

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

SONT PRÉSENTS : MESSIEURS MICHEL BOILY, OLIVIER BOILY, MICHEL GAGNON, SIMON GOSSELIN, OLIVIER MAILLY-LEVESQUE, SYLVAIN VERREAULT ET MARTIN BELZILE.

EST ABSENTE : MADAME LOUISE BOULANGER

MONSIEUR OLIVIER BOILY AGIT COMME PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE ET MONSIEUR MARTIN BELZILE AGIT COMME SECRÉTAIRE.

U18-0423-01

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.

U18-0423-02

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.

U18-0423-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 28 MARS 2023

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

QUE le procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 28 mars 2023 soit adopté, mais en y ajoutant la mention de bienvenue aux trois nouveaux membres du comité consultatif d'urbanisme.

U18-0423-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal du 17 avril 2023 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 28 mars 2023.

Voici les sujets qui ont été traités :

- 6.1 UR2023-00014 – Boutique Guy Gilbert (M. Paul Gilbert) – Non-respect de la marge latérale droite
- 6.2 UR2023-00016 – 1416, rue des Bouleaux – M^{me} Annie-Claude Paradis et M. Yan Jalbert – Non-respect de la marge avant du bâtiment principal
- 7.2 UR2023-00015 – Boutique Guy Gilbert – (M^{me} Alexandra Gilbert) – Rénovation extérieure

U18-0423-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U18-0423-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00082 - LES PLACEMENTS BERTRAND FRADET - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 18-948 ARTICLE 3.3.2, ALINÉA 12, AU NIVEAU DES SEUILS DE DENSITÉ

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'aménagement d'ensemble n° 18-948 en vue de modifier les seuils de densité prévu dans ce règlement. Les demandeurs ont un projet de construction de plusieurs immeubles à logement destinés à héberger des travailleurs étrangers.

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

- Un plan d'aménagement d'ensemble a été produit par la firme d'urbanisme Jean-Yves Bouchard. Monsieur Bouchard a été mandaté par madame Fradet, promotrice du projet;
- La demande de modification a été déposée par la présidente de l'entreprise entreprise en bonne et due forme;
- Après analyse et réalisation du concept, il est difficile de respecter l'exigence de l'article 3.3.2 du Règlement n° 18-948;
- Actuellement, le projet soumis ne peut rencontrer les exigences du Règlement n° 18-948 au niveau du seuil de densité prévue à l'article 3.3.2 ;
- Afin de respecter cette exigence avec le plan conceptuel déposé, il faudrait avoir deux (2) bâtiments jumelés rendant le projet trop massif et imposant; Il est préférable de ne pas avoir de ce type d'immeubles sur le territoire. Afin de se conformer, l'équivalent d'un bâtiment de huit (8) logements devrait être ajouté afin de respecter le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble n° 18 948;
- Pour tout type de projet similaire, il sera pratiquement impossible de respecter cette exigence;
- Depuis la refonte des règlements de 2018, il n'y a eu aucun dépôt de projet de cette envergure;
- De plus, le projet doit respecter les exigences quant aux normes de stationnement;
- Le projet déposé offre un espace de vie aux résidents;
- Le Service de l'urbanisme a communiqué avec la Ville de Roberval et la Municipalité de Saint-Prime afin de valider s'ils avaient des exigences de ce type dans leurs règlements municipaux. Ils ont confirmé qu'aucune exigence n'est requise quant aux seuils de densité moyenne et forte pour des développements. De plus, la Ville de Dolbeau ne fait pas l'application de ce type d'exigence, elle respecte uniquement l'usage;
- L'intention n'est pas de supprimer cette exigence, mais d'apporter une modification afin d'être plus représentatif de la réalité de la région;
- La proposition est de réduire le seuil de densité :
 - Densité moyenne de 30 à 54 logements/hectare;
 - Densité forte plus de 54 logements/hectare.

U18-0423-05.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00082 - LES PLACEMENTS BERTRAND FRADET - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 18-948 ARTICLE 3.3.2, ALINÉA 12, AU NIVEAU DES SEUILS DE DENSITÉ

...

- Le dossier sera soumis à nouveau au comité pour l'adoption du PAE et pour la modification au règlement de zonage prévue ultérieurement.

*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 sur les plans d'aménagement d'ensemble n° 18-948 afin de modifier l'article 3.3.2 concernant les seuils de densité.

U18-0423-05.2

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME - QS2023-00083 - AGRANDISSEMENT DE LA ZONE 174-1 R MD À MÊME LA ZONE 174-2 R BD AFIN QUE LES USAGES CONCORDENT AVEC LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ADOPTÉ EN 2022 - SECTEUR QUARTIER DES PIONNIÈRES

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 en vue d'agrandir la zone 174-1 R md à même la zone 174-2 R bd. La zone 174-2 R bd sera supprimé. Également, le périmètre de la zone sera modifié afin de tenir compte de l'exclusion de la zone agricole dans le secteur.

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

- Le promoteur qui développe le secteur veut procéder à la construction de la rue pour les phases 8 et 9 cette année;
- Le PAE du secteur a été adopté en juin 2022;
- Les usages prévus pour ces deux phases sont les résidences unifamiliales isolées et jumelées, les résidences bifamiliales et les résidences multifamiliales de quatre (4) logements au maximum ;
- Afin d'être conforme au PAE du secteur, il faut donc modifier le plan d'urbanisme et le plan de zonage en agrandissant la zone 174-1 R md à même la zone 174-2 R bd. La zone 174-2 R bd sera supprimée;
- Le secteur sera de densité moyenne;
- Le périmètre de la zone sera modifié afin de tenir compte de l'exclusion de la zone agricole d'une partie du développement qui a été entérinée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR OLIVIER MAILLY-LEVESQUE
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'ACCEPTER la demande de modification du plan de zonage afin d'agrandir la zone 174-1 R md à même la zone 174-2 R bd. Le périmètre de la zone sera également agrandi afin de tenir compte de l'exclusion de la zone agricole d'une partie du secteur.

U18-0423-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Aucun dossier.

U18-0423-07

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

U18-0423-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2023-00018 - 840, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY
(M^{ME} BRENDA POIRIER) - CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande dans le cadre du PIIA pour une nouvelle construction résidentielle dans le secteur Tobo-Ski.

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) de Saint-Félicien est entré en vigueur le 13 juillet 2018;
- 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);
- Le demandeur a transmis tous les documents requis pour l'analyse du projet;
- Le projet doit respecter le Règlement n° 21-027 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Aucun bâtiment accessoire n'est prévu pour le moment;
- La superficie de la résidence ne dépasse pas 100 mètres carrés;
- Le projet respecte les exigences au niveau de la forme du bâtiment projeté et des revêtements utilisés.

*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'AUTORISER la délivrance des permis ou certificats requis pour la nouvelle construction sur au 840, chemin Roland-Castonguay, selon les commentaires que l'on retrouve sur la grille d'évaluation réalisée par l'inspecteur-chef des bâtiments.

U18-0423-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U18-0423-09

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

Aucun dossier.

U18-0423-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U18-0423-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U18-0423-12

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 20 heures.

Martin Belzile,
Secrétaire de l'assemblée