

Rapport du Groupe de travail sur le site Bellevue

Présenté au conseil municipal
de la Ville de Saint-Félicien

Version finale

14 avril 2026

Rapport du Groupe de travail sur le site Bellevue
Présenté au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien
Version finale du 14 avril 2026

Introduction

La Ville de Saint-Félicien a mis en place, à l'été 2025, un Groupe de travail (ci-après « le Groupe ») afin de réfléchir à l'aménagement du site de l'ancien Camping Bellevue, situé à l'extrémité sud de la rue Bellevue Sud (ci-après « le Site »), lequel fait l'objet d'un projet de développement résidentiel. Le présent rapport résume le mandat, la composition, la démarche, les éléments analysés et les conclusions de ce groupe de travail. Le document sur le mandat et les modalités de fonctionnement, les faits saillants des rencontres et les informations partagées au Groupe de travail sont annexés au présent rapport.

Mandat

Le Groupe de travail avait pour mandat de formuler des recommandations au conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien concernant l'avenir du Site, en tenant compte des besoins, préoccupations et intérêts de toutes les parties concernées et en portant une attention particulière aux aspects suivants :

- L'aménagement du site et des environs;
- L'environnement;
- Les infrastructures municipales;
- Les besoins de la population;
- Les mesures de mitigation.

Le document sur le mandat et les modalités de fonctionnement se retrouve à l'annexe 1.

Composition

Le Groupe était composé de trois professionnels de la Ville, de six résidentes et résidents des secteurs contigus au site et de trois représentants du propriétaire du terrain.

Le Groupe a invité des personnes-ressources à participer à certaines rencontres afin d'apporter des informations et des expertises.

Les services d'un médiateur indépendant ont été retenus pour faciliter les rencontres. La liste des personnes ayant participé aux travaux du Groupe de travail figure dans les faits saillants des rencontres, à l'annexe 2.

Démarche

Le schéma de l'annexe 3 présente une chronologie illustrant les étapes clés de la démarche qui s'est échelonnée entre juin 2025 et mars 2026. Durant cette période, le Groupe s'est réuni à trois reprises :

Date	Format et lieu	Sujets
18 septembre 2025 de 18 h30 à 21h00	Rencontre en ligne	Adoption du mandat, des modalités de fonctionnement et du plan de travail.
28 octobre 2025 de 13 h30 à 18 h30	Visite du site, puis rencontre à l'hôtel de ville	Présentations techniques et formulation des enjeux associés au développement du site et à l'aménagement de la rue Bellevue Sud.
17 février 2026 de 15h30 à 19h30	Rencontre de travail à l'hôtel de ville	Évaluation de scénarios de développement du site Bellevue Sud et formulation des thématiques des recommandations.

En préparation des rencontres du Groupe, plusieurs rencontres individuelles entre le médiateur et les parties impliquées dans la démarche ont été tenues au cours de cette période afin de préparer les rencontres du Groupe.

Une première version du rapport a été rédigée par le médiateur indépendant et soumise aux membres du Groupe de travail le 6 mars 2026. Les commentaires des membres ont été intégrés afin de produire la version finale du présent rapport.

Analyse

Pour procéder à leur analyse, le Groupe a d'abord ciblé les informations requises :

- Vue d'ensemble des zones de développement actuelles et à venir à l'échelle du territoire de Saint-Félicien, incluant les investissements consentis et prévus par la Ville pour soutenir ces développements.
- Description des travaux planifiés sur la rue Bellevue, incluant les modifications de configuration envisagées (alignement, largeur de la chaussée, trottoirs, pistes cyclables, gestion des eaux pluviales, etc.).
- État actuel de la rue Bellevue (revêtement, chaussée, fondation) et analyse de la capacité portante (sols, structure de la chaussée) à recevoir une augmentation de la circulation automobile liée au développement du secteur.
- Identification et évaluation des milieux humides affectés par le développement du Site, et description de la stratégie de compensation écologique prévue, notamment la conception et la fonction du bassin de rétention associé.
- Comparaison des coûts et des bénéfices du développement du site pour la Ville avec ceux d'autres développements résidentiels sur le territoire de Saint-Félicien, notamment le site des Pionnières.

Les membres du Groupe ont également identifié les personnes et organisations concernées par le développement du Site et le réaménagement de la rue Bellevue Sud à prendre en considération dans l'analyse :

- Le propriétaire du Site et promoteur de son développement.
- La Ville de Saint-Félicien (en tant qu'administration municipale).
- Les voisins des secteurs contigus au Site.
- Les contribuables de Saint-Félicien.
- Les futurs résidents du développement.
- Les usagers du réseau de transport et de mobilité active (automobilistes, cyclistes, piétons).
- La population de Saint-Félicien.

Les membres ont ensuite dressé la liste des enjeux perçus et anticipés afin de guider leur analyse :

- L'impact financier et la rentabilité du projet pour la Ville, les contribuables et les voisins.
- La sécurité des usagers de la rue Bellevue Sud pour les enfants, les piétons et les cyclistes (incluant la vitesse de circulation trop élevée).
- L'acceptabilité sociale du projet et de la réglementation permettant sa réalisation.
- L'incompréhension liée aux travaux d'infrastructures et au raccordement au réseau d'égout municipal
- La disponibilité de terrains pour construire des habitations à Saint-Félicien.
- Les délais du processus d'approbation.
- Les nuisances et la durée des travaux de réaménagement.
- La connexion du réseau cyclable du secteur de la rue Bellevue Sud à celui de l'ensemble du territoire de la ville.
- Les impacts de l'élargissement de la chaussée sur les voisins affectés.
- Le manque d'accès à l'eau pour la baignade pour la population de Saint-Félicien.
- La congestion à l'intersection de la rue Bellevue et de la route 169.

Les professionnels de la Ville de Saint-Félicien ont regroupé l'information demandée, documenté les enjeux soulevés et répondu aux questions subséquentes des membres du Groupe. Certaines questions soulevées demeurent néanmoins en suspens et ne pourront être clarifiées qu'à l'étape des plans et devis d'un éventuel réaménagement de la rue Bellevue Sud. La liste des documents consultés par le Groupe figure à l'annexe 4 du présent rapport.

L'analyse par le Groupe des informations présentées a fait ressortir les points suivants :

- Le schéma d'aménagement de la MRC du Domaine-du-Roy a été modifié pour inclure le Site dans le périmètre urbain de la Ville de Saint-Félicien. Cette modification au schéma a été adoptée antérieurement à la constitution du Groupe.

