



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 À HUIS CLOS, PAR VIDÉOCONFÉRENCE, LE 21 JUIN 2021, À 17 H 21, SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME PARISE CORMIER, MAIRESSE.

Sont présents : Mesdames Mélanie Royer-Couture, Parise Cormier et Suzanne Demers et messieurs Denis Roy et Magella Tremblay.

Invité : Monsieur Simon Théberge, directeur de l'urbanisme.

Absents avec motivation : Madame Louise Thouin et monsieur Réjean Morency.

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

Ouverture de la séance	Les membres présents à l'ouverture de la séance formant quorum, l'assemblée est déclarée régulièrement constituée par la présidente.
Rés. #21-211 Avis de convocation	Il est proposé par madame Mélanie Royer-Couture et unanimement résolu; Que les membres du conseil municipal acceptent l'avis de convocation, tel que rédigé.
Rés. #21-212 Séance à huis clos	Il est proposé par monsieur Denis Roy et unanimement résolu; Que les membres du conseil municipal acceptent que la présente séance soit tenue à huis clos et que les membres du conseil et les officiers municipaux puissent y participer par visioconférence.
Rés. #21-213 Acquisition d'unité de climatisation	Il est proposé par madame Suzanne Demers et unanimement résolu; Que les membres du conseil municipal autorisent l'acquisition d'une unité de climatisation de marque Carrier au montant 9 729,00 \$, plus taxes applicables, selon la soumission numéro PB2021-042 de la firme Ingénierie Carmichael ltée du 17 juin 2021. Le montant total est payable à partir du Fonds de roulement et remboursable sur 5 ans.
Explications sur la dérogation mineure au 37, rue des Jardins	Le directeur de l'urbanisme, monsieur Simon Théberge, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à rendre réputée conforme au 37, rue des Jardins la construction d'un agrandissement du bâtiment principal dont une superficie au sol de 1,83 mètre carré est située à une distance de 3,5 mètres de la limite latérale du lot alors que le règlement de zonage #15-674 prescrit à l'annexe J, que la distance minimale exigée est de 4 mètres. Le directeur de l'urbanisme mentionne que la Municipalité n'a pas reçu de commentaire depuis l'affichage de l'avis public.
Rés. #21-214 Décisions sur la dérogation mineure au 37, rue des Jardins	Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre un agrandissement du bâtiment principal dont une superficie au sol de 1,83 mètre carré est située à une distance de 3,5 mètres de la limite latérale du lot alors que la distance minimale exigée est de 4 mètres tel que prescrit à l'annexe J du règlement de zonage 15-674; Attendu que la demande n'implique pas un empiètement supplémentaire dans la marge latérale, un bâtiment accessoire étant déjà implanté à une distance de 3,5 mètres de la limite latérale du lot;



No de résolution
ou annotation

Attendu que la demande n'implique pas une surcharge visuelle;

Attendu que dans ce contexte, la demande n'a pas pour effet de créer un préjudice pour le voisinage;

Attendu que lors de la réunion du 1^{er} juin 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à cette demande de dérogation mineure;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Denis Roy et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal acceptent la dérogation mineure visant à rendre réputée conforme au 37, rue des Jardins la construction d'un agrandissement du bâtiment principal dont une superficie au sol de 1,83 mètre carré est située à une distance de 3,5 mètres de la limite latérale du lot alors que le règlement de zonage #15-674 prescrit à l'annexe J, que la distance minimale exigée est de 4 mètres.

Explication sur
la dérogation
mineure au
256, rue de
Cortina

Le directeur de l'urbanisme, monsieur Simon Théberge, donne des explications sur la demande de dérogation mineure visant à permettre au 256, rue de Cortina la construction d'une habitation unifamiliale isolée dont une superficie de plus de 25 % de la toiture est d'une pente de 2/12 et 3/12 alors que le règlement de zonage #15-674 prescrit à l'article 92, que l'ensemble de la toiture d'un bâtiment principal peut être d'une pente inférieure à 4/12 sur au plus de 25 % de celle-ci. La demande vise également à permettre que la largeur du garage attaché au bâtiment principal représente 100 % de la largeur totale de la façade du bâtiment alors que le règlement de zonage prescrit, à l'annexe J, que la largeur minimale exigée du bâtiment principal est de 8 mètres et à l'article 130, que la proportion du garage attaché ne doit pas être supérieure à 50 % de la largeur totale de la façade du bâtiment auquel il est attaché.

Le directeur de l'urbanisme mentionne que la Municipalité n'a pas reçu de commentaire depuis l'affichage de l'avis public.

Rés. #21-215
Décision sur
la dérogation
mineure au
256, rue de
Cortina

Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée dont une superficie de plus de 25 % de la toiture est d'une pente de 2/12 et 3/12 alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 92, que l'ensemble de la toiture d'un bâtiment principal peut être d'une pente inférieure à 4/12 sur au plus 25 % de celle-ci.

La demande vise également à permettre que la largeur du garage attaché au bâtiment principal représente 100 % de la largeur totale de la façade du bâtiment alors que le règlement de zonage prescrit, à l'annexe J, que la largeur minimale exigée du bâtiment principal est de 8 mètres et à l'article 130 et que la proportion du garage attaché ne doit pas être supérieure à 50 % de la largeur totale de la façade du bâtiment auquel il est attaché.

