

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

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

EST ABSENT : MONSIEUR OLIVIER BOILY.

MONSIEUR OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE AGIT COMME PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE ET MADAME CYNTHIA GUAY AGIT COMME SECRÉTAIRE.

U22-0823-01

OBJET : PRÉSENCE ET OUVERTURE DE LA SÉANCE

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

U22-0823-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

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

U22-0823-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 18 JUILLET 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 juillet 2023 soit adopté, comme présenté.

U22-0823-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 21 août 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 5.1 QS2023-00197 - Demande de modification du Règlement de zonage n°18-943 afin de réduire la marge avant dans la zone 11 V.
- 6.1 UR2023-00039 - Demande de dérogation mineure concernant le 1194, carré des Épinettes (M. Jean Rivard) pour le non-respect de la marge latérale gauche du bâtiment principal.
- 6.2 UR2023-00044 - Demande de dérogation mineure concernant le 1291, rue Vaudreuil (M. Dany Bradette) pour le non-respect de la marge latérale gauche pour l'abri d'auto existant.

U22-0823-04 (suite)

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

- 6.3 UR2023-00046 - Demande de dérogation mineure concernant le 1651, route 169 pour le non-respect de la marge latérale gauche, la marge arrière ainsi que la superficie de l'agrandissement projeté.
- 7.1 UR2023-0045 - Demande de PIIA concernant la propriété du 836, chemin Roland-Castonguay pour une nouvelle construction résidentielle - secteur Tobo-Ski.
- 7.2 UR2023-00042 - Demande de PIIA concernant la propriété du 970, boulevard du Sacré-Cœur pour la construction d'une remise attenante à la résidence existante.
- 9.1 UR2023-00040 - Demande de PPCMOI concernant la propriété du 1150, boulevard du Jardin pour un usage d'entreposage (industriel).

U22-0823-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Aucun dossier.

U22-0823-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U22-0823-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

UR2023-00048 - 1121, RUE FERLAND (MADAME LUCIE MALENFANT ET MONSIEUR GERVAIS FLEURY) - NON-RESPECT DE LA MARGE ARRIÈRE D'UNE REMISE AINSI QUE LA DISTANCE ENTRE LA RÉSIDENCE ET UNE REMISE

Messieurs Simon Gosselin et Sylvain Verreault se retirent en raison d'un conflit d'intérêts.

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 1121, rue Ferland. La demande consiste à régulariser le non-respect de la marge arrière d'une remise ainsi que la distance entre la résidence et une autre remise présente sur l'emplacement.

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 arrière de 0,60 mètre et une distance de deux mètres entre un bâtiment accessoire et une résidence;
- Le permis n° 089-82 a été délivré pour la construction de la remise située près de la ligne arrière;
- Le permis n° 2002-00237 a été délivré pour la construction de la deuxième remise qui est trop près de la résidence;
- Aucune plainte du voisinage reçue depuis la mise en place de ces deux remises;
- Le déplacement risquerait d'endommager le bâtiment à cause de son âge et du fait que le plancher est au niveau du sol;

U22-0823-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2023-00048 - 1121, RUE FERLAND (MADAME LUCIE MALENFANT
ET MONSIEUR GERVAIS FLEURY) - NON-RESPECT DE LA MARGE
ARRIÈRE D'UNE REMISE AINSI QUE LA DISTANCE ENTRE LA RÉSIDENCE
ET UNE REMISE

...

- Le propriétaire désire vendre sa propriété et 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;
- Advenant toute rénovation sur la remise située près de la ligne arrière, le propriétaire devra la déplacer pour la rendre conforme.

*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 arrière pour la première remise ainsi que la distance entre la deuxième remise et la résidence pour la propriété sise au 1121, rue Ferland.

Cependant, si le propriétaire entreprend des travaux de modification sur la première remise située près de la ligne arrière (tel que plancher de béton ou agrandissement), celle-ci devra être déplacée afin de respecter les normes de dégagement prescrites au règlement de zonage présentement en vigueur.

U22-0823-07

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

U22-0823-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
UR2023-00047 - 1124, RUE NOTRE-DAME (SERVICE
VÉTÉRINAIRE AMBULATOIRE DE LA BORÉALIE INC.) - RÉNOVATION
EXTÉRIEURE ET INSTALLATIONS D'ENSEIGNES

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de PIIA concernant la propriété sise au 1124, rue Notre-Dame. Le projet consiste à rénover l'extérieur du bâtiment et y changer l'affichage.

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 présentement en vigueur;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 146 CV;
- Le propriétaire nous a transmis tous les documents requis pour l'analyse du projet;
- Le revêtement extérieur sélectionné est un Canexel;

U22-0823-07.1 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00047 - 1124, RUE NOTRE-DAME (SERVICE VÉTÉRINAIRE AMBULATOIRE DE LA BORÉALIE INC.) - RÉNOVATION EXTÉRIEURE ET INSTALLATIONS D'ENSEIGNES

...

- Un nouveau muret en brique qui s'harmonise avec le revêtement sera installé;
- Une nouvelle enseigne sera mise en place sur le nouveau muret et une autre sur potence;
- Les colonnes de l'avant-toit de la galerie seront en bois peint;
- Une demande a été déposée pour ajouter une vache décorative sur le côté latéral;
- Le projet sera entamé au printemps 2024;
- Le projet respecte les exigences établies pour ce secteur;
- 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 SYLVAIN VERREAULT
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 rénovation de l'extérieur de l'immeuble ainsi que la mise en place de deux enseignes pour la propriété sise au 1124, rue Notre-Dame.

Cependant, la mise en place d'une vache décorative n'est pas souhaitable. Il est recommandé de refuser ce type d'installation au centre-ville.

U22-0823-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U22-0823-09

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

U22-0823-09.1

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
UR2023-00050 - 766, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR (LA FABRIQUE 1870) - EXPLOITATION D'UN ÉTABLISSEMENT DE PRODUCTION DE VINS DE PETITS FRUITS

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour changer la destination d'un bâtiment actuellement vacant dans l'objectif d'y faire une production de vins de petits fruits.

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

- Une demande a été transmise par les promoteurs;
- Le propriétaire de l'immeuble accepte la réalisation du projet à l'intérieur de l'immeuble ciblé;

U22-0823-09.1 (suite)

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
UR2023-00050 - 766, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR (LA FABRIQUE 1870) - EXPLOITATION D'UN ÉTABLISSEMENT DE PRODUCTION DE VINS DE PETITS FRUITS

...

- Les promoteurs signeront un bail avec le propriétaire avec une possibilité d'achat;
- Avant que ce bâtiment ne soit vacant, l'usage exercé à l'intérieur était commerce de gros;
- L'usage projeté n'est pas autorisé dans la zone actuelle;
- Le fait d'accepter le projet avec un PPCMOI vient encadrer l'usage;
- La production sera concentrée uniquement à l'intérieur;
- Actuellement, nous n'avons aucun terrain à vendre à l'intérieur de notre parc industriel;
- Le locataire investira un montant pour repeindre le revêtement extérieur;
- Un aménagement paysager devra être réalisé au cours des prochaines années, si les promoteurs en font l'acquisition;
- 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) relatif à l'exploitation d'un établissement de production de vins de petits fruits dans l'immeuble sis au 766, boulevard du Sacré-Cœur.

U22-0823-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U22-0823-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U22-0823-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 8 h 09.

Cynthia Guay,
Secrétaire de l'assemblée