- L'objectif de cette modification est de permettre un développement résidentiel sur le Site, incluant des immeubles résidentiels multifamiliaux.
- Les résidentes et résidents membres du Groupe n'ont pleinement mesuré les effets de cette modification qu'au fil des rencontres, notamment que :
 - L'inclusion du Site dans le périmètre urbain de la Ville rend désormais possible son raccordement au réseau d'égout sanitaire municipal.
 - La Ville de Saint-Félicien a l'obligation de modifier l'affectation du Site pour la faire passer d'une zone agroforestière à une zone résidentielle, afin de rendre ses outils d'urbanisme conformes au schéma modifié de la MRC.
- La Ville de Saint-Félicien entend coordonner le réaménagement de la rue Bellevue Sud avec un éventuel développement sur le Site afin de corriger les enjeux existants liés à l'état de la chaussée, à la sécurité et à la cohabitation des usagers. Un élargissement de la chaussée est envisagé pour ajouter des bandes cyclables. Les plans de cet éventuel réaménagement restent à élaborer.
- Le réseau d'égout sanitaire existant permet d'absorber de nouveaux développements, incluant celui proposé pour le Site. Il en va de même pour la capacité du réseau d'aqueduc, incluant les besoins de protection incendie.
- Dans l'éventualité du développement du Site, le promoteur assumerait 80 % des coûts des travaux d'infrastructures directement liés à son projet, et la Ville, la portion restante de 20%. Ces coûts incluent les travaux d'aménagement additionnels sur la rue Bellevue Sud directement imputables au projet de développement du Site.
- Le développement s'échelonnerait sur environ dix ans. La Ville prévoit que l'amortissement de ses investissements s'effectuerait sur une période équivalente, après quoi le nouveau développement générerait des retombées fiscales pour la Ville.
- L'information permettant de comparer la rentabilité, pour la Ville, du projet de développement du Site à celle d'autres développements résidentiels dans le périmètre urbain de la ville de Saint-Félicien n'était pas disponible lors des travaux du Groupe.
- En raison de la topographie de la rue Bellevue Sud, un développement sur le Site nécessiterait la construction d'une station de pompage et l'installation d'une conduite par forage sous la rue par le promoteur.
- Les résidences actuellement non desservies ne pourraient pas s'y raccorder puisqu'il s'agit d'une conduite sous pression. Le raccordement de ces résidences au réseau municipal exigerait des travaux additionnels, à la charge des propriétaires, évalués par la Ville à 49 000\$ par immeuble, ce qui suscite de l'incompréhension et un sentiment d'iniquité chez les personnes concernées.
- La Ville juge marginales les économies associées au branchement des résidences si celui-ci est réalisé lors des travaux de réaménagement de la rue Bellevue. Le montant exact de ces économies n'était toutefois pas disponible lors des travaux du Groupe.
- Le milieu humide présent sur le Site est dans un état dégradé et présente une valeur écologique insuffisante pour assurer des fonctions écologiques adéquates. Des travaux

d'aménagement dans le milieu humide existant sont requis afin d'en assurer la pérennité, de soutenir la gestion des eaux pluviales d'un futur secteur résidentiel, de diversifier la végétation et de créer de nouveaux habitats favorables à la faune.

Pour conclure son analyse, le Groupe a procédé à une appréciation qualitative des scénarios de développement pour le Site présentés à l'annexe 5, correspondant aux situations suivantes :

1. Potentiel de développement avant la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC du Domaine-du-Roy.
2. Potentiel de développement après la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC du Domaine-du-Roy.
3. Projet de développement proposé par le promoteur

L'analyse comparative a porté sur les enjeux associés à chacun des scénarios et sur les solutions possibles pour y répondre. Elle s'est conclue par l'identification des conditions d'acceptabilité propres à chaque scénario et, enfin, par l'expression des scénarios privilégiés par les membres du Groupe :

- Les membres du Groupe résidant à proximité du Site privilégient un scénario de développement de faible densité correspondant à un développement de type villégiature, tel que permis avant la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC, qu'ils jugent davantage compatible avec le caractère rural du secteur, moins susceptible d'affecter la quiétude du voisinage et plus équitable envers les voisins non desservis par le réseau d'égout municipal.
- Les professionnels de la Ville favorisent un scénario de développement résidentiel offrant un plus grand nombre et une plus grande diversité d'unités, permettant de répondre à davantage de besoins en habitation sur le territoire, notamment en termes d'accession à la propriété, et d'augmenter l'assiette fiscale afin d'investir dans les services à la communauté.
- Les représentants du propriétaire du Site indiquent qu'un nombre d'unités correspondant au plan proposé est requis afin de rentabiliser les investissements nécessaires à la construction des infrastructures (rue, mobilier urbain, égouts, espaces verts, etc.), à l'aménagement du Site et à l'offre d'une diversité d'unités répondant aux besoins du marché.

Conclusion

Au terme de leur analyse, les membres du Groupe ont constaté l'écart entre leur vision pour le développement du Site. Le Groupe de travail ne peut donc soumettre au conseil municipal des recommandations consensuelles quant à l'avenir du site Bellevue, comme le prévoyait son mandat.

L'accès au site fait également l'objet d'un désaccord. Alors que les résidents membres du Groupe estiment que le Site devrait être desservi par une voie d'accès dédiée à l'est afin d'éviter l'augmentation de la circulation liée au développement sur la rue Bellevue Sud, les représentants de la Ville considèrent que la construction d'une telle voie d'accès n'est ni requise ni réaliste, puisqu'elle devrait être aménagée sur des terres agricoles.

Cependant, dans l'éventualité où le conseil municipal décidait d'autoriser un projet résidentiel d'une densité supérieure à celle qui était permise sur le Site avant la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC, les membres du Groupe de travail ont énoncé les éléments prioritaires suivants à considérer :

1. Respect du caractère rural du voisinage

- Limiter l'élargissement de la rue Bellevue Sud au strict minimum.
- Préserver le caractère unifamilial du voisinage dans le développement du Site en réduisant l'emprise de la rue interne au Site et en maximisant la superficie des lots.
- Planifier une desserte alternative par l'est, dans l'éventualité de futurs développements dans la zone agricole, afin d'éviter qu'une circulation additionnelle soit dirigée vers la rue Bellevue Sud.