Attendu qu'en raison de la dimension importante du bâtiment, une toiture ayant une pente de 4/12 aurait pour effet de créer un ensemble dont la hauteur excéderait le maximum autorisé et aurait pour effet de nuire à l'intégration du bâtiment;

Attendu la dimension importante du terrain;

Attendu la présence visuelle forte de la façade ouest du bâtiment principal de la rue;

Attendu la qualité architecturale de l'ensemble et son intégration avec les bâtiments du secteur;



No de résolution
ou annotation

Attendu qu'en ce sens la demande n'implique pas de préjudice pour le voisinage;

Attendu que lors de la réunion du 1^{er} juin 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à cette demande de dérogation mineure;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Magella Tremblay et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal acceptent la dérogation mineure visant à permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée dont une superficie de plus de 25 % de la toiture soit d'une pente de 2/12 et 3/12 alors que le règlement de zonage prescrit, à l'article 92, que l'ensemble de la toiture d'un bâtiment principal peut être d'une pente inférieure à 4/12 sur au plus 25 % de celle-ci.

Que les membres du conseil municipal acceptent la demande visant à permettre que la largeur du garage attaché au bâtiment principal représente 100 % de la largeur totale de la façade du bâtiment alors que le règlement de zonage prescrit, à l'annexe J, que la largeur minimale exigée du bâtiment principal est de 8 mètres et à l'article 130 et que la proportion du garage attaché ne doit pas être supérieure à 50 % de la largeur totale de la façade du bâtiment auquel il est attaché.

Le tout est conditionnel à ce que des arbres de dimension moyenne soient aménagés en cour avant à proximité de la voie de circulation donnant accès au garage du sous-sol afin de diminuer sa présence visuelle.

Rés. #21-216
Permis PIIA

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

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

Attendu que des plans ont été déposés;

Attendu qu'une liste de matériaux et de couleurs a été déposée;

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

Attendu que le comité consultatif d'urbanisme a soumis, le 1^{er} juin 2021, des recommandations favorables à ces demandes de permis;

En conséquence :

Il est proposé par madame Mélanie Royer-Couture et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal accordent un permis de construction pour les projets suivants :

Adresse	Type de demande	Recommandations CCU
37, rue des Jardins	Agrandissement résidence unifamiliale jumelée	#21-116
256, rue de Cortina	Construction résidence unifamiliale isolée	#21-120



No de résolution
ou annotation

Rés. #21-217
Permis PIIA

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

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

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

Attendu que le comité consultatif d'urbanisme a soumis, le 15 juin 2021, des recommandations favorables à ces demandes de permis;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Magella Tremblay et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal accordent un permis de construction pour les projets suivants :

Adresse	Type de demande	Recommandations CCU
2190, avenue Royale	Agrandissement du bâtiment commercial	#21-128
296, rue de Vancouver	Construction résidence unifamiliale isolée	#21-129
33, rue des Monts	Construction résidence unifamiliale isolée	#21-131
8, rue de Chamonix	Rénovation résidence unifamiliale isolée	#21-132
218, montée des Bois	Rénovation résidence unifamiliale isolée	#21-133
5, rue du Promontoire	Agrandissement résidence unifamiliale isolée	#21-134

Des conditions particulières sont exigées pour les permis suivants :

- 2190, avenue Royale : que des arbres soient présents en cour avant afin de favoriser l'intégration harmonieuse du bâtiment;
- 296, rue de Vancouver : que la partie ajourée de la façade avant soit de couleur bois naturelle.

Rés. #21-218
Permis PIIA -
2350, avenue
Royale

Attendu la demande de permis pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée située au 2350, avenue Royale;

Attendu que la zone H3-123 est soumise à l'application du règlement sur les PIIA;

Attendu que des plans ont été déposés;

Attendu qu'une liste de matériaux et de couleurs a été déposée;

Attendu que la toiture projetée n'est pas conforme aux normes applicables;

Attendu que la toiture projetée contribue à accroître le caractère distinct du bâtiment et donc à affecter son intégration à ce secteur;

Attendu que l'intégration du bâtiment avec les bâtiments de ce secteur de l'avenue Royale est à revoir;

Attendu que la demande ne rencontre pas les objectifs et les critères du règlement sur les PIIA;



No de résolution
ou annotation

Rés. #21-219
Projets
particuliers de
construction,
de
modification
ou
d'occupation
d'un
immeuble
(PPCMOI)

Attendu que le comité consultatif d'urbanisme a soumis, le 15 juin 2021, une recommandation défavorable à cette demande de permis;

En conséquence :

Il est proposé par madame Mélanie Royer-Couture et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal refusent la demande de permis pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée située au 2350, avenue Royale.

Attendu que la Municipalité a reçu une demande en vertu du règlement #20-776 ayant trait aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), de manière à autoriser, dans le bâtiment situé au 2190, avenue Royale, dans la zone C-124, la classe d'usage suivante :

- Classe d'usages C7 - Commerce relié aux véhicules motorisés légers

Attendu que