

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

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

SONT ABSENTS : MADAME CAMILLE GIRARD ET MONSIEUR MICHEL BOILY.

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

\*\*\*\*\*

U15-0725-01

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.

U15-0725-02

OBJET : LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

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

U15-0725-03

OBJET : LECTURE ET APPROBATION DES PROCÈS-VERBAUX DU 17 JUIN 2025 ET DU 8 JUILLET 2025

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

QUE les procès-verbaux du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Félicien du 17 juin 2025 et du 8 juillet 2025 soient adoptés comme présenté.

U15-0725-04

OBJET : SUIVI DES DOSSIERS

Résumé des décisions du conseil municipal de la séance publique du 14 juillet 2025 au sujet des dossiers des rencontres du comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2025 et du 8 juillet 2025.

U15-0725-05

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

U15-0725-05.1

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME QS2025-00246 - DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 18-943 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE MULTIFAMILIAL À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 214 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 afin d'ajouter l'usage de résidences multifamiliales dans la zone 214 R bd. Le maximum de logement par bâtiment sera de douze, selon la demande.

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

U15-0725-05.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2025-00246 – DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT  
DE ZONAGE 18-943 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE MULTIFAMILIAL  
À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 214 R BD.

- Le propriétaire désire développer son terrain vacant;
- Le terrain est vacant depuis plusieurs années et est situé dans une zone prioritaire au plan d'urbanisme de la Ville;
- Les promoteurs désirent construire 2 immeubles de 12 logements en bordure de la rue Lévesque. Ceux-ci auront 3 étages;
- Le secteur visé pour la construction des 2 immeubles est constitué de résidences unifamiliales seulement (faible densité). Il n'est donc pas souhaitable qu'ils soient construits à cet endroit;
- Ce seront des bâtiments de 3 étages à proximité de résidences d'un étage seulement;
- La Ville pourrait proposer au demandeur des terrains dans le futur prolongement de la rue Lévesque dans le secteur du Cégep;
- Le demandeur pourrait demander les signatures du voisinage pour l'approbation du projet et, par la suite, déposer une nouvelle demande au comité;
- Il serait souhaitable que le promoteur développe une nouvelle rue sur son terrain pour que les immeubles à logements soient construits plus loin des résidences existantes et qu'il y ait une transition entre la faible et la haute densité;
- Présentement, il n'y a aucun usage d'autorisé dans la zone 214 R bd, donc c'est pour cette raison qu'une modification de règlement est nécessaire;
- Un plan d'aménagement d'ensemble devra être déposé à la suite de la modification et celui-ci devra être accepté par le conseil de la Ville;
- L'usage de résidences multifamiliales est conforme au plan d'urbanisme 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 DE REFUSER la demande de modification du Règlement de zonage n° 18-943 afin d'ajouter l'usage de résidences multifamiliales à l'intérieur de la zone 214 R bd.

U15-0725-05.2

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
QS2025-00247 – DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT  
DE ZONAGE 18-943 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE D'ÉTAGE  
PERMIS POUR CERTAINS USAGES AUTORISÉS À L'INTÉRIEUR DE LA  
ZONE 146 CV.

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 afin d'autoriser les bâtiments de 3 étages pour les usages autres que les résidences multifamiliales dans la zone 146 Cv.

U15-0725-05.2 (suite)

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME QS2025-00247 – DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 18-943 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE D'ÉTAGE PERMIS POUR CERTAINS USAGES AUTORISÉS À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 146 Cv.

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

- La demande est située au centre-ville;
- Le nombre d'étage actuellement autorisé dans la zone 146 Cv est de 2 étages à l'exception de l'usage de résidences multifamiliales qui est de 4 étages à la suite d'une modification de règlement en 2022;
- Le promoteur a déposé au Service de l'urbanisme un projet de modification de son immeuble en raison du peu de terrain disponible au centre-ville;
- La modification viendrait densifier le centre-ville et pourrait offrir des opportunités aux autres propriétaires des immeubles de la zone;
- Plusieurs bâtiments au centre-ville possèdent déjà 3 étages;
- Cette demande de modification ne nécessite pas l'ajout de nouveaux usages;
- La présente demande est conforme au plan d'urbanisme en vigueur.

*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 les bâtiments de 3 étages pour tous les usages de la zone 146 Cv à l'exception de l'usage de résidences multifamiliales.

U15-0725-06

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

U15-0725-06.1

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE UR2025-00027 – 1048, CHEMIN DE LA MONTAGNE – MME GABRIELLE CHARRON ET M. SAMUEL THIVIERGE – NON-RESPECT DES MARGES AVANT ET ARRIÈRE DE L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE AINSI QUE LA MARGE AVANT DU BÂTIMENT ACCESSOIRE

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 1048, chemin de la Montagne. Cette demande consiste à permettre la construction d'un vestibule d'entrée à l'avant de la résidence, d'un agrandissement à l'arrière de la résidence et la construction d'un nouveau bâtiment accessoire.

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

- Le lot ciblé par la demande est le 4 817 178;
- La propriété est située à l'intérieur de la zone 58 Rt;
- Actuellement, sur le terrain, il y a seulement la présence d'une résidence sans aucun bâtiment accessoire;

U15-0725-06.1 (suite)

OBJET : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE  
UR2025-00027 - 1048, CHEMIN DE LA MONTAGNE - M<sup>ME</sup>  
GABRIELLE CHARRON ET M. SAMUEL THIVIERGE - NON-RESPECT  
DES MARGES AVANT ET ARRIÈRE DE L'AGRANDISSEMENT DE LA  
RÉSIDENCE AINSI QUE LA MARGE AVANT DU BÂTIMENT  
ACCESSOIRE

- La maison a été construite en 2011;
- Le terrain a une forme irrégulière et n'a aucune profondeur (il est fait sur la largeur);
- L'installation septique est présente du côté droit de la résidence;
- Les propriétaires ont fait une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain appartenant à la Ville mais celle-ci a été refusée. Cette demande avait pour but d'éviter la dérogation mineure. Cependant, le Tobo-Ski a jugé nécessaire de garder cet espace de terrain;
- Dans le Règlement de zonage précédant (03-600), les marges avant et arrière étaient de 7,5 mètres au lieu de 9 mètres et 10 mètres aujourd'hui;
- Présentement, la résidence est située à 7,6 mètres de la ligne arrière et possède un droit acquis;
- Depuis janvier 2025, un vestibule d'entrée doit respecter la marge avant prescrite. Auparavant, elle était de 4 mètres, peu importe la zone;
- La superficie projetée du garage, avec la remise, respecte les dispositions du règlement de zonage en vigueur;
- Les voisins ne s'opposent pas à ce projet;
- 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 concernant le non-respect des marges avant et arrière pour l'agrandissement de la résidence et pour le non-respect de la marge avant du bâtiment accessoire projeté pour la propriété située au 1048, chemin de la Montagne.

U15-0725-07

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

Aucun dossier.

U15-0725-08

OBJET : PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Aucun dossier.

U15-0725-09

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

Aucun dossier.

U15-0725-10

OBJET : USAGES CONDITIONNELS

Aucun dossier.

U15-0725-11

OBJET : AFFAIRES NOUVELLES

Aucun dossier.

U15-0725-12

OBJET : VARIA

Monsieur Michel Gagnon propose de faire un suivi au sujet de la construction des nouveaux immeubles à logement sur le territoire. Le tout sera fait lors d'une prochaine rencontre du comité.

U15-0725-13

OBJET : LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit et est levée à 20 h 30.

---

Martin Belzile  
Secrétaire de l'assemblée

