



No de résolution
ou annotation

Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

Province de Québec
Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-FERRÉOL-LES-NEIGES, TENUE DANS LA SALLE DES DÉLIBÉRATIONS À L'HÔTEL DE VILLE, 33 RUE DE L'ÉGLISE, LE 17 NOVEMBRE 2014, À 19 HEURES, SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME PARISE CORMIER, MAIRESSE.

Sont présents : Madame Louise Thouin et messieurs Léopold Michel, Mark Cardwell, Robert Pilote et Réjean Morency.

Absence avec motivation : madame Florence Beauvent

Invité : Monsieur François Drouin, directeur général.

Secrétaire d'assemblée : Monsieur Martin Leith, secrétaire-trésorier.

Les membres présents à l'ouverture de la séance formant quorum, l'assemblée est déclarée régulièrement constituée par la présidente.

Rés. #14-291
Avis de
convocation

Il est proposé par madame Louise Thouin et unanimement résolu que les conseillers municipaux acceptent l'avis de convocation, tel que rédigé.

Explication et
consultation
sur une
dérogation
mineure –
88, rue de l'Île

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à autoriser que la somme des marges latérales soit de 5,53 mètres alors que le règlement de zonage prescrit une somme de 6 mètres au minimum pour permettre la construction d'un bâtiment complémentaire attenant à la résidence (abri à bois) située au 88, rue de l'Île.

4 personnes étaient présentes.

Un commentaire a été adressé au conseil municipal :
Où veut-on modifier, à droite ou à gauche de la résidence? Du côté de la descente de sous-sol, soit du côté droit.

Rés. #14-292
Dérogation
mineure –
88, rue de l'Île

Attendu la demande de dérogation mineure visant à autoriser que la somme des marges latérales soit de 5,53 mètres alors que le règlement de zonage prescrit une somme de 6 mètres au minimum pour permettre la construction d'un bâtiment complémentaire attenant à la résidence (abri à bois) située au 88, rue de l'Île;

Attendu la résolution no 14-144 du 7 octobre 2014 du comité consultatif d'urbanisme recommandant au conseil municipal de refuser la demande de dérogation mineure;

Attendu que les propriétaires ont été entendus par le comité consultatif d'urbanisme le 4 novembre 2014 afin d'expliquer les raisons de leur demande de dérogation mineure;

Attendu qu'aucun élément nouveau n'a été apporté et n'a permis au comité consultatif d'urbanisme de revoir sa décision du 7 octobre 2014;

Attendu que le propriétaire ne démontre pas qu'il subit un préjudice sérieux par l'application de la réglementation;

Attendu qu'il est possible de construire un bâtiment complémentaire en conformité de la réglementation;



No de résolution
ou annotation

Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

Attendu que lors de la séance du 4 novembre dernier, le comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser la demande de dérogation mineure ;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Léopold Michel et unanimement résolu que le Conseil municipal accepte la recommandation du comité consultatif d'urbanisme de refuser la demande de dérogation mineure visant à autoriser que la somme des marges latérales soit de 5,53 mètres alors que le règlement de zonage prescrit une somme de 6 mètres au minimum, pour permettre la construction d'un bâtiment complémentaire attenant (abri à bois) à la résidence située au 88, rue de l'Île.

Explication et
consultation
sur une
dérogation
mineure –
146, rue du
Blé

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à régulariser un bâtiment complémentaire implanté en cour avant secondaire de la résidence située au 146, rue du Blé et à permettre son agrandissement.

4 personnes étaient présentes.

Un commentaire a été adressé au conseil municipal :

Pourquoi la dérogation n'a pas été approuvée par le CCU?

Puis-je me construire à l'arrière ? Si oui, est-ce que je peux garder le bâtiment actuel ?

Il est possible de construire un bâtiment complémentaire en cour arrière, cependant pour connaître les conditions, une vérification devra être faite de la réglementation.

Étant donné qu'il s'agit d'un jumelé, si le propriétaire désire modifier sa résidence, est-ce que la modification devra être identique à l'autre unité ? Pas nécessairement.

