

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

SONT PRÉSENTS : MESDAMES DENISE BEAUDOIN ET LOUISE BOULANGER, MESSIEURS, OLIVIER BOILY, MICHEL GAGNON, RÉMI GAGNON ET MARTIN BELZILE.

SONT ABSENTS : MADAME MARYSE PARADIS ET MONSIEUR MICHEL BOILY

MONSIEUR RÉMI GAGNON AGIT COMME PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE ET MONSIEUR MARTIN BELZILE AGIT COMME SECRÉTAIRE.

U26-0422-01

OBJET : PRÉSENCE ET OUVERTURE DE LA SÉANCE

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

U26-0422-02

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.

U26-0422-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 5 AVRIL 2022

*IL EST PROPOSÉ PAR MADAME DENISE BEAUDOIN
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE le procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 5 avril 2022 soit adopté, comme présenté.

U26-0422-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 25 avril 2022 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 5 avril 2022.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 7.1 UR2022-00014 - Lot 6 272 371 - Nouvelle construction résidentielle (Quartier des Pionnières)
- 7.2 UR2022-00015 - Lot 5 058 133 - Nouvelle construction résidentielle (Quartier des Pionnières)

U26-0422-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Aucun dossier

U26-0422-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U26-0422-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

UR2022-00017 – 1064, RUE SAINT-CHRISTOPHE – DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE NON-RESPECT DES MARGES LATÉRALES ET ARRIÈRE POUR LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT DE 4 LOGEMENTS

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure concernant les deux marges latérales et la marge arrière pour la construction d'un nouveau bâtiment de 4 logements au centre-ville.

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 le propriétaire;
- Le règlement actuellement en vigueur exige que les marges latérales soit le résultat de la moitié de la hauteur du bâtiment, donc 3,40 mètres dans ce cas-ci;
- Le pourcentage de dérogation est de 27,6 % pour la marge latérale droite et de 24,4 % pour la marge latérale gauche;
- Le règlement actuellement en vigueur exige une marge arrière de 8 mètres. Le pourcentage de dérogation de la marge arrière est de 47,5 %;
- C'est une construction de 2 étages sans sous-sol;
- La propriété est entourée de stationnements commerciaux et d'un bâtiment de deux étages comportant plusieurs locations de chambres (résidence collective);
- Il y a un manque de logement sur le territoire de la Ville;
- Le nombre de case de stationnement est conforme selon le plan d'implantation fourni avec la demande de dérogation mineure;
- Le futur bâtiment est localisé au centre-ville, près de tous les services;
- 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 18-942 actuellement en vigueur sur le territoire de la Ville de Saint-Félicien.

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

QUE soit recommandée au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'ACCEPTER la demande de dérogation mineure pour le non-respect des deux marges latérales et de la marge arrière pour la construction d'un futur bâtiment de 4 logements au 1064, rue Saint-Christophe.

U26-0422-07

Objet : Demande PIIA - Plans d'implantation et d'intégration architecturale

U26-0422-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA – PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2022-00019 – LOT 5 310 144 – NOUVELLE CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de P.I.I.A pour la construction d'une nouvelle résidence dans la rue Léonide-Claveau sur le lot 5 310 144 (Secteur Quartier des Pionnières).

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

- Le lot 5 310 144 visé par la demande est situé à l'intérieur d'un développement résidentiel (Quartier des Pionnières);
- En vertu du Règlement 18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), l'emplacement visé par la demande est situé dans une zone assujettie au PIIA;
- La construction sera débutée dans le prochain mois;
- Aucun permis n'est délivré pour le moment;
- L'objectif de ce PIIA vise à ce que les constructions s'accordent entre elles par leur volume, leur forme, leur hauteur et le choix des matériaux;
- Madame Cynthia Guay, inspectrice des bâtiments, a procédé à l'étude du dossier et le projet respecte l'ensemble des critères du Règlement 18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MADAME DENISE BEAUDOIN
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE soit recommandée au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'AUTORISER l'émission des permis ou certificats requis pour la construction sur le lot 5 310 144.

U26-0422-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U26-0422-09

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

U26-0422-09.1

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
UR2022-00016 – 862, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR – TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE EXISTANT

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande PPCMOI concernant la transformation de l'Hôtel de la Boréale en logements locatifs (16 au total). Présentement, l'usage multifamilial n'est pas permis dans la zone 158 C.

U26-0422-09.1 (suite)

OBJET : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION ET OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) UR2022-00016 - 862, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR - TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE EXISTANT
--

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

- Les usages résidentiels et multifamiliaux ne sont pas permis dans la zone où est situé l'Hôtel de la Boréale;
- Le demandeur veut transformer l'hôtel en un immeuble de 16 logements;
- Le PPCMOI est privilégié dans ce cas-ci afin de ne pas étendre le nouvel usage demandé dans toute la zone 158 C;
- Le propriétaire a fait part à la Ville que depuis quelques années, le rendement pour la partie hôtel est difficile et également le recrutement des employés;
- Il y a un grand manque de logement sur le territoire de la Ville;
- La demande n'implique pas d'agrandissement du bâtiment existant;
- L'usage de motel doit être conservé en raison du crédit de taxes de 10 ans que le demandeur a bénéficié pour la construction de l'hôtel;
- Il y ait un aménagement paysager fait en cour avant afin d'ajouter de la verdure (ajout d'arbres, gazon, etc.);
- Le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme présentement en vigueur;
- Le projet déposé correspond aux critères d'évaluations applicables sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble prévus au Règlement 18-951.

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

QUE 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 pour la transformation de l'Hôtel de la Boréale en un édifice à 16 logements à la condition que la partie motel demeure un usage exclusif d'hébergement touristique et qu'il y ait un aménagement paysager en cour avant afin d'ajouter de la verdure.

U26-0422-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U26-0422-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun sujet.

U26-0422-12

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 10.

Martin Belzile,
Secrétaire de l'assemblée