

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

SONT PRÉSENTS: MESSIEURS MICHEL GAGNON, OLIVIER BOILY, SIMON GOSSELIN, SYLVAIN VERREAULT, MESDAMES CAMILLE GIRARD ET CYNTHIA GUAY.

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

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

U27-0525-01

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.

U27-0525-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

*IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR SYLVAIN VERREAULT
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

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

U27-0525-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 6 MAI 2025

*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 6 mai 2025 soit adopté comme présenté.

U27-0525-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal de la séance publique du 26 mai 2025 au sujet des dossiers de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 6 mai 2025.

U27-0525-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U27-0525-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
QS2025-00205 - 1235, BOULEVARD DU SACRÉ-CŒUR -
PERMETTRE UN USAGE RÉSIDENTIEL DE BASSE DENSITÉ À
L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 145 PI

Dossier annulé.

U27-0525-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U27-0525-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00021 - 3080, CHEMIN DU HÉRON-BLEU - CHARLES
LAPIERRE - NON-RESPECT DE LA MARGE AVANT DE LA
RÉSIDENCE ET DU GARAGE INTÉGRÉ PROJÉTÉS

U27-0525-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00021 - 3080, CHEMIN DU HÉRON-BLEU - CHARLES
LAPIERRE - NON-RESPECT DE LA MARGE AVANT DE LA
RÉSIDENCE ET DU GARAGE INTÉGRÉ PROJÉTÉS

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour la résidence située au 3080, chemin du Héron-Bleu. Cette demande consiste à permettre la construction de la résidence projetée et son garage intégré malgré le non-respect de la marge avant.

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

- Le lot ciblé par la demande est le 2 672 471;
- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 15 V; l'usage actuellement exercé est conforme au Règlement de zonage n° 18-943;
- Le propriétaire désire démolir sa résidence existante pour en construire une nouvelle;
- La résidence à démolir est située en zone inondable;
- Il y aura amélioration de la situation avec la nouvelle construction puisque celle-ci n'empiètera pas à l'intérieur de la zone inondable;
- L'ensemble du terrain est situé en zone inondable;
- Le pourcentage de dérogation est de 18 %;
- Aucun remblai ne pourra être fait en zone inondable;
- L'installation septique a été construite en 2019;
- La demande est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

*POUR TOUS CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR MADAME CAMILLE GIRARD
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QU'il soit recommandé au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien D'ACCEPTER la demande de dérogation mineure concernant le non-respect de la marge avant pour permettre la construction de la nouvelle résidence et son garage intégré à l'extérieur de la zone inondable située au 3080, chemin du Héron-Bleu. Aucun remblai n'est autorisé en zone inondable.

U27-0525-06.2

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00024 - 840, BOULEVARD HAMEL - GESTION COSYL
2005 INC. - NON-RESPECT DE LA MARGE AVANT POUR
L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien une demande de dérogation mineure pour le bâtiment industriel sis au 840, boulevard Hamel. Cette demande consiste à permettre l'agrandissement du bâtiment de nature industrielle.

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

- Le lot ciblé par la demande est le 3 071 806;

U27-0525-06.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
UR2025-00024 - 840, BOULEVARD HAMEL - GESTION COSYL
2005 INC. - NON-RESPECT DE LA MARGE AVANT POUR
L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL

- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 226-I; l'usage actuellement exercé est conforme au Règlement de zonage n° 18-943;
- L'entreprise est en pleine expansion;
- Il manque d'espace pour l'aménagement de bureau additionnel pour les employés;
- La seule opportunité est d'agrandir en cour avant;
- La possibilité d'agrandir sur le côté latéral a été analysée mais cette option n'est pas possible parce que cette espace est nécessaire pour la livraison, la circulation et les stationnements;
- L'agrandissement comportera deux étages;
- La Ville possède une grande emprise d'environ 6 mètres sur le boulevard Hamel;
- Actuellement, il y a seulement du gazon, un aménagement paysager pourrait y être aménagé;
- Le pourcentage de dérogation est de 10 %;
- 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 concernant le non-respect de la marge avant pour l'agrandissement projeté du bâtiment industriel sis au 840, boulevard Hamel, mais un aménagement paysager devra être réalisé en façade du bâtiment (plantation d'arbres et arbustes).