2. Réduction des coûts de branchement des résidences non desservies

- Évaluer l'ensemble des stratégies visant à diminuer la charge financière liée au branchement au réseau d'égout municipal pour les propriétaires de résidences non desservies de la rue Bellevue Sud, notamment l'utilisation de la station de pompage du nouveau développement, un financement municipal par taxe dédiée échelonnée sur 20 ans et la recherche de subventions provenant de programmes gouvernementaux.
- Soumettre aux propriétaires concernés une proposition documentée de branchement au moindre coût, tenant compte des économies de coûts réalisées et des modalités de financement retenues, puis définir un seuil minimal de participation permettant la mise en œuvre du projet.

3. Amélioration de la circulation à l'intersection de la rue Bellevue Sud et de la route 169

- Entreprendre des démarches auprès du ministère des Transports et de la Mobilité durable concernant la fluidité de la circulation à l'intersection de la rue Bellevue Sud et de la route 169, et assurer un suivi public de ces démarches.

4. Information et consultation de la population sur les réaménagements proposés

- Tenir une activité d'information et de consultation de la population portant sur le réaménagement de la rue Bellevue Sud et le développement du Site avant que le conseil municipal n'accorde son autorisation finale à ces projets.

- Veiller à ce que l'activité soit facilement accessible aux voisins du secteur et présente l'ensemble des informations disponibles pour répondre aux questions des personnes concernées, dans un cadre propice à des échanges constructifs.
- Présenter, dans le cadre de cette activité, une analyse complète des coûts et des bénéfices du projet de développement du Site pour la Ville, en les comparant à ceux d'autres projets de développement résidentiel sur son territoire.

Le présent rapport met un terme aux travaux du Groupe de travail sur le site Bellevue. La démarche, qui a donné lieu à des échanges constructifs et respectueux, a permis de développer une compréhension partagée des enjeux, intérêts et perspectives liés au développement du Site et au réaménagement de la rue Bellevue Sud. Cette compréhension, nous l'espérons, contribuera à éclairer la prise de décision du conseil municipal.

Rapport du Groupe de travail sur le site Bellevue

ANNEXE 1

Groupe de travail sur le site Bellevue

Mandat et modalités de fonctionnement

Version préliminaire

12 août 2025 – version validée le 18 septembre 2025

Table des matières

1. Mandat du Groupe.....	p.3
2. Composition du Groupe.....	p.4
3. Responsabilités des membres.....	p.5
4. Responsabilités du médiateur.....	p.6 et 7
5. Fonctionnement des rencontres.....	p.8
6. Informations et expertises.....	p.9
7. Recommandations du Groupe.....	p.10
8. Plan de travail préliminaire.....	p.11

1. Mandat du Groupe

- Le Groupe de travail a pour mandat de formuler des recommandations concernant l'avenir du site Bellevue à St-Félicien, en tenant compte des besoins, préoccupations et intérêts de toutes les parties concernées.
- Son analyse portera notamment sur :
 - L'aménagement du site et des environs;
 - L'environnement;
 - Les infrastructures municipales;
 - Les besoins de la population;
 - Les mesures de mitigation.
- Au terme de son mandat, le Groupe présentera ses conclusions au conseil municipal de la Ville de St-Félicien, dans un rapport attendu au plus tard à la fin de l'année 2025.
- La participation au Groupe de médiation se fait sur une base volontaire et à titre bénévole.

2. Composition du Groupe

- Le Groupe de travail est composé d'environ 10 membres représentant les principaux intérêts en jeu :
 - Résidents des zones limitrophes : 4 à 6 membres
 - Représentants du propriétaire du site : 2 à 3 membres
 - Ville : 2 membres
- Le Groupe peut, d'un commun accord, inviter des intervenants et des experts à participer à certaines rencontres.
- Aucun observateur n'assiste aux rencontres, sauf en cas d'entente préalable entre les membres.
- En cas de remplacement nécessaire, les parties concernées peuvent recommander un ou plusieurs candidats. Toutefois, le Groupe conserve la responsabilité d'accepter ou non tout remplacement.
- La participation des élus de la Ville de St-Félicien est exclue.

3. Responsabilité des membres

Les membres du Groupe de travail s'engagent à :

- déclarer tout conflit d'intérêts, réel ou apparent, en lien avec le mandat du Groupe de travail ;
- participer activement à toutes les rencontres et activités du Groupe ;
- mettre à contribution leur expertise et leurs connaissances au bénéfice de la démarche ;
- respecter la confidentialité des informations partagées lorsque cela est demandé ;
- s'abstenir de communiquer publiquement ou dans les médias le contenu des discussions en cours, sauf en cas d'accord explicite et préalable entre les membres ;
- faire preuve de respect, de transparence, d'ouverture et d'écoute dans les échanges ;
- considérer les besoins, intérêts et préoccupations de toutes les parties concernées ;
- respecter les modalités de fonctionnement convenues collectivement.

4. Responsabilités du médiateur

Jacques Bénard, médiateur indépendant accrédité par l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ), agit, pour le Groupe de travail, à titre de tiers neutre, impartial et indépendant, sans pouvoir décisionnel. Son rôle consiste à :

- planifier, préparer et faciliter les rencontres du Groupe ;
- veiller au respect des modalités de fonctionnement convenues entre les membres ;
- favoriser une participation équitable et un partage équilibré du temps de parole ;
- s'assurer que tous les membres soient traités avec respect et équité ;
- rencontrer individuellement les membres, à leur demande ou si le médiateur le juge nécessaire ;
- veiller à ce que l'analyse et les décisions du Groupe tiennent compte de l'ensemble des parties affectées ou concernées par la situation ;
- rédiger, puis faire valider par les membres, les modalités de fonctionnement, les faits saillants des rencontres et, au terme de la démarche, le rapport final.

4. Responsabilités du médiateur

Le médiateur :

- est tenu à confidentialité relativement à toute information obtenue dans le cadre du processus de médiation ;
- est assujéti au Code de déontologie des médiateurs de l'IMAQ ;
- n'assume aucune responsabilité quant à la validité technique, financière ou légale des ententes convenues ou recommandations formulées par le Groupe de travail ;
- ne peut s'exprimer au nom du Groupe de travail auprès de tiers ;
- est rémunéré par la Ville de St-Félicien, tout en conservant son indépendance et sa neutralité envers celle-ci.

