



No de résolution
ou annotation

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, L'HÔTEL DE VILLE, 33, RUE DE L'ÉGLISE, LE 11 JUILLET 2016, À 19H00, SOUS LA PRÉSIDENCE DE MADAME PARISE CORMIER, MAIRESSE.

Sont présents : Mesdames Louise Thouin et Parise Cormier et messieurs Léopold Michel et Robert Paquet.

Absents avec motivation : Monsieur Mark Cardwell, monsieur Réjean Morency et monsieur Robert Pilote.

Secrétaire d'assemblée : Monsieur François Drouin, directeur général.

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

Rés. #16-200 Il est proposé par monsieur Léopold Michel et unanimement résolu ;

Avis de convocation Que les conseillers municipaux acceptent l'avis de convocation, tel que rédigé.

Rés. #16-201 Attendu que des demandes de permis ont été déposées pour des projets soumis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

Permis PIIA Attendu que ces demandes rencontrent les objectifs et les critères du règlement sur le PIIA;

Attendu que les demandes respectent les dispositions du règlement de zonage #15-674;

Attendu que le comité consultatif d'urbanisme a soumis, le 5 juillet 2016, des recommandations favorables à ces demandes de permis;

En conséquence :

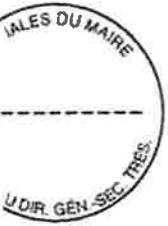
Il est proposé par monsieur Robert Paquet et unanimement résolu ;

Que les conseillers municipaux acceptent les recommandations du comité consultatif d'urbanisme d'accorder un permis de construction pour les projets suivants :

Adresse	Type de demande	Recommendations CCU
263, rue Simard	Construction unifamiliale isolée	#16-102
4957, avenue Royale	Bâtiment complémentaire - Gazebo	#16-103
54, rue des Gradins	Ajout d'une porte en façade	#16-104
42, rue Guillot	Galerie	#16-105
292, rue du Lynx	Bâtiment complémentaire - garage	#16-106
1930, boul les Neiges	Sauna	#16-107

Explication et consultation sur une

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant permettre la construction d'une résidence au 50, montée des Clairières à une distance de 10 mètres d'un cours d'eau alors que le



No de résolution
ou annotation

dérogation
mineure - 50,
montée des
Clairières

règlement de zonage prévoit à l'article 272 qu'aucun bâtiment principal ne peut être implanté à moins de 25 mètres.

Deux personnes étaient présentes.

Aucun commentaire n'a été adressé au Conseil municipal.

Rés. #16-202
Dérogation
mineure - 50,
montée des
Clairières

Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'une résidence au 50, montée des Clairières à une distance de 10 mètres d'un cours d'eau alors que le règlement de zonage prévoit à l'article 272 qu'aucun bâtiment principal ne peut être implanté à moins de 25 mètres;

Attendu que le règlement sur les PIIA prévoit un assouplissement à l'article 99, soit : « la largeur maximale du plan de façade du bâtiment principal qui empiète dans la norme d'éloignement, calculée parallèlement à la ligne des hautes eaux, ne peut excéder 10 mètres », en d'autres mots, que la construction doit être implantée à une distance de 15 mètres;

Attendu qu'un rapport d'un technicien senior en sciences naturelles et d'une biologiste de la firme écogénie a été soumis et que le cours d'eau n'est pas un habitat pour le poisson et que compte tenu de ses faibles dimensions, n'offre pas un habitat viable, pour les amphibiens (salamandres et grenouilles);

Attendu que lors de la réunion du 5 juillet 2016, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable pour cette demande de dérogation mineure;

En conséquence :

Il est proposé par madame Louise Thouin et unanimement résolu ;

Que le Conseil municipal accepte la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'une résidence au 50, montée des Clairières à une distance de 10 mètres d'un cours d'eau conditionnellement à ce qu'il y ait une valorisation de la bande riveraine et qu'un plan d'aménagement soit présenté.

Explication et
consultation
sur une
dérogation
mineure - 75,
rue Poulin

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à permettre au 75, rue Poulin la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 14,78 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 276, qu'une bande de protection en haut de talus correspond à une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou à une distance maximale de 20 mètres de la crête d'un talus, soit à partir du point où se termine le talus dont le dénivelé vertical est de plus de 4 mètres de hauteur et dont la pente est de 25% et plus. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 15 mètres.

Deux personnes étaient présentes.

Aucun commentaire n'a été adressé au Conseil municipal.