Rés. #14-293
Dérogation
mineure –
146, rue du
Blé

Attendu la demande de dérogation mineure visant à régulariser un bâtiment complémentaire implanté en cour avant secondaire de la résidence située au 146, rue du Blé et à permettre son agrandissement;

Attendu qu'un permis de construction a été émis en 1995 pour la construction du bâtiment complémentaire à l'emplacement actuel;

Attendu qu'il apparaît que l'inspecteur a commis une erreur d'interprétation du règlement en permettant l'implantation d'un bâtiment complémentaire en cour avant secondaire;

Attendu que la réglementation permet l'implantation d'un bâtiment complémentaire en cour arrière ou latérale;

Attendu que le bâtiment est visible de la rue;

Attendu qu'il apparaît approprié de régulariser la situation étant donné l'erreur commise;

Attendu qu'il n'est pas souhaitable de permettre que le bâtiment dérogatoire soit agrandi;

Attendu qu'il est possible d'implanter un bâtiment complémentaire ailleurs sur le terrain;

Attendu que lors de la séance du 4 novembre dernier, le comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'accepter la demande de dérogation mineure visant à régulariser un bâtiment complémentaire implanté en cour avant secondaire au 146, rue du Blé mais recommande de ne pas autoriser l'agrandissement de celui-ci;



No de résolution
ou annotation

Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

Attendu que la dérogation est valable pour le bâtiment existant et ne devrait pas permettre la reconstruction du bâtiment dérogoire;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Réjean Morency et unanimement résolu, que le Conseil accepte la demande de dérogation mineure visant à régulariser un bâtiment complémentaire implanté en cour avant secondaire au 146, rue du Blé mais refuse d'autoriser l'agrandissement de celui-ci. La dérogation est valable pour le bâtiment existant et ne permet pas la reconstruction du bâtiment dérogoire.

Explication et
consultation
sur une
dérogation
mineure –
2465, avenue
Royale

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à autoriser un empiètement de 2,85 mètres dans la marge avant minimale afin de permettre la construction d'un escalier ouvert au 2465, avenue Royale, alors que le règlement de zonage permet un empiètement de 2 mètres au maximum.

3 personnes étaient présentes.

Aucun commentaire n'a été adressé au conseil municipal.

Rés. #14-294
Dérogation
mineure –
2465, avenue
Royale

Attendu la demande de dérogation mineure visant à autoriser un empiètement de 2,85 mètres dans la marge avant minimale afin de permettre la construction d'un escalier ouvert au 2465, avenue Royale, alors que le règlement de zonage permet un empiètement de 2 mètres au maximum;

Attendu que le SARP a produit un croquis et recommande que l'escalier avant soit positionné directement en face de la porte avant de façon à mettre l'entrée en valeur;

Attendu que l'escalier positionné face à la porte avant était la façon de faire pour les résidences anciennes;

Attendu que les propriétaires mentionnent avoir trouvé une photo d'archive qui montre cette résidence datant de 1870, avec un escalier en cour avant;

Attendu que la municipalité doit encourager les interventions qui permettent d'améliorer l'aspect architectural d'un bâtiment;

Attendu que la municipalité encourage la restauration des bâtiments faisant partie de l'inventaire patrimonial;

Attendu que lors de la séance du 4 novembre dernier, le comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Réjean Morency et unanimement résolu que le Conseil municipal accepte la demande de dérogation mineure visant à autoriser un empiètement de 2,85 mètres dans la marge avant minimale afin de permettre la construction d'un escalier ouvert au 2465, avenue Royale, alors que le règlement de zonage permet un empiètement de 2 mètres au maximum.

Explication et
consultation
sur une
dérogation
mineure –
161, rue du

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à autoriser l'agrandissement d'un balcon en cour avant sur une profondeur de 4,87 mètres de la résidence située au 161, rue du Marais, alors que le règlement de zonage permet une profondeur maximale de 3,6 mètres.



No de résolution
ou annotation

Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

Marais

5 personnes étaient présentes.

Un commentaire a été adressé au conseil municipal :

Considérant la configuration du terrain et de la localisation de l'entrée privée dans le rond-point de la rue du Marais, où se situe la cour avant ? La cour avant se situe entre le bâtiment et la rue. Dans ce cas, la cour avant est dans la montée de la rue du Marais, vis-à-vis le bâtiment.