5. Fonctionnement des rencontres

- Les rencontres sont convoquées par le personnel administratif de la Ville de St-Félicien, responsable de la coordination logistique.
- Les rencontres, d'une durée approximative de deux heures, se tiennent en ligne sur Teams ou en personne lorsque requis.
- Un ordre du jour est transmis aux membres du Groupe de travail au plus tard cinq jours ouvrables avant chaque rencontre.
- Les sujets des rencontres sont établis en accord avec les membres.
- Les rencontres sont facilitées par le médiateur, qui veille au respect de l'ordre du jour, à la répartition de la prise de parole et à la convivialité des échanges.
- À la suite de chaque rencontre, un document résumant les faits saillants (1 à 2 pages, à usage interne) est rédigé par le médiateur puis validé par les membres par courriel avant la rencontre subséquente.
- La documentation liée aux rencontres est archivée dans un site partagé accessible uniquement aux membres pour la durée du mandat du Groupe.

6. Informations et expertises

- Au début de leur mandat, les membres du Groupe de travail déterminent collectivement les informations et expertises nécessaires à la réalisation de leurs travaux.
- La Ville partage avec les membres la liste des études pertinentes en sa possession.
- Les membres disposant d'études pertinentes en lien avec le mandat sont invités à les mettre à la disposition du groupe.
- Les membres peuvent décider de consulter des intervenants externes afin d'apporter:
 - une expertise complémentaire;
 - un témoignage utile;
 - Toute autre information pertinente à l'identification de solutions et à l'évaluation des solutions envisagées, notamment sur les plans technique, scientifique, éthique, économique, sociologique ou environnemental.

7. Recommandations du groupe

- Les recommandations du Groupe portent exclusivement sur les objets relevant de son mandat et sont destinées au conseil municipal de St-Félicien.
- Elles sont élaborées par consensus, c'est-à-dire une entente mutuelle une fois que toutes les considérations légitimes ont été traitées à la satisfaction des membres. En l'absence de consensus, les points de divergences sont consignés dans les faits saillants.
- Une recommandation adoptée par consensus ne peut être remise en question ultérieurement, à moins d'un accord de l'ensemble des membres à cet effet.
- Les recommandations sont consignées dans un rapport rédigé par le médiateur et validé par les membres.
- Ce rapport présente la démarche du Groupe, son analyse, ses conclusions ainsi que la justification de ses recommandations. Il est rendu public au plus tard un mois après sa remise au conseil municipal.
- Les recommandations n'engagent pas le conseil municipal, qui conserve l'entière responsabilité des décisions qui relèvent de sa juridiction.
- La démarche ne remplace pas les processus réglementaires auxquels la Ville est tenue de se conformer.

8. Plan de travail préliminaire

Rencontre 1 <i>(en ligne)</i>	Constitution	<ul style="list-style-type: none">• Validation de la composition et de la mission du Groupe de travail• Adoption des modalités de fonctionnement et du plan de travail• Liste préliminaire des informations et expertises requises
Rencontre 2 <i>(en personne)</i>	État de situation	<ul style="list-style-type: none">• Visite du site• Identification des parties prenantes du développement du site• Présentation des données pertinentes• Clarification des enjeux liés à la situation• Analyse de conséquences des alternatives (développement vs statu quo)
Rencontre 3 <i>(en ligne)</i>	Intérêts, besoins et valeurs	<ul style="list-style-type: none">• Identification et clarification des intérêts, besoins et valeurs en jeu• Hiérarchisation et priorisation en fonction de la situation des intérêts, besoins et valeurs
Rencontre 4 <i>(en personne)</i>	Recherche de solutions	<ul style="list-style-type: none">• Élaboration d'options de solution• Formulation d'une solution mutuellement acceptable• Entente sur les conditions de mise en œuvre
Rencontre 5 <i>(en ligne)</i>	Conclusion	<ul style="list-style-type: none">• Finalisation de l'entente• Validation du contenu à inclure dans le rapport sur la démarche• Approche pour la communication de résultats

Rapport du Groupe de travail sur le site Bellevue

ANNEXE 2

Groupe de travail sur le site Bellevue

FAITS SAILLANTS DE LA RENCONTRE 1

Date	18 septembre 2025 de 18h30 à 20h30
Lieu	Rencontre en ligne par Teams
Participants	<ul style="list-style-type: none">– Municipalité : <i>Dany Coudé, Cynthia Guay, François Delisle</i>– Résidents : <i>Jeannot Chartier, Stéphane Leclerc, Caroline Paré, Claude Villeneuve, Denis Simard</i>– Promoteur : <i>Jean Dumas, Marc-Antoine Dumas, Simon-Olivier Dumas</i>– Médiateur : <i>Jacques Bénard</i>
Personnes-ressources invitées	<ul style="list-style-type: none">– Marie-Claude Simard, ing., Directrice de l'aménagement et de l'entretien du territoire, Ville de Saint-Félicien– Marie-Eve Plourde, ing., Groupe MSH– Noémie Brassard, biologiste, Environnement CA

1.

- Le médiateur présente l'ordre du jour et l'objectif de la rencontre qui sont acceptés par les participants.
- Il explique brièvement les objectifs du groupe de travail et les conditions de succès de la démarche.

2. **Présentation des participants**

- Tour à tour, les participants se présentent et expriment brièvement leurs attentes à l'égard de la démarche.

3. **Revue du document sur les modalités de fonctionnement**

- Les participants passent en revue la version préliminaire du document sur le mandat et les modalités de fonctionnement proposés par le médiateur (document annexé aux présents faits saillants).
- Une seule modification est apportée au document, soit à la page 8, cinquième puce, qui doit se lire ainsi : « Rencontrer individuellement les membres, à leur demande ou si le médiateur le juge nécessaire. »
- Concernant la composition du Groupe de travail, il est précisé que les personnes représentant les différents points de vue des voisins du site n'agissent pas à titre de porte-parole de l'ensemble des citoyens. À ce titre, il est rappelé que les recommandations du Groupe de travail s'adressent au conseil municipal et que la démarche ne remplace pas les processus de consultation que la Ville est tenue de mener en cas de modification réglementaire.
- À l'issue de la discussion sur le document portant sur le mandat et les modalités de fonctionnement, chaque participante et participant est invité, lors d'un tour de table, à confirmer sa volonté de participer au Groupe de travail selon les modalités décrites dans ce document. Toutes et tous confirment leur participation, officialisant ainsi la constitution du Groupe de travail.