Rés. #16-203
Dérogation
mineure - 75,
rue Poulin

Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre au 75, rue Poulin la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 14,78 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 276, qu'une bande de protection en haut de talus correspond à une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou à une distance maximale de 20 mètres de la crête d'un talus, soit à partir du point où se termine le talus dont le dénivelé vertical est de plus de 4 mètres de hauteur et dont la pente est de 25% et plus;

Attendu que le règlement prévoit que dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 15 mètres;

Attendu que le projet de développement le Legs des Pionniers est connu depuis mars



No de résolution
ou annotation

2013 et a été entériné et approuvé le 1er octobre 2013;

Attendu que la nouvelle réglementation adoptée en septembre 2015 a un effet rétroactif au 17 janvier 2014 pour les subdivisions;

Attendu que cet effet rétroactif a pour conséquence d'empêcher le terrain sur lequel la construction prévue au 75, rue Poulin puisse bénéficier de l'exception concernant les constructions et ouvrages autorisés dans les secteurs de forte pente et dans les bandes de protection prévue à l'article 277 du règlement de zonage 15-674;

Attendu que lors de la réunion du 5 juillet 2016, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable pour cette demande de dérogation mineure;

Attendu que les plans de subdivision des terrains ont été approuvés en juillet 2015 et qu'ils respectent la réglementation applicable à ce moment;

Attendu que le permis a été émis;

Attendu qu'il serait impossible de construire sur ce terrain en respectant la bande de protection en haut de talus et la cour avant minimale applicable dans cette zone;

Attendu que le fait de ne pas accorder la dérogation mineure occasionne un sérieux préjudice aux propriétaires;

Attendu que le rapport d'étude géotechnique produit par LVM Inc en juillet 2013 recommande de respecter une marge de recul de 7 mètres du haut du talus;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Léopold Michel et unanimement résolu ;

Que le Conseil municipal accepte la demande de dérogation mineure visant à permettre au 75, rue Poulin la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 14,78 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente.

Explication et consultation sur une dérogation mineure - 81, rue Poulin

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à permettre au 81, rue Poulin la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 10,1 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 276, qu'une bande de protection en haut de talus correspond à une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou à une distance maximale de 20 mètres de la crête d'un talus, soit à partir du point où se termine le talus dont le dénivelé vertical est de plus de 4 mètres de hauteur et dont la pente est de 25% et plus. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 15 mètres.

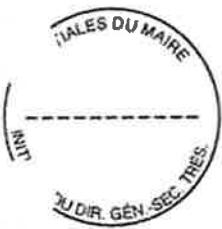
Deux personnes étaient présentes.

Aucun commentaire n'a été adressé au Conseil municipal.

Rés. #16-204
Dérogation mineure - 81,
rue Poulin

Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre au 81, rue Poulin la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 10,1 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 276, qu'une bande de protection en haut de talus correspond à une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou à une distance maximale de 20 mètres de la crête d'un talus, soit à partir du point où se termine le talus dont le dénivelé vertical est de plus de 4 mètres de hauteur et dont la pente est de 25% et plus;

Attendu que le règlement prévoit que dans tous les cas, cette distance ne peut être



No de résolution
ou annotation

inférieure à 15 mètres;

Attendu que le projet de développement le Legs des Pionniers est connu depuis mars 2013 et été entériné et approuvé le 1er octobre 2013;

Attendu que la nouvelle réglementation adoptée en septembre 2015 a un effet rétroactif au 17 janvier 2014 pour les subdivisions;

Attendu que cet effet rétroactif a pour conséquence d'empêcher le terrain sur lequel la construction prévue au 81, rue Poulin puisse bénéficier de l'exception concernant les constructions et ouvrages autorisés dans les secteurs de forte pente et dans les bandes de protection prévue à l'article 277 du règlement de zonage 15-674;

Attendu que lors de la réunion du 5 juillet 2016, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable pour cette demande de dérogation mineure;

Attendu que les plans de subdivision des terrains ont été approuvés en juillet 2015 et qu'ils respectent la réglementation applicable à ce moment;

Attendu que le rapport d'étude géotechnique produit par LVM Inc en juillet 2013 recommande de respecter une marge de recul de 7 mètres du haut du talus;

Attendu que la construction projetée au 81 Poulin se localise à 10,1 mètres du haut de talus;

Attendu que le fait de ne pas accorder la dérogation mineure occasionne un sérieux préjudice aux propriétaires;

En conséquence :

Il est proposé par madame Louise Thouin et unanimement résolu :

Que le Conseil municipal accepte la demande de dérogation mineure visant à permettre au 81, rue Poulin la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 10,1 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente.

