

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

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

SONT ABSENTS : MESSIEURS MICHEL BOILY ET OLIVIER MAILLY-LÉVESQUE.

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

U21-0125-01

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.

U21-0125-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

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

U21-0125-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 12 NOVEMBRE 2024

*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 12 novembre 2024 soit adopté comme présenté.

U21-0125-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal des séances publiques du 2 décembre 2024 et du 20 janvier 2025 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 12 novembre 2024.

U21-0125-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U21-0125-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2025-00005 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENT À 10
POUR L'USAGE MULTIFAMILIAL DANS LA ZONE 169 R HD

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien un projet de règlement modifiant le Règlement de zonage n° 18-943 afin d'augmenter à 10 le nombre de logement autorisé pour l'usage de résidences multifamiliales. Présentement, le nombre de logement permis est limité à 8.

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

U21-0125-05.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2025-00005 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENT À 10
POUR L'USAGE MULTIFAMILIAL DANS LA ZONE 169 R HD

- La demande vise à augmenter le nombre autorisé de logement à 10 pour les usages de résidences multifamiliales isolées dans la zone 169 R hd. Cette zone est située sur une partie de la rue Philomène-Savard et sur la rue Corinne-Richard;
- Le demandeur a un projet de construction d'un immeuble de 10 logements. L'immeuble en question aura 3 étages avec un sous-sol;
- Présentement, dans la rue Philomène-Savard, on y retrouve un bâtiment de 9 logements qui est conforme par droits acquis. En effet, dans l'ancien règlement de zonage, il était autorisé d'avoir plus de 8 logements dans ce secteur. Cependant, lors de l'adoption du nouveau Règlement de zonage 18-943 le 25 juillet 2018, le nombre de logement a été abaissé à 8;
- Le terrain visé par la future construction est conforme aux normes de lotissement quant à la dimension du terrain. Celui-ci est le dernier disponible dans la zone;
- L'immeuble est situé près des différents services de la Ville;
- On note une pénurie de logement sur le territoire, donc l'ajout de 10 nouveaux logements serait la bienvenue;
- Le nombre de stationnement devra être conforme. La nouvelle norme est d'une case par logement.

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 de zonage n° 18-943 afin d'augmenter à 10 le nombre de logement autorisé pour l'usage de résidences multifamiliales dans la zone 169 R hd.

U21-0125-05.2

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2025-00009 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE DE STATIONNEMENT
(T5) À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 142 R HD - SECTEUR RUE
VAUDREUIL - HARNOIS ÉNERGIES INC.

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien un projet de règlement modifiant le Règlement de zonage n° 18-943 afin d'ajouter l'usage de Stationnement à l'intérieur de la zone 142 R hd. Cette zone est située sur la rue Vaudreuil.

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

- La demande vise à ajouter l'usage de Stationnement (T5) à la zone 142 R hd;

U21-0125-05.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2025-00009 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 18-943 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE DE STATIONNEMENT
(T5) À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 142 R HD - SECTEUR RUE
VAUDREUIL - HARNOIS ÉNERGIES INC.

- L'entreprise Harnois Énergies inc. opère actuellement au 1237, rue Vaudreuil et elle a besoin d'un emplacement afin de pouvoir stationner ses camions et d'avoir un espace pour que les camions puissent se tourner suite à la fermeture de la rue Boivin. L'entreprise a approché le propriétaire du terrain voisin afin de pouvoir en acheter une partie;
- Présentement, l'usage au 1237, rue Vaudreuil est autorisé par droits acquis et il n'est pas dans l'intérêt de la Ville de modifier sa réglementation afin d'autoriser l'usage industriel dans ce secteur. Cependant, en y autorisant seulement le stationnement de camion, nous venons limiter l'expansion de l'entreprise;
- Présentement, leurs camions sont stationnés sur le stationnement de l'église (avec une entente);
- À l'emplacement où les camions seront stationnés, il n'y a pas de résidence. La voie ferrée est située derrière le terrain et de l'autre côté de la rue, il y a un terrain vacant et celui-ci est contaminé; donc, peu de chance d'y avoir une construction;
- Il devra y avoir un aménagement paysager entre la rue et l'aire de stationnement (bande de 3 mètres avec plantation d'arbres, arbustes et pelouse);
- Le projet est prévu pour le printemps 2025.