4. Liste préliminaire des informations et expertises requises

- Les membres établissent la liste préliminaire des informations requises à l'analyse de la situation entourant le développement du site Bellevue :

- *Vue d'ensemble des zones de développement*

Présentation des zones actuellement en développement et des projets à venir sur le territoire de la Ville de Saint-Félicien, incluant les investissements consentis et prévus par la Ville pour soutenir ces développements (infrastructures, voirie, services municipaux, etc.).

- *Plan d'aménagement de la rue Bellevue*

Description des travaux planifiés sur cette rue, incluant les modifications de configuration envisagées (alignement, largeur de la chaussée, trottoirs, pistes cyclables, gestion des eaux pluviales, etc.).

- **Capacité de la rue Bellevue à absorber un trafic accru**

État actuel de la rue (revêtement, chaussée, fondation) et analyse de la capacité portante (sols, structure de la chaussée) à recevoir une augmentation de la circulation automobile liée au développement du secteur.

- *Capacité du réseau d'égout*

Évaluation de la capacité du réseau d'égout municipal à accueillir un nouvel ensemble résidentiel de l'envergure envisagée, incluant les besoins éventuels de mise à niveau ou d'extension du réseau.

- *Milieux humides et stratégie de compensation*

Identification et évaluation des milieux humides affectés par le développement du site, et description de la stratégie de compensation écologique prévue, notamment la conception et la fonction du bassin de rétention associé.

5. Prochaine rencontre

- La prochaine rencontre se tiendra le 28 octobre à partir de 13 :00 et débutera par une visite du site Bellevue. Un point de rencontre sera communiqué aux membres.

6. Sommaire de la rencontre

- Des faits saillants seront rédigés par le médiateur et transmis à tous les participants pour validation.
- Les participants se disent satisfaits du déroulement de la rencontre.

Rédigé par Jacques Bénard et transmis aux membres du Groupe de travail le 14 octobre 2025

Groupe de travail sur le site Bellevue

FAITS SAILLANTS DE LA RENCONTRE 2

Date	28 octobre 2025 de 13h30 à 18h30
Lieu	Visite sur le terrain et Hôtel de ville de Saint-Félicien
Participants	<ul style="list-style-type: none">– Municipalité : <i>Dany Coudé, Cynthia Guay, François Delisle</i>– Résidents : <i>Jeannot Chartier, Stéphane Leclerc, Caroline Paré, Claude Villeneuve, Denis Simard</i>– Promoteur : <i>Jean Dumas, Marc-Antoine Dumas, Simon-Olivier Dumas</i>– Médiateur : <i>Jacques Bénard</i>
Personnes-ressources invitées	<ul style="list-style-type: none">– Marie-Claude Simard, ing., Directrice de l'aménagement et de l'entretien du territoire, Ville de Saint-Félicien– Marie-Eve Plourde, ing., Julie Pagé, technicienne, Groupe MSH– Noémie Brassard, biologiste, Environnement CA

1. Visite sur le terrain

- Les membres du Groupe de travail se rencontrent au site Bellevue et procèdent à une visite d'observation sur le terrain. La visite se poursuit à l'angle de la rue Bellevue Sud et de la rue Anne-Hébert, où les membres abordent le réaménagement de la rue Bellevue.

2. Introduction

- Le médiateur présente l'ordre du jour et les objectifs de la rencontre, lesquels sont validés par les membres.
- Aucun commentaire n'ayant été reçu sur le contenu des faits saillants de la rencontre 1, ceux-ci sont adoptés tels quels.

3. Tour de table : observations lors de la visite

- Tour à tour, les participants partagent leurs observations lors de la visite sur le terrain.
- Les membres évoquent la beauté et l'ampleur du site, sa topographie variée ainsi que la présence d'arbres matures, dont un grand nombre de boulots.
- Pour ce qui est de la rue Bellevue Sud, on note la détérioration de la chaussée à plusieurs endroits, la vitesse de circulation élevée, le non-respect de la signalisation (arrêts), et la congestion à l'angle de la route 169.

4. Présentation des informations demandées lors de la rencontre 1

- C. Guay présente une vue d'ensemble des zones de développement à l'échelle de la Ville de Saint-Félicien, incluant la localisation et la propriété des sites, les types de développement permis, la période estimée de développement, la disponibilité et la prise en charge des infrastructures ainsi que les principales contraintes au développement. La présentation est annexée au présent document et fait partie intégrante des faits saillants de la rencontre 2.
- C. Guay lit le document préparé par Oréli Simard, aménagiste à la MRC, résumant l'état de la demande de la Ville de Saint-Félicien visant à modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC du Domaine-du-Roy afin de modifier le périmètre d'urbanisation pour y inclure le terrain à l'extrémité de la rue Bellevue Sud. La MRC a approuvé la modification par le règlement 314-2024, après avoir jugé le projet conforme aux

orientations gouvernementales et aux principes de développement durable, permettant ainsi la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel comptant environ 90 unités. Le document est annexé au présent document et fait partie intégrante des faits saillants de la rencontre 2.

- M.-C. Simard présente une étude d'impact du développement résidentiel du site Bellevue sur la rue Bellevue Sud, évaluant les effets sur le réseau routier, la capacité des infrastructures d'eau potable et d'égout, ainsi que sur la fluidité, la sécurité et la cohabitation des usagers. Selon cette étude, le réseau d'égout sanitaire existant permet d'absorber les nouveaux développements, incluant celui proposé pour le site Bellevue. Il en va de même pour la capacité du réseau d'aqueduc, incluant les besoins de protection incendie. L'étude comprend également des propositions d'aménagement pour les différents secteurs de la rue Bellevue Sud afin d'assurer la sécurité et la cohabitation des usagers, des recommandations techniques visant à renforcer la capacité structurale dans 2 secteurs de la rue Bellevue Sud et une estimation des coûts associés à la mise en œuvre des recommandations. Cette étude, considérée comme un document de travail, a été remise en version papier aux membres lors de la rencontre. Ceux-ci se sont engagés à ne pas diffuser le document et à en respecter la confidentialité.
- N. Brassard et M.-E. Plourde abordent la question du milieu humide présent sur le site. La caractérisation réalisée par leurs firmes indique que celui-ci est dans un état dégradé et présente une valeur écologique insuffisante pour assurer des fonctions écologiques adéquates. Par ailleurs, l'imperméabilisation du site nécessaire à la réalisation de l'ensemble résidentiel augmentera les besoins en drainage. Il est recommandé de réaliser des travaux d'aménagement à même le milieu humide existant afin d'en assurer la pérennité, de soutenir la gestion des eaux pluviales du futur quartier résidentiel, de diversifier la végétation et de créer de nouveaux habitats favorables à la faune. Une fois complété, ce nouvel aménagement serait ensuite cédé à la Ville de Saint-Félicien.

