

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

SONT PRÉSENTS : MADAME LOUISE BOULANGER, 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.

U09-0323-01

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.

U09-0323-02

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.

U09-0323-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU
24 JANVIER 2023

*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 24 janvier 2023 soit adopté, comme présenté.

U09-0323-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 13 février 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 24 janvier 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 6.1 UR2023-00001 - 1638, chemin du Lac - M. Richard Morris - Non-respect de la superficie maximale et du pourcentage maximal autorisés pour un logement bigénérationnel
- 6.2 UR2023-00002 - 1151, rue Notre-Dame - M^{me} Doris Poirier - Non-respect de la marge latérale droite pour la résidence projetée

U09-0323-04 (suite)

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

...

- 6.3 UR2023-00003 - 942, rue des Œillets - M^{me} Marie-Christine Allard - Non-respect de la distance entre la résidence et la remise
- 6.4 UR2023-00005 - 1263, rue des Sports - M. Jonathan Paré - Non-respect de la marge latérale gauche de la résidence existante
- 6.5 UR2023-00006 - 3289, route Saint-Eusèbe - M^{me} Chantale Simard - Non-respect de la largeur minimale du lot projeté
- 6.6 UR2023-00007 - 800, boulevard Hamel - Bétonnière Lac St-Jean (M. Martin Gagnon) - Non-respect de la distance entre le silo existant et l'agrandissement projet
- 7.1 UR2022-00044- 1164, boulevard du Sacré-Cœur - Clinique VZen (M^{me} Valérie Paré) - Ajout d'une enseigne
- 7.2 UR2023-00004 - 1164, rue Notre-Dame - Koodo/Télus - Installation de deux enseignes
- 7.3 UR2023-00008 - M. Yanka Larouche (secteur Tobo-Ski) - Nouvelle construction résidentielle
- 9.1 UR2022-00043 - 606, boulevard du Sacré-Coeur - M. Frédéric Beaudoin (Cheerleading)

U09-0323-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U09-0323-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00041 - M. MARTIN DEMERS - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE N°18-949 CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 4

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 18-949 en vue de modifier diverses dispositions du chapitre 4 concernant le développement de construction de résidences de villégiature au Tobo-Ski.

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

- Le promoteur du développement et quelques propriétaires de terrains non-construits se sont réunis afin de nous soumettre une demande de modification du règlement sur les PIIA;
- Présentement, il y a six (6) résidences construites dans le développement et chacun des propriétaires a respecté les dispositions du règlement en vigueur. Si le règlement est modifié, ceux-ci peuvent avoir été défavorisés dans le choix et le coût de leur construction;

U09-0323-05.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00041 - M. MARTIN DEMERS - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE N° 18-949 CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 4

...

- Le Règlement n° 18-949 a été écrit en collaboration avec le promoteur et les futurs résidents dont le terrain était réservé. L'architecte du promoteur nous avait soumis les grandes idées et nous avons mandaté un urbaniste pour écrire le chapitre 4 qui concerne seulement le développement du Tobo-Ski. Le promoteur avait même accepté le règlement avant même qu'il ne soit adopté donc, aucune surprise une fois entériné;
- Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est un règlement qui exerce un contrôle qualitatif sur les constructions ou les aménagements de terrains selon des objectifs fixés pour un secteur. Ces objectifs sont déterminés selon les caractéristiques qu'on souhaite conserver ou améliorer dans un secteur et ce, afin qu'il y ait une harmonie entre les constructions du développement.
- Certains éléments apportés par le promoteur pourront être modifiés tels que :
 - La largeur d'accès au stationnement;
 - Un total de superficie de 50 mètres carrés pour l'ensemble des éléments suivants : gloriette, piscine, terrasse et patio. Le tout pour que la somme de la superficie soit répartie comme le veut un propriétaire;
 - La correction de l'écart entre le plancher du rez-de-chaussée et le sol qui aurait dû être de 600 mm au lieu de 60 mm;
 - L'ajout de la fondation de béton;
 - L'ajout des cheminées dans la section « appareillages »;
 - L'ajout des composantes de desserte électrique aérienne, par contre, les propriétaires doivent privilégier les composantes de desserte électrique souterraines. Il peut donc y avoir une tolérance des câbles électriques aérien.
- Les points suivants devront être refusés :
 - L'ajout de résidence unifamiliale jumelée d'une superficie de 150 mètres carrés;
 - Les toitures de type « farmhouse »
 - Le retrait du terme champêtre;
 - Enlever la couleur blanche qui n'est pas autorisée;
 - L'ajout du PCV comme matériau des garde-corps;
 - La suppression disant que la coloration des matériaux doit être associée aux couleurs « terre », y compris pour les accents.

U09-0323-05.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00041 - M. MARTIN DEMERS - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE N° 18-949 CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 4

...

*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 une partie de la demande de modification, mais DE REFUSER les autres éléments tels que décrits ci-dessus.