Rés. #14-295
Dérogation
mineure –
161, rue du
Marais

Attendu la demande de dérogation mineure visant à autoriser l'agrandissement d'un balcon en cour avant sur une profondeur de 4,87 mètres de la résidence située au 161, rue du Marais, alors que le règlement de zonage permet une profondeur maximale de 3,6 mètres;

Attendu que la résidence est située à une distance de 13,15 mètres de la rue ;

Attendu qu'il y a déjà une demande semblable qui a été accordée;

Attendu que la résidence est à environ 4,5 mètres au-dessus du niveau de la rue;

Attendu que le balcon n'est pas visible de la rue, dû à la topographie et à la présence d'arbres;

Attendu que lors de la séance du 4 novembre dernier, le comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'accepter la demande de dérogation mineure;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Robert Pilote, appuyé par madame Louise Thouin, et résolu que le Conseil municipal accepte la demande de dérogation mineure visant à autoriser l'agrandissement d'un balcon en cour avant sur une profondeur de 4,87 mètres de la résidence située au 161, rue du Marais, alors que le règlement de zonage permet une profondeur maximale de 3,6 mètres.

Pour : madame Louise Thouin, messieurs Léopold Michel, Mark Cardwell et Robert Pilote

Contre : monsieur Réjean Morency

Rés. #14-296
Décompte
progressif
numéro 1

Il est proposé par monsieur Léopold Michel et unanimement résolu que les conseillers municipaux autorisent le paiement des dépenses relatives au décompte progressif no 1 du mois d'octobre 2014 du règlement #14-654 (Décrétant des travaux de remplacement d'aqueduc, de réparation d'égout domestique et de réfection de voirie de la rue Giguère et prévoyant un emprunt de 525 000 \$ pour en acquitter le coût), au montant total de 445 781,33 \$ tels que présentés au conseil. Le secrétaire-trésorier certifie que des crédits sont disponibles pour procéder au paiement dudit compte.

Rés. #14-297
Demande
d'autorisation
CPTAQ

Attendu que le propriétaire des lots 334P et 335P désire déposer une demande d'utilisation autre qu'agricole à la CPTAQ pour la construction d'une résidence;

Attendu que les demandes déposées auprès de la CPTAQ doivent être accompagnées d'une recommandation de la municipalité;

Attendu que le propriétaire désire construire une résidence pour son fils;

Attendu qu'il n'y a actuellement aucun projet d'agriculture qui accompagnera cette utilisation résidentielle;

Attendu qu'il souhaite obtenir une autorisation pour un usage résidentiel sur une



No de résolution
ou annotation

Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

superficie de 50 mètres par 50 mètres;

Attendu que les services d'aqueduc et d'égout localisés en frontage de ces lots ont été réalisés après 1996;

Attendu que pour bénéficier d'un droit acquis en vertu de l'article 105 de la LPTAAQ (Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec), les services d'aqueduc et d'égout devaient être présents ou être autorisés par règlement municipal avant la date d'entrée en vigueur de cette même loi, soit en 1978;

Attendu que la partie de lot visée est située à l'extérieur d'un îlot déstructuré, mais à l'intérieur d'une affectation agricole viable;

Attendu que le Règlement de contrôle intérimaire de la MRC prévoit que les usages résidentiels sur un terrain contigu à une rue existante ne peuvent être permis en zone agricole viable que si la municipalité adopte, à cet effet, un règlement sur les PIIA conformément aux articles 145.15 à 145.20.1 de la LAU;

Attendu que le comité agricole a émis un avis défavorable à la demande;

Attendu que lors de la séance du 4 novembre dernier, le comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser l'appui à la demande d'utilisation autre qu'agricole en zone agricole des lots 334P et 335P;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Réjean Morency et unanimement résolu que le Conseil municipal refuse l'appui à la demande d'utilisation autre qu'agricole en zone agricole des lots 334P et 335P, soit pour la construction d'une résidence, puisque la municipalité doit avoir adopté un règlement sur les PIIA applicable dans les affectations agricoles viables pour pouvoir y autoriser la construction résidentielle.

La période de questions débute à 19 heures 26 et se termine à 19 heures 26.

Levée de la séance à 19 heures 26.

Parise Cormier, mairesse

Martin Leith, secrétaire-trésorier

Période de
questions

Fin de la
séance