La discussion qui suit ces présentations fait ressortir les points suivants :

- Selon les études de marché du promoteur, le développement du site Bellevue pourrait s'échelonner sur une période d'environ dix ans. Ce projet offrirait une diversité d'habitations, allant de résidences de prestige situées en bordure de l'eau à des logements abordables pour les premiers acheteurs.
- Le promoteur assumerait 80 % des coûts des travaux de rehaussement des infrastructures directement liés à son projet et 100 % de ceux relatifs aux infrastructures situées sur le site Bellevue.
- En raison de la topographie de la rue Bellevue Sud, l'installation d'une pompe et d'une conduite sous pression serait nécessaire pour acheminer les eaux usées du futur développement vers le réseau municipal, qui fonctionne par gravité jusqu'à la station de pompage. Les coûts de ces travaux seraient assumés par le promoteur.
- Les résidences de la rue Bellevue Sud actuellement non desservies par le réseau d'égout municipal ne pourraient pas se raccorder à la nouvelle conduite sous pression. Pour être raccordées au réseau municipal, des travaux additionnels, dont le coût est estimé à 45 000 \$ par immeuble, seraient à la charge de leurs propriétaires. Cette situation a suscité de l'incompréhension et un sentiment d'iniquité lors de l'assemblée publique tenue en janvier dernier sur le projet de développement du site Bellevue.
- Les travaux d'aménagement sont prévus à long terme sur la rue Bellevue Sud pour corriger les enjeux existants liés à l'état de la chaussée, à la sécurité et à la cohabitation des usagers. Ces travaux seraient devancés dans le contexte du projet de développement du site Bellevue.
- L'élargissement requis de la chaussée pour intégrer des voies dédiées au transport actif se ferait dans l'emprise de la rue appartenant à la municipalité, de part et d'autre de la rue Bellevue Sud.

- Des membres se questionnent sur le détail des coûts, les impacts financiers des travaux et le retour sur investissement des travaux pour la Ville et pour les citoyens. D. Coudé s'engage à fournir une telle analyse avant la prochaine rencontre du Groupe de travail.
- Il est mentionné que la liaison entre la voie cyclable du secteur Bellevue Sud et le reste du réseau cyclable de la Ville, notamment en direction du centre-ville, est déficiente.
- On signale également un problème de congestion à l'intersection de la rue Bellevue et de la route 169, attribué à des temps de virage insuffisants, dont la résolution nécessiterait une intervention du ministère des Transports et de la Mobilité durable.
- Enfin, les accès publics à l'eau pour la baignage pour la population de Saint-Félicien sont jugés insuffisants à l'échelle du territoire de la ville.

Compte tenu de la somme d'informations présentées, les résidents membres du Groupe de travail souhaitent prendre le temps d'analyser la documentation remise lors de la rencontre. Ils tiendront une rencontre au cours de la prochaine semaine pour procéder ensemble à cette analyse et reviendront vers le médiateur avec une liste de questions ou d'informations à fournir.

5. Discussion sur les enjeux du développement du site

Les membres établissent la liste des parties prenantes du développement du site Bellevue à prendre en considération dans la réflexion sur les enjeux:

- Le propriétaire du site et promoteur de son développement
- La Ville de Saint-Félicien (en tant qu'administration municipale)
- Les voisins des secteurs contigus au site Bellevue
- Les contribuables de Saint-Félicien
- Les futurs résidents du développement
- Les usagers du réseau de transport et de mobilité active (automobilistes, cyclistes, piétons)
- La population de Saint-Félicien

Enfin, les membres complètent la discussion en énonçant et en priorisant une liste préliminaire d'enjeux associés au développement du site Bellevue. Les enjeux suivants ont été retenus et classés selon le niveau de priorité accordé par les membres du Groupe de travail :

- L'impact financier et la rentabilité du projet pour la Ville, les contribuables et les voisins
- La sécurité des usagers de la rue Bellevue Sud pour les enfants, les piétons et les cyclistes (incluant la vitesse de circulation trop élevée)
- L'acceptabilité sociale du projet et de la réglementation permettant sa réalisation
- L'incompréhension liée aux travaux d'infrastructures et du raccordement au réseau d'égout municipal
- La disponibilité de terrains pour construire des habitations à Saint-Félicien
- Les délais du processus d'approbation
- Les nuisances et la durée des travaux de réaménagement
- La connexion du réseau cyclable du secteur de la rue Bellevue Sud à celui de l'ensemble de la ville
- Le manque d'accès à l'eau pour la baignade pour la population de Saint-Félicien
- Les impacts de l'élargissement de la chaussée sur les voisins affectés

6. Prochaine rencontre

- La prochaine rencontre se tiendra au cours du mois de décembre. Les membres ont indiqué leur préférence pour une rencontre en personne. Un sondage sera transmis pour vérifier les disponibilités des membres.

7. Sommaire de la rencontre

- Lors d'un tour de table, les membres ont affirmé être satisfaits du déroulement de la rencontre, tant au niveau de l'information présentée que de la qualité et de la convivialité des échanges, ainsi que de l'avancement du processus.

Rédigé par Jacques Bénard et transmis aux membres du Groupe de travail le 9 novembre 2025

Groupe de travail sur le site Bellevue

FAITS SAILLANTS DE LA RENCONTRE 3

Date	17 février 2026 de 15h30 à 19h30
Lieu	Hôtel de ville de Saint-Félicien
Participants	<ul style="list-style-type: none">– Municipalité : <i>Dany Coudé, Cynthia Guay, François Delisle</i>– Résidents : <i>Jeannot Chartier, Caroline Paré, Claude Villeneuve, Denis Simard</i>– Promoteur : <i>Jean Dumas, Marc-Antoine Dumas, Simon-Olivier Dumas</i>– Médiateur : <i>Jacques Bénard</i>
Personnes-ressources invitées	<ul style="list-style-type: none">– Louise Ménard, avocate, greffière de la Ville de Saint-Félicien

1. Introduction

- Le médiateur présente l'ordre du jour et les objectifs de la rencontre, lesquels sont validés par les membres.
- Aucun commentaire n'ayant été reçu sur le contenu des faits saillants de la rencontre 2, ceux-ci sont adoptés tels quels.
- Le médiateur rappelle le mandat et les modalités de fonctionnement du Groupe de travail et présente une synthèse du travail accompli par le Groupe à ce jour et la documentation remise aux membres.