U09-0323-05.2

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME QS2023-00042 - LOT 4 393 741 - M. JÉRÉMIE DARVEAU - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 18-943 AFIN D'AUTORISER LE TRIFAMILIAL À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 115 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'autoriser l'usage de résidence trifamiliale dans la zone 115 R bd dans le secteur de la rue Bellevue Nord.

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

- Le 3 novembre 2022, un incendie est survenu au 1422, rue Bellevue Nord. Selon le rapport incendie, le bâtiment est une perte totale;
- Le bâtiment incendié comportait deux (2) logements;
- Les propriétaires veulent reconstruire un immeuble à trois (3) logements mais le règlement autorise deux (2) logements dans cette zone;
- Il y a une forte demande de logement sur notre territoire;
- L'immeuble demeurera en basse densité en autorisant un immeuble à trois (3) logements;
- Dans le règlement de zonage précédant, à l'intérieur de toutes les zones R bd, le un à trois logements étaient autorisés;
- 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;
- Le propriétaire nous a soumis un plan projet d'implantation de l'immeuble projeté;
- Habituellement, les marges exigées pour une résidence trifamiliale isolée sont : marge avant de six (6) mètres, marge arrière de huit (8) mètres et marges latérales quatre (4) mètres;
- Le projet de construction respectera ces marges;
- Le terrain est suffisamment grand pour respecter les normes au niveau du nombre de cases requises pour les stationnements de l'usage projeté;

U09-0323-05.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00042 - LOT 4 393 741 - M. JÉRÉMIE DARVEAU -
DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN D'AUTORISER LE TRIFAMILIAL À L'INTÉRIEUR DE
LA ZONE 115 R BD

...

- Le propriétaire désire amorcer sa construction en novembre 2023, ce qui nous donne assez de temps pour modifier notre réglementation;

*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 la demande de modification afin d'y autoriser l'usage de résidence trifamilial isolée dans la zone 115 R bd.

U09-0323-05.3

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00063 - LES APPARTEMENTS MÉROZ ENR. -
DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS À 18
POUR L'USAGE MULTIFAMILIAL DANS LA ZONE 194 R HD

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'augmenter le nombre de logements permis pour l'usage de résidences multifamiliales dans la zone 194 R hd. Le demandeur est propriétaire de l'immeuble à 12 logements situé au 1146, carré des Frênes.

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

- La demande vise à augmenter le nombre autorisé de logements à 18 pour les usages de résidences multifamiliales isolées et contiguës;
- Le demandeur a un projet d'agrandissement de son bâtiment existant. La propriété possède présentement 12 logements;
- Le bâtiment existant est situé entre le boulevard Hamel et le carré des Frênes (voir plan);
- Lorsque le Règlement de zonage n° 18-943 a été adopté en 2018, le nombre de logements permis dans la zone avait été établi à 12 afin que le bâtiment du demandeur soit conforme;
- L'immeuble est situé près du Cégep et des différents services de la Ville;
- On note une pénurie de logement sur le territoire, donc l'ajout de six (6) nouveaux logements serait propice;
- Une vérification a été effectuée et l'agrandissement projeté respectera les marges prescrites. De plus, des plans d'architecte seront requis afin de respecter le code de construction en vigueur;

U09-0323-05.3 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2023-00063 - LES APPARTEMENTS MÉROZ ENR. -
DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS À 18
POUR L'USAGE MULTIFAMILIAL DANS LA ZONE 194 R HD

...

- Le nombre de stationnements devra être conforme. Il reste de l'espace sur le terrain existant afin d'y ajouter le nombre de cases requises.

*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'augmenter à 18 le nombre de logements autorisé pour l'usage de résidence multifamiliale isolée et contiguë dans la zone 194 R hd.

U09-0323-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U09-0323-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2023-00010 - 1246 - 1248, RUE DES SPORTS (M. JEAN
LAMOTHE) - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DROITE 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 du 1246-1248, rue des Sports. La demande consiste à régulariser le non-respect de la marge latérale droite de la résidence existante. Le propriétaire est en processus de vente de sa résidence et désire avoir des titres clairs et s'assurer qu'il n'y a pas aucun point de non-conformité.

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

- Une demande de dérogation mineure a été adressée à nos bureaux par les propriétaires;
- Le règlement actuellement en vigueur exige une marge latérale droite de 4 mètres;
- Le pourcentage de dérogation est de 56,75 %;
- La résidence actuelle possède deux (2) logements;
- L'ancien propriétaire a procédé à l'aménagement d'un logement (entre 1983 et 1996) sans permis dans le garage attenant et la marge prescrite à l'époque était de quatre (4) mètres pour une résidence de deux (2) logements;
- Dans le permis de construction original n° 172-83, la marge latérale droite prescrite était de 5 pieds 6 pouces (1,68 mètre), car c'était un garage attenant de ce côté. Par contre, l'inspecteur à l'époque n'a pas tenu compte que derrière la partie garage, il y avait une partie habitable de la maison (vivre), tel qu'indiqué sur les plans de construction et qu'en-dessous du garage, c'est le sous-sol de la maison. Donc, la marge prescrite aurait dû être de quatre (4) mètres;

U09-0323-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2023-00010 - 1246 - 1248, RUE DES SPORTS (M. JEAN
LAMOTHE) - NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DROITE DE
LA RÉSIDENCE EXISTANTE

- Lors de la vente de la résidence en 1996, le conseil municipal a accepté une dérogation pour une marge de la remise et la marge latérale gauche de la maison mais a refusé la dérogation mineure pour la marge latérale droite, car les travaux d'ajout du logement ont été exécutés sans permis. Cependant, l'inspecteur et le conseil à l'époque n'ont pas tenu compte que depuis la construction de la maison en 1983, le sous-sol et le vivot de la maison étaient à 5 pieds 6 pouces. Donc, les travaux réalisés sans permis auraient pu être régularisés avec une dérogation mineure, puisqu'il y avait eu erreur lors de la délivrance du permis de construction en 1983. De plus, la Ville a fait payer un constat d'infraction à l'ancien propriétaire mais omis de demander de régulariser la situation dérogatoire. La transaction chez le notaire s'est tout de même effectuée et ce, malgré cette irrégularité;
- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 197 R bd; L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel près du cégep, donc, avec plusieurs résidences ayant de deux (2) à trois (3) logements;
- Le propriétaire nous 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);
- Aucune plainte du voisinage depuis la construction de la résidence.
- 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 GAGNON
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 résidence située au 1246-1246, rue des Sports.

U09-0323-07

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

Aucun dossier.

U09-0323-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U09-0323-09

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

Aucun dossier.

U09-0323-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U09-0323-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

U09-0323-11.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00003 - MODIFICATION DE LA DEMANDE INITIALE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 18-943 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE 142 R HD À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 141 R BD - MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE SUITE AU DÉPÔT D'UN NOUVEAU PROJET DANS LE SECTEUR

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien un changement de la demande initiale de modification du Règlement de zonage n° 18-943 afin d'agrandir la zone 142 R hd à même une partie de la zone 141 R bd. Un nouveau projet dans le même secteur a été déposé au Service de l'urbanisme et il s'agit donc de changer la délimitation de la zone 142 R hd afin d'y inclure, entre autres, le lot 3 072 904 (lot de la nouvelle demande).

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

- Le 24 janvier dernier, une demande de modification vous a été soumise dans l'objectif d'agrandir la zone 142 R hd à même une partie de la zone 141 R bd;
- La demande provenait de monsieur Jonathan Bernier-Claveau, propriétaire du lot 3 072 898;
- Le projet de monsieur Bernier-Claveau consiste à transformer le bâtiment commercial en maison de chambres;
- Le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter la demande de modification déposée par monsieur Bernier-Claveau;
- Le dossier a été présenté à la commission plénière du 6 février 2023 et la commission s'est déclaré en accord d'entamer la modification du Règlement de zonage n°18-943 afin d'agrandir la zone 142 R hd à même une partie de la zone 141 R bd;
- Le 6 mars dernier, monsieur Yves Larouche nous a contacté afin de relancer son projet d'agrandissement qui avait été entamé et accepté en 2015 pour l'ajout de trois (3) logements;
- L'immeuble, situé dans le même secteur que le projet de monsieur Bernier-Claveau traité récemment, est situé au 1123, rue Saint-Antoine (lot 3 072 904);
- L'immeuble actuel comporte trois (3) logements;

U09-0323-11.1 (SUITE)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00003 - MODIFICATION DE LA DEMANDE INITIALE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 18-943 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE 142 R HD À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 141 R BD - MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE SUITE AU DÉPÔT D'UN NOUVEAU PROJET DANS LE SECTEUR

...

- À l'époque, monsieur Larouche a abandonné le projet;
- En 2018, nous avons effectué la refonte de l'ensemble de nos règlements;
- La zone où est située le bâtiment résidentiel de monsieur Larouche est devenue de basse densité avec la refonte;
- Avant 2018, l'usage résidentiel haute densité était autorisé dans ce secteur et l'immeuble de monsieur Larouche en faisait partie;
- Monsieur Larouche désire réaliser son projet en 2023;
- Puisque le besoin de logement au centre-ville est grandissant, ce projet viendra répondre à la demande;
- Étant donné que nous allons entamer une modification de règlement dans ce secteur, nous pourrions agrandir la zone afin d'y introduire quatre (4) immeubles;
- Le projet de monsieur Larouche sera conforme à la réglementation excepté le non-respect d'une marge latérale qui a fait l'objet d'une dérogation mineure acceptée en 2015.

*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 le changement de la demande initiale de modification afin d'agrandir la zone 142 R Hd à même une partie de la zone 141 R bd.

U09-0323-12

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 28

Martin Belzile,
Secrétaire de l'assemblée