U27-0525-07

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

U27-0525-07.1

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
UR2025-00023 - LOT 6 453 680 - 823, CHEMIN ROLAND-
CASTONGUAY - NOUVELLE CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE
UNIFAMILIALE

Madame Cynthia Guay présente aux membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien, une demande de P.I.I.A concernant la construction d'une nouvelle résidence sur un terrain vacant situé en bordure du chemin Roland-Castonguay.

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

- Le projet de construction est situé à l'intérieur d'une zone où un P.I.I.A est applicable;
- L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 58 RT;
- Le projet de construction est prévu pour l'été 2025;

U27-0525-07.1 (suite)

OBJET : DEMANDE PIIA - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
UR2025-00023 - LOT 6 453 680 - 823, CHEMIN ROLAND-CASTONGUAY - NOUVELLE CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

- Actuellement, aucune remise n'est présente sur l'emplacement;
- Aucun déboisement ne sera fait à l'exception de l'espace bâtissable;
- Le projet s'harmonisera avec les bâtiments avoisinants;
- Le projet respecte les critères des Règlements n° 21-027 et n° 21-097 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA);
- Madame Cynthia Guay, inspectrice des bâtiments, a procédé à l'étude du dossier et n'a soulevé aucun point de non-conformité au règlement présentement en vigueur.

*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 et certificats requis pour la construction de la résidence sur le lot vacant 6 453 680 situé en bordure du chemin Roland-Castonguay.

U27-0525-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U27-0525-09

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

Aucun dossier.

U27-0525-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U27-0525-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

U27-0525-11.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÉGLEMENTS D'URBANISME
QS2025-00211 - SECTEUR RUE DION - DEMANDE POUR MODIFICATION DU RÉGLEMENT DE ZONAGE AFIN D'AJOUTER LES USAGES BIFAMILIAL ET TRIFAMILIAL ISOLÉS À LA ZONE 133 R MD ET DE RÉDUIRE LA LARGEUR MINIMALE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

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 afin d'ajouter les usages résidentiels bifamilial et trifamilial à la zone 133 R md et ajouter une note à la grille des spécifications afin de réduire la largeur minimale du bâtiment principal.

U27-0525-11.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
UR2025-00211 - SECTEUR RUE DION - DEMANDE POUR
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN D'AJOUTER LES
USAGES BIFAMILIAL ET TRIFAMILIAL ISOLÉ À LA ZONE 133 R MD
ET DE RÉDUIRE LA LARGEUR MINIMALE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

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

- Le secteur ciblé est la zone résidentielle située dans le secteur de la rue Dion;
- Quelques terrains sont encore vacants en bordure de cette rue;
- Actuellement, c'est un courtier immobilier qui a le mandat de vendre ces terrains vacants;
- Un promoteur a démontré un grand intérêt pour acquérir ces terrains en vue d'y implanter des résidences modulaires;
- Les résidences existantes sont de petite dimension;
- Actuellement, il est possible d'y implanter une résidence unifamiliale ou multifamiliale;
- Le promoteur offrira des résidences abordables;
- Les modules auront un toit vert, elles seront écologiques.

*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 de modifier le Règlement de zonage n° 18-943 afin d'ajouter de nouveaux usages résidentiels (bifamilial et trifamilial) et ajouter une note à la grille des spécifications de la zone concernée afin de réduire la largeur minimale du bâtiment principal à 4,5 mètres (la norme actuelle est 6 mètres).

U27-0525-12

OBJET : VARIA

Aucun dossier

U27-0525-13

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

*IL EST PROPOSÉ PAR MADAME CAMILLE GIRARD
ET UNANIMEMENT RÉSOLU*

QUE l'assemblée soit et est levée à 20 h 21.

Cynthia Guay,
Secrétaire de l'assemblée