*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 la demande de modification du Règlement de zonage n° 18-943 afin d'autoriser l'usage de Stationnement (T5) à l'intérieur de la zone 142 R hd avec l'obligation de faire un aménagement paysager en bordure de la rue.

U21-0125-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U21-0125-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00002 - 1762, CHEMIN DU LAC - M. YAN LAPRISE -
POUR LE NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DROITE DE LA
RÉSIDENCE SUITE À L'AGRANDISSEMENT PROJETÉ AINSI QUE
POUR LE NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE POUR LE
NOUVEAU BÂTIMENT ACCESSOIRE ATTENANT

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 située au 1762, chemin du lac concernant le non-respect de la marge latérale droite de l'agrandissement de la résidence ainsi que pour le non-respect de la marge latérale du futur bâtiment accessoire attenant.

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

U21-0125-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00002 - 1762, CHEMIN DU LAC - M. YAN LAPRISE -
POUR LE NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE DROITE DE LA
RÉSIDENCE SUITE À L'AGRANDISSEMENT PROJETÉ AINSI QUE
POUR LE NON-RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE POUR LE
NOUVEAU BÂTIMENT ACCESSOIRE ATTENANT

- Une demande de dérogation a été adressée à nos bureaux par le propriétaire de l'immeuble;
- Le propriétaire a reçu la signature du voisin afin de confirmer que celui-ci ne s'oppose pas à la dérogation;
- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 27 V. L'usage existant dans la résidence est donc conforme à cette grille;
- La résidence existante est présentement la résidence secondaire du propriétaire et celui-ci veut procéder à un agrandissement afin que celle-ci soit la résidence permanente. L'agrandissement sera sur pieux et béton;
- L'installation septique sera refaite à un nouvel emplacement sur le terrain et le tout conforme au nombre de chambre présente dans la maison;
- Le terrain a une forme irrégulière. Il n'y aura pas d'agrandissement en direction du Lac St-Jean ce qui est positif, mais il doit se laisser de l'espace pour l'installation septique et le stationnement de ses véhicules;
- Pour ce qui est de la dérogation de l'abri, la distance de la dérogation est calculée à partir du toit (la partie la plus proche de la ligne). Donc, le mur sera à 1,8 mètre mais le toit à 1 mètre;
- Le pourcentage de dérogation est de 35 % pour l'agrandissement de la résidence et de 50 % pour le bâtiment attenant projeté;
- La demande est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

*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 dérogation mineure pour le non-respect de la marge latérale droite de l'agrandissement projeté du bâtiment principal ainsi que pour le non-respect de la marge latérale du bâtiment accessoire attenant projeté au 1762, chemin du Lac.

U21-0125-06.2

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00004 - 2700, CHEMIN SIMARD - M. CLAUDE GODIN
- POUR LE NON-RESPECT DE LA DISTANCE MINIMALE ENTRE LE
GARAGE ET 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 située au 2700, chemin Simard concernant le non-respect de la distance entre le garage et la résidence présents sur le terrain.

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

U21-0125-06.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00004 - 2700, CHEMIN SIMARD - M. CLAUDE GODIN
- POUR LE NON-RESPECT DE LA DISTANCE MINIMALE ENTRE LE
GARAGE ET LA RÉSIDENCE EXISTANTE

- Une demande de dérogation a été adressée à nos bureaux par le propriétaire de l'immeuble;
- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 24 V;
- La résidence est construite depuis 1960;
- Le garage a été érigé en 2005, un permis a été émis (# 2005-00220);
- À l'intérieur du permis, il y avait mention que la distance à respecter entre la résidence et le garage projeté devait être de 2 mètres;
- Aucun plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre était requis en 2005;
- Le garage possède un plancher de béton;
- Il n'est pas vraiment possible de déplacer le garage à peu de frais;
- La remise et l'abri à bois devront être démolis ou déplacés avec un permis afin d'être conforme. L'abri à bois est situé à l'intérieur de la bande riveraine. Aucun permis délivré pour ces constructions;
- Le pourcentage de la dérogation est de 15 %, donc mineure;
- La demande est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

*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 la demande de dérogation mineure pour le non-respect de la distance entre le garage et la résidence situés au 2700, chemin Simard conditionnellement à ce que la remise et l'abri à bois soient démolis ou déplacés.

