2,1 mètres;
- Le pourcentage de dérogation pour la distance entre la ligne arrière et la résidence est de 40 %;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 187 R bd;
- Le propriétaire désire vendre sa propriété et désire avoir des titres clairs;
- 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 OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE  
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 résidence sise au 1194, carré des Épinettes.

#### U18-0723-06.2

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE –  
UR2023-00044 – 1291, RUE VAUDREUIL (M. DANY BRADETTE) –  
NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE POUR L'ABRI D'AUTO EXISTANT

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la propriété du 1291, rue Vaudreuil. La demande consiste à régulariser le non-respect de la marge latérale gauche prescrite pour l'abri d'auto de la résidence.

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

- Une demande de dérogation a été adressée à nos bureaux par le propriétaire;
- Le règlement actuellement en vigueur exige une marge latérale 0,60 mètre;

#### U18-0723-06.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE –  
UR2023-00044 – 1291, RUE VAUDREUIL (M. DANY BRADETTE) –  
NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE POUR L'ABRI  
D'AUTO EXISTANT

...

- Le permis n° 2006-0051 pour la construction de l'abri d'auto a été délivré le 24 mars 2006;
- Aucune marge n'était inscrite sur cette demande de permis;
- Le pourcentage de dérogation pour la distance entre la ligne arrière et la résidence est de 83,33 %;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 140 R md;
- Le propriétaire désire vendre sa propriété et désire avoir des titres clairs;
- Le terrain voisin est vacant et appartient à la Ville de Saint-Félicien. Celui-ci ne possède aucun potentiel de construction;
- 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 de l'abri d'auto sis au 1291, rue Vaudreuil.

#### U18-0723-06.3

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE –  
UR2023-00046 – 1651, ROUTE 169 (M. RÉJEAN CÔTÉ – PRONET)  
– NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE, LA MARGE  
ARRIÈRE AINSI QUE LA SUPERFICIE DE L'AGRANDISSEMENT PROJETÉ

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, la marge arrière ainsi que la superficie de l'agrandissement projeté de l'entreprise de nature industrielle.

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

- Une demande de dérogation a été adressée à nos bureaux par le propriétaire;
- L'usage est pratiqué sur cet emplacement depuis plus de 30 ans;
- L'entreprise est en expansion;
- L'usage est protégé par droit acquis;
- L'emplacement est situé en zone agricole permanente;
- Des usages industriels sont situés à proximité;
- L'entreprise veut demeurer à cet endroit;
- Celle-ci manque d'espace pour son administration;

### U18-0723-06.3 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE –  
UR2023-00046 –1651, ROUTE 169 (M. RÉJEAN CÔTÉ – PRONET)  
– NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE GAUCHE, LA MARGE  
ARRIÈRE AINSI QUE LA SUPERFICIE DE L'AGRANDISSEMENT PROJETÉ

...

- Le commerce désire augmenter son nombre d'employés;
- L'agrandissement projeté est entouré par une zone agricole, c'est pour cette raison que l'entreprise ne peut acquérir de terrain;
- L'espace sur l'emplacement est limité en raison des stationnements pour les employés et la circulation des véhicules de service de l'entreprise;
- L'option d'un deuxième étage n'est pas envisageable puisque le projet serait trop coûteux et que l'entreprise désire centraliser tous ses employés sur le même plancher pour une meilleure efficacité;
- 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 OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE  
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, la marge arrière ainsi que la superficie de l'agrandissement de l'entreprise sise au 1651, route 169.

### U18-0723-07

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

#### U18-0723-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE  
UR2023-00045 - 836, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY  
(MME MICHELINE LAVOIE) - NOUVELLE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE - SECTEUR TOBO-SKI

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour la construction d'une résidence secteur Tobo-Ski.

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

- Le Règlement initial 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;
- Le Règlement n° 21-027 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est présentement applicable pour ce projet;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 58 Rt;

#### U18-0723-07.1 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
UR2023-00045 - 836, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY  
(MME MICHELINE LAVOIE) - NOUVELLE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE - SECTEUR TOBO-SKI

...

- Le propriétaire a transmis tous les documents requis pour l'analyse du projet;
- La superficie de la résidence ne dépasse pas 100 mètres carrés;
- Le projet sera entamé en août 2023;
- Le projet respecte les exigences établies pour ce secteur;
- Monsieur Martin Belzile, chef-inspecteur des bâtiments, a procédé à l'étude du dossier et n'a soulevé aucun point de non-conformité au Règlement n° 21-027 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

*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 836, chemin Roland-Castonguay.

#### U18-0723-07.2

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
UR2023-00042 - 970, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR  
(M. SAMUEL RIOUX-DENIS) - REMISE ATTENANTE À LA RÉSIDENCE  
EXISTANTE

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour la construction d'une remise attenante à la résidence existante.

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

- Le bâtiment est situé à l'intérieur de la zone 154 R bd;
- Le projet est soumis 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);
- Le propriétaire est limité sur son emplacement puisqu'il est situé en zone de mouvement de sol;
- La résidence possède un beau cachet patrimonial;
- Aucun plan ne démontre le résultat proposé.

*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 reporter la prise de décision lors d'une prochaine rencontre, le propriétaire devra fournir un plan démontrant le résultat désiré, une fois les rénovations effectuées (revêtement, symétrie etc.). Le comité recommande au propriétaire de faire appel à une firme pour s'assurer que la résidence conserve son cachet patrimonial.

U18-0723-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U18-0723-09

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

U18-0723-09.1

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)  
UR2023-00040 - 1150, BOULEVARD DU JARDIN (M. JUDES BOUCHARD) - BÂTIMENT POUR UN ENTREPOSAGE INTÉRIEUR

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour un bâtiment concernant un entreposage intérieur.

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

- Monsieur Judes Bouchard possède cet emplacement depuis plusieurs années;
- L'usage exercé à l'intérieur de ce bâtiment est de l'entreposage (industriel);
- Cet usage n'est pas autorisé dans la zone actuelle;
- Monsieur Bouchard désire vendre sa propriété;
- Une entreprise désire l'acquérir afin de poursuivre le même usage qui consiste à faire de l'entreposage intérieur;
- L'usage est protégé par droit acquis;
- Le fait d'accepter le projet avec un PPCMOI vient encadrer l'usage et protéger l'emplacement à long terme;
- Le nouveau propriétaire désire rénover l'extérieur du bâtiment, ainsi, une belle amélioration est à venir;
- L'objectif de cette méthode est de venir protéger l'esthétique de cette artère touristique et de respecter la vision urbanistique;
- Le terrain voisin appartient à la Ville de Saint-Félicien et c'est le même usage qui consiste en un entreposage intérieur;
- Le propriétaire devra faire un aménagement paysager en façade de son immeuble;
- L'entreprise n'occasionnera aucun bruit pour le voisinage;
- Cet usage n'a aucun impact négatif pour les propriétés voisines.

*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 le projet particulier de construction de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour l'exploitation de l'entreprise reliée à l'entreposage intérieur du bâtiment existant situé au 1150, boulevard du Jardin.

U18-0723-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U18-0723-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U18-0723-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

*IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR SYLVAIN VERREULT  
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE l'assemblée soit et est levée à 20 h 23.

---

Cynthia Guay,  
Secrétaire de l'assemblée