Explication et
consultation
sur une
dérogation
mineure - 263,
rue Simard

Le directeur général, monsieur François Drouin, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à permettre au 263, rue Simard la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 16 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 276, qu'une bande de protection en haut de talus correspond à une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou à une distance maximale de 20 mètres de la crête d'un talus, soit à partir du point où se termine le talus dont le dénivelé vertical est de plus de 4 mètres de hauteur et dont la pente est de 25% et plus. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 15 mètres.

Deux personnes étaient présentes.

Aucun commentaire n'a été adressé au Conseil municipal.

Rés. #16-205
Dérogation
mineure - 263,
rue Simard

Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre au 263, rue Simard la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 16,59 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 276, qu'une bande de protection en haut de talus correspond à une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou à une distance maximale de 20 mètres de la crête d'un talus, soit à partir du point où se termine le talus dont le dénivelé vertical est de plus de 4 mètres de hauteur et dont la pente est de 25% et plus;

Attendu que le règlement prévoit que dans tous les cas, cette distance ne peut être



No de résolution
ou annotation

inférieure à 15 mètres;

Attendu la demande de dérogation mineure, au 263, rue Simard visant à autoriser la construction d'une résidence isolée à 16,59 mètres du haut d'un talus présentant une forte pente alors que l'article 276 du règlement de zonage prévoit qu'une bande de protection en haut de talus doit avoir au moins une distance équivalente à deux fois la hauteur du talus ou une distance maximale de 20 mètres, sans être inférieur à 15 mètres;

Attendu qu'il serait impossible de respecter la bande de protection de 20 mètres, en avançant la construction, sans :

- excaver le terrain afin de diminuer l'impact du dénivelé entre la rue et le plancher de rez-de-chaussée, pour obtenir une implantation en hauteur convenable et harmonieuse et une pente pour l'entrée d'auto raisonnable;
- excaver le terrain à l'arrière qui est dans la bande de 20 mètres et y installer des quais de roche;
- déplacer la résidence vers la droite afin de la sortir de la bande de 20 mètres;
- être obligé de couper 2 pins matures;
- modifier les plans de construction, car même en avançant la construction, il serait presque impossible de conserver les galeries et patios arrières à l'extérieur de la bande de 20 mètres;

Attendu que le rapport géotechnique produit par LVM en juillet 2013 recommande de respecter une marge de recul de 10 mètres du haut du talus;

Attendu que la construction projetée se localise à 16,59 mètres du haut du talus, et respecte ainsi la recommandation de l'étude géotechnique et la distance minimale exigée à l'article 276 du règlement de zonage;

Attendu que lors de la réunion du 5 juillet 2016, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable pour cette demande de dérogation mineure;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Robert Paquet et unanimement résolu ;

Que le Conseil municipal accepte la demande de dérogation mineure au 263, rue Simard visant à autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée à 16,59 mètres du haut de talus présentant une forte pente.

Rés. #16-206
Adoption
Règl. #16-700

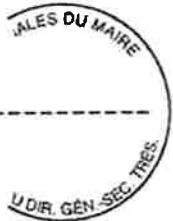
Il est proposé par monsieur Robert Paquet et appuyé par madame Louise Thouin et unanimement résolu ;

Que le Conseil municipal adopte le règlement d'emprunt #16-700 décrétant des travaux de remplacement d'aqueduc, d'égout et de réfection de voirie de la rue du Faubourg et prévoyant un emprunt de 285 000\$ pour en acquitter le coût. Ce règlement fait partie intégrante des présentes comme s'il y était retrancrit au long.

Rés. #16-207
Adoption
Règl. #16-701

Il est proposé par monsieur Léopold Michel et appuyé par madame Louise Thouin et unanimement résolu ;

Que le Conseil municipal adopte le règlement #16-701 concernant les modalités et conditions d'attribution des vignettes dans les zones d'interdiction de stationner sans vignette. Ce règlement fait partie intégrante des présentes comme s'il y était retrancrit au long.



No de résolution
ou annotation

Rés. #16-208
Directrice de
l'urbanisme

Il est proposé par monsieur Léopold Michel et unanimement résolu ;

Que le Conseil municipal reporte ce dossier à une prochaine réunion.

Rés. #16-209
Fonctionnaire
désigné

Il est proposé par monsieur Robert Paquet et unanimement résolu ;

Que la municipalité prenne une entente avec la Ville de Sainte-Anne-de-Beaupré pour que monsieur Frédéric Harvey, employé de la ville de Sainte-Anne-de-Beaupré, soit affecté pour agir comme fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme pour la municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges.

Période de
questions

La période de questions débute à 19h08 et se termine à 19h11.

Fin de la
séance

Levée de la séance à 19 heures 11.

Parise Cormier, mairesse

François Drouin, directeur général