U21-0125-07

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

U21-0125-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
UR2025-00001 - 1275 À 1279, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR -
GESTION IMMOBILIÈRE LTI INC. - DÉPLACEMENT D'OUVERTURES
EN FAÇADE

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien un projet de rénovation situé au 1275 à 1279, boulevard du Sacré-Cœur. Le projet consiste à inverser une fenêtre avec une porte en façade du bâtiment.

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

U21-0125-07.1 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2025-00001 - 1275 À 1279, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR - GESTION IMMOBILIÈRE LTI INC. - DÉPLACEMENT D'OUVERTURES EN FAÇADE

- Des travaux de réaménagement intérieur des locaux sont prévus pour 2025. Afin d'optimiser l'espace disponible, le déplacement de la fenêtre et de la porte sera nécessaire;
- Lors des travaux de rénovations extérieures du bâtiment en 2019, le revêtement extérieur ainsi que les ouvertures avaient été approuvés par le comité consultatif d'urbanisme;
- Tous les matériaux existants seront retirés puis réinstallés;
- Le changement de l'apparence de la façade sera négligeable;
- Le projet est situé dans la zone 139 CV;
- Le bâtiment est présent dans la classe d'intégration (classe 4) du règlement sur les P.I.I.A.;
- Le projet respecte l'ensemble des critères du Règlement n° 18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (P.I.I.A.).

*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 les travaux de rénovation extérieure situés au 1275 à 1279, boulevard du Sacré-Cœur.

U21-0125-07.2

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2025-00003 - 1055, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR - 9320-3982 QUÉBEC INC. - RÉNOVATION EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT

Monsieur Martin Belzile présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien un projet de rénovation situé au 1055, boulevard du Sacré-Cœur. Le projet consiste à changer le revêtement extérieur, les ouvertures, le revêtement de la toiture et refaire la terrasse.

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

- Le projet avait été déposé et accepté par le conseil le 15 juillet 2024;
- Depuis cette date, il y a eu un changement de propriétaire et celui-ci désire apporter des changements au projet initial;
- Le projet consiste à la réfection complète de l'extérieur du bâtiment;
- Le revêtement extérieur et celui de la toiture seront changés;
- Toutes les ouvertures (portes et fenêtres) seront remplacées;
- La terrasse sera reconstruite;
- L'aménagement paysager sera refait à neuf;

U21-0125-07.2 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2025-00003 - 1055, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR - 9320-3982 QUÉBEC INC. - RÉNOVATION EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT

- Les insertions de couleur bleu ne sont pas souhaitables et le comité recommande que ces insertions soient de couleur terre (bois);
- Il est recommandé de conserver les 2 arbres si possible;
- Le projet est situé dans la zone 146 CV;
- Le bâtiment est présent dans la classe de protection maximale (classe 2) du règlement sur les P.I.I.A.;
- Le projet respecte l'ensemble des critères du Règlement n°18-949 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (P.I.I.A).

*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'AUTORISER la délivrance des permis ou certificats requis pour les travaux de rénovation extérieure situés au 1055, boulevard du Sacré-Cœur avec la mention que le revêtement de couleur bleu devra être remplacé par une couleur terre (type bois).

U21-0125-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U21-0125-09

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

Aucun dossier.

U21-0125-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U21-0125-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U21-0125-12

OBJET : VARIA

U21-0125-12.1

OBJET : VARIA
RENOUVELLEMENT DE MANDAT DE MESSIEURS SYLVAIN VERREULT ET SIMON GOSSELIN - FIN DU PREMIER MANDAT

Les premiers mandats de messieurs Sylvain Verreault et Simon Gosselin prennent fin le 6 mars prochain.

- Monsieur Sylvain Verreault accepte le renouvellement de son deuxième mandat.
- Monsieur Simon Gosselin accepte le renouvellement de son deuxième mandat.

U21-0125-12.2

OBJET : NOMINATION DU PRÉSIDENT POUR L'ANNÉE 2025

Monsieur Olivier Boily est élu président du comité pour l'année 2025.

U21-0125-13

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 20h20

Martin Belzile,
Secrétaire de l'assemblée