2. Démarche d'analyse de scénarios

- Le médiateur propose une démarche d'analyse en trois scénarios pour le développement du site Bellevue (voir annexe), dans un objectif d'identifier un scénario mutuellement acceptable :
 - Scénario de référence : potentiel de développement avant la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC du Domaine-du-Roy.
 - Scénario A : potentiel de développement après la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC du Domaine-du-Roy.
 - Scénario B : projet de développement tel que proposé par le promoteur
- Me Louise Ménard, greffière de la Ville de Saint-Félicien, présente les dispositions réglementaires associées à ces scénarios. Durant cette présentation, Me Ménard informe les membres du Groupe que la Ville de Saint-Félicien a l'obligation de modifier l'affectation du Site pour la faire passer d'une zone agroforestière à une zone résidentielle, afin de rendre ses outils d'urbanisme conformes au schéma modifié de la MRC.

3. Discussion

- Après avoir identifié les enjeux associés aux trois scénarios, les membres travaillent en 3 sous-groupes afin de trouver des options de solutions apportant des réponses à ces enjeux et de formuler des conditions d'acceptabilité pour chaque scénario. Les résultats des discussions en sous-groupes sont partagés en plénière.

- L'analyse comparative se conclut par l'expression des scénarios privilégiés par les membres du Groupe :
 - Les membres du Groupe résidant à proximité du Site privilégient un scénario de développement de faible densité correspondant à un développement de type villégiature, tel que permis avant la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC, qu'ils jugent davantage compatible avec le caractère rural du secteur, moins susceptible d'affecter la quiétude du voisinage et plus équitable envers les voisins non desservis par le réseau d'égout municipal.
 - Les professionnels de la Ville favorisent un scénario de développement résidentiel offrant un plus grand nombre et une plus grande diversité d'unités, permettant de répondre à davantage de besoins en habitation sur le territoire, notamment en termes d'accession à la propriété, et d'augmenter l'assiette fiscale afin d'investir dans les services à la communauté.
 - Les représentants du propriétaire du Site indiquent qu'un nombre d'unités correspondant au plan proposé est requis afin de rentabiliser les investissements nécessaires à la construction des infrastructures (rue, mobilier urbain, égouts, espaces verts, etc.), à l'aménagement du Site et à l'offre d'une diversité d'unités répondant aux besoins du marché.
- Au terme de leur analyse, les membres du Groupe ont constaté l'écart entre leur vision pour le développement du Site. Le Groupe de travail ne peut donc soumettre au conseil municipal des recommandations consensuelles quant à l'avenir du site Bellevue, comme le prévoyait son mandat.
- L'accès au site fait également l'objet d'un désaccord. Alors que les résidents membres du Groupe estiment que le Site devrait être desservi par une voie d'accès dédiée à l'est afin d'éviter l'augmentation de la circulation liée au développement sur la rue Bellevue Sud, les représentants de la Ville considèrent que la construction d'une telle voie d'accès n'est ni requise ni réaliste, puisqu'elle devrait être aménagée sur des terres agricoles.
- Les membres concluent que, dans l'éventualité où le conseil municipal décidait d'autoriser un projet résidentiel d'une densité supérieure à celle qui était permise sur le Site avant la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC, les éléments prioritaires suivants à considérer :
 - *Respect du caractère rural du voisinage*
 - Limiter l'élargissement de la rue Bellevue Sud au strict minimum.
 - Préserver le caractère unifamilial du voisinage dans le développement du Site en réduisant l'emprise de la rue interne au Site et en maximisant la superficie des lots.
 - Planifier une desserte alternative par l'est, dans l'éventualité de futurs développements dans la zone agricole, afin d'éviter qu'une circulation additionnelle soit dirigée vers la rue Bellevue Sud.

- *Réduction des coûts de branchement des résidences non desservies*
 - Évaluer l'ensemble des stratégies visant à diminuer la charge financière liée au branchement au réseau d'égout municipal pour les propriétaires de résidences non desservies de la rue Bellevue Sud, notamment l'utilisation de la station de pompage du nouveau développement, un financement municipal par taxe dédiée échelonnée sur 20 ans et la recherche de subventions provenant de programmes gouvernementaux.
 - Soumettre aux propriétaires concernés une proposition documentée de branchement au moindre coût, tenant compte des économies de coûts réalisées et des modalités de financement retenues, puis définir un seuil minimal de participation permettant la mise en œuvre du projet.
- *Amélioration de la circulation à l'intersection de la rue Bellevue Sud et de la route 169*
 - Entreprendre des démarches auprès du ministère des Transports et de la Mobilité durable concernant la fluidité de la circulation à l'intersection de la rue Bellevue Sud et de la route 169, et assurer un suivi public de ces démarches.
- *Information et consultation de la population sur les réaménagements proposés*
 - Tenir une activité d'information et de consultation de la population portant sur le réaménagement de la rue Bellevue Sud et le développement du Site avant que le conseil municipal n'accorde son autorisation finale à ces projets.
 - Veiller à ce que l'activité soit facilement accessible aux voisins du secteur et présente l'ensemble des informations disponibles pour répondre aux questions des personnes concernées, dans un cadre propice à des échanges constructifs.
 - Présenter, dans le cadre de cette activité, une analyse complète des coûts et des bénéfices du projet de développement du Site pour la Ville, en les comparant à ceux d'autres projets de développement résidentiel sur son territoire

4. Conclusion

- Le médiateur propose aux membres du Groupe de rédiger un rapport destiné au conseil municipal résumant la démarche et les résultats obtenus. Ce rapport sera préalablement soumis aux membres pour validation.
- Lors d'un dernier tour de table, les membres concluent que, même si elle ne s'est pas conclue par un consensus sur un scénario à privilégier pour le site Bellevue, la démarche a donné lieu à des échanges constructifs et respectueux, a permis de développer une compréhension partagée des enjeux, intérêts et perspectives liés au développement du Site et au réaménagement de la rue Bellevue Sud.
- Cette rencontre met un terme aux travaux du Groupe de travail sur le site Bellevue.

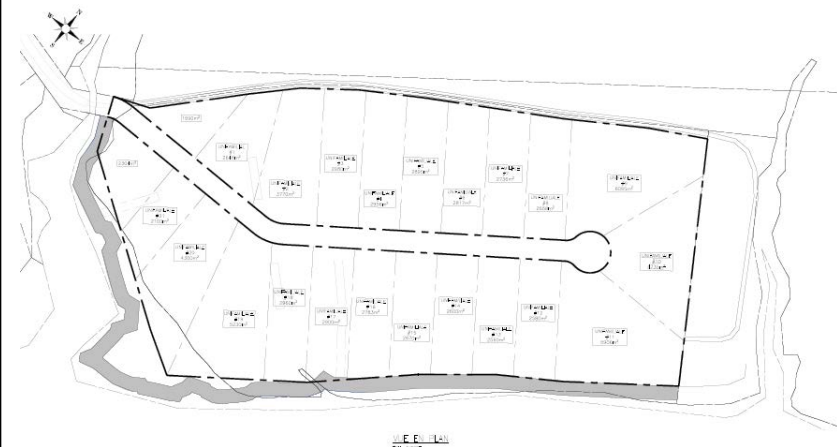
Rédigé par Jacques Bénard le 8 avril 2026

Scénarios pour le développement du site Bellevue

Scénario de référence

Potentiel de développement **avant** la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC

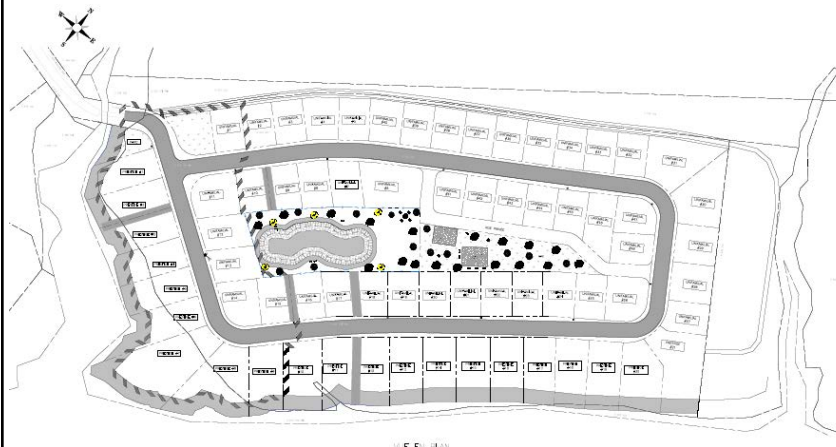
- 21 résidences unifamiliales isolées
- Lots de 2000 m²
- Empreinte au sol : 6m x 6 m
- Aqueduc municipal
- Installations sceptiques



Scénario A

Potentiel de développement **après** la modification du périmètre urbain au schéma de la MRC

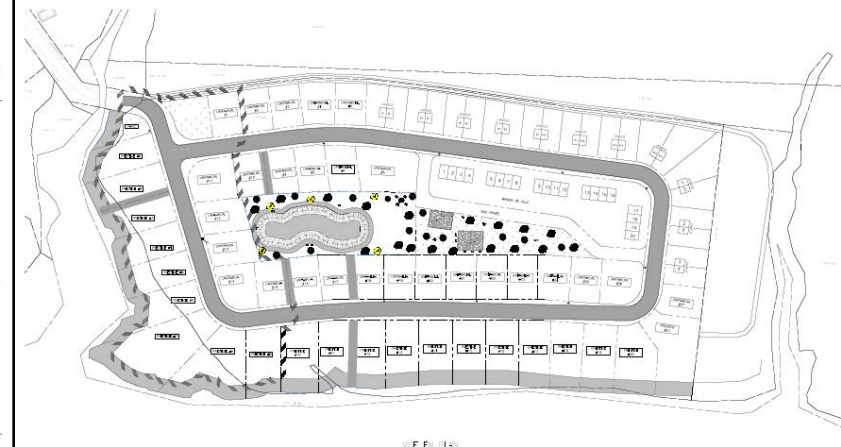
- 69 résidences unifamiliales isolées
- Lots de 550 m²
- Empreinte au sol : 6m x 6 m
- Aqueduc municipal
- Égout pluvial et sanitaire municipal



Scénario B

Projet de développement proposé par le promoteur

- 48 résidences unifamiliales isolées
- 20 résidences unifamiliales jumelées
- 22 résidences familiales contiguës
- Lots de 550 m²
- Empreinte au sol : 6m x 6 m
- Aqueduc municipal
- Égout pluvial et sanitaire municipal



Rapport du Groupe de travail sur le site Bellevue

ANNEXE 3

Étapes clés de la démarche

Rencontres Individuelles

Juin-juillet

Intérêt pour la constitution d'un groupe de travail

Rencontre 2

28 octobre

Visite du site
Zones de développement
SADR de la MRC
Étude d'impact sur la rue Bellevue
Milieu humide
Parties prenantes et enjeux

Rencontres individuelles

12-16 janvier

Méthode d'analyse des scénarios

Rencontre 1

18 septembre

Adoption du mandat et modalités de fonctionnement et constitution du Groupe de travail

Rencontre 3

6 janvier

(Ville + citoyens)
Précisions sur l'étude d'impact, le zonage et le retour sur investissement du projet

Rencontre 4

17 février

Analyse de scénarios
Recherche d'un scénario acceptable

Rapport du Groupe de travail sur le site Bellevue

ANNEXE 4

Documentation consultée par le Groupe

- Étude d'impact du développement résidentiel Dumas sur la rue Bellevue Sud (Ville de Saint-Félicien – octobre 2025)
- Vue d'ensemble des zones de développement (Ville de Saint-Félicien – 28 octobre 2025)
- Réponse aux questions des citoyens – Étude d'impact du projet Dumas, rue Bellevue (Ville de Saint-Félicien – 17 décembre 2025)
- Développement résidentiel Dumas : analyse du retour sur investissement (Ville de Saint-Félicien – 17 décembre 2025)
- Document synthèse – 314-2024 : Modification du SADR de la MRC du Domaine-du-Roy (MRC – 22 octobre 2024, révisé au 6 janvier 2026)
- Ligne du temps – Règlement 314-2024 : Modification du SADR de la MRC du Domaine-du-Roy (6 janvier 2026)
- Analyse comparative des scénarios de développement du site Bellevue (Ville de Saint-Félicien – 13 février 2026)
- Note technique : rue Bellevue Sud - prolongement des égouts (13 février 2026)