

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

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

SONT ABSENTS : MESSIEURS SIMON GOSSELIN ET SYLVAIN VERREAU.

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

\*\*\*\*\*

U20-0623-01

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.

U20-0623-02

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.

U20-0623-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 30 MAI 2023

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

QUE le procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 30 mai 2023 soit adopté.

U20-0623-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 19 juin 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 30 mai 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 5.1 QS2023-00082 - Demande de modification aux règlements d'urbanisme - Suppression de l'article 3.3.2, alinéa 12 du Règlement n° 18-948 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) concernant les seuils de densité.
- 7.1 UR2023-00028 - 1013, rue St-Christophe (M<sup>me</sup> Marie-Eve Lemire) - Réfection des galeries avant et latérale.
- 7.2 UR2023-00029 - 800, chemin Roland-Castonguay (M. Christian Décarie) - Nouvelle construction résidentielle - Secteur Tobo-Ski (Village alpin).

U20-0623-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U20-0623-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2023-00175- MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE  
N° 18-943 AINSI QUE LE PLAN D'URBANISME N° 18-942 - SECTEUR  
RUE BERNARD

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de modification du Règlement de zonage n° 18-843 afin d'ajouter une nouvelle zone et modifier deux zones existantes et aussi, une modification du Plan d'urbanisme n° 18-942 pour les affectations.

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

- L'entreprise Serres Toundra a un besoin d'espace en logement;
- L'offre en logement locatif est insuffisante sur le territoire;
- Le promoteur désire exploiter ses terrains vacants;
- Ce secteur est une zone prioritaire à développer;
- Un plan d'aménagement d'ensemble a été déposé pour acceptation;
- Avant l'adoption du plan d'aménagement d'ensemble, le processus réglementaire doit être approuvé;
- Le promoteur désire amorcer la construction des infrastructures soit fin 2023 ou printemps 2024;
- Le plan de développement a été réalisé afin de bien intégrer les bâtiments déjà bâtis;
- Une bonne partie du boisé sera conservé;
- Ce projet est un bel apport pour l'économie locale;
- Le zonage actuel de ce secteur devait être réajusté avec un projet déposé;
- 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 modification du Règlement de zonage n° 18-943 afin de modifier les zones 213 R bd et 214 R bd ainsi que le Plan d'urbanisme n° 18-942 concernant les affectations de ce secteur.

U20-0623-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U20-0623-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE -  
UR2023-00038 - 1142, CHEMIN GIRARD (MADAME MICHELINE  
GAGNÉ) - 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 À BOIS

U20-0623-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE –  
UR2023-00038 – 1142, CHEMIN GIRARD (MADAME MICHELINE GAGNÉ) – 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 À BOIS

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 1142, chemin Girard. La demande consiste à régulariser 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 à bois.

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 notaire mandaté pour ce dossier;
- Le règlement actuellement en vigueur exige une marge arrière de 10 mètres et la distance prescrite entre la résidence (bâtiment technique) et l'abri à bois est de 2 mètres;
- Le permis n° 1194-92 pour l'agrandissement a été délivré le 26 juin 1992;
- Le Règlement de zonage n° 280-92 en vigueur lors de ces travaux stipulait que la marge arrière applicable était fixée à 10 mètres;
- Le pourcentage de dérogation pour la distance entre la ligne arrière et la résidence est de 13 %;
- Le pourcentage de dérogation pour la distance entre le bâtiment principal (bâtiment technique) et l'abri à bois est de 47,5 %.
- L'abri à bois ne possède pas de plancher de béton;
- L'abri à bois est facilement déplaçable à un autre endroit sur l'emplacement;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 28 V;
- 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 arrière de la résidence sise au 1142, chemin Girard. Cependant, le comité recommande de REFUSER la demande de dérogation mineure pour la distance entre la résidence (bâtiment technique) et l'abri à bois puisque celui-ci est facilement déplaçable.

U20-0623-07

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

U20-0623-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
UR2023-00036 - 1151-1153, RUE NOTRE-DAME (MONSIEUR ALAIN PERRON) - CHANGER LES OUVERTURES ET LE GARDE-CORPS DES GALERIES ARRIÈRE

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour le changement des ouvertures et le garde-corps des galeries arrière de la résidence.

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) est applicable pour ce projet;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 149 M;
- Le bâtiment est catégorisé dans la classe de protection moyenne (classe 3);
- 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 projet s'harmonise avec les résidences environnantes;
- Les matériaux utilisés pour la construction sont conformes au règlement;

*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 certificat requis pour la rénovation de la résidence sise au 1151-1153, rue Notre-Dame.

U20-0623-07.2

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
UR2023-00037 - 966, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR (MONSIEUR SERGE LAVOIE) - CHANGER LES OUVERTURES ET LE REVÊTEMENT DE LA RÉSIDENCE

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande pour le changement des ouvertures et le revêtement extérieur de la résidence sise au 966, 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) est applicable pour ce projet;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 154 R bd;
- Le bâtiment est catégorisé dans la classe de protection moyenne (classe 3);
- Madame Cynthia Guay, 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);

U20-0623-07.2 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
UR2023-00037 - 966, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR  
(MONSIEUR SERGE LAVOIE) - CHANGER LES OUVERTURES ET LE REVÊTEMENT DE LA RÉSIDENCE

...

- Seulement le mur arrière sera effectué pour le moment;
- Le projet s'harmonise avec les résidences environnantes;
- Les matériaux utilisés pour la construction sont conformes au règlement;
- Le demandeur a transmis tous les documents requis pour l'analyse du dossier;

*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'AUTORISER la délivrance des permis ou certificat requis pour la rénovation de la résidence sise au 966, boulevard du Sacré-Cœur.

U20-0623-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U20-0623-09

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

Aucun dossier.

U20-0623-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U20-0623-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U20-0623-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 19 h 50.

---

Cynthia Guay,  
Secrétaire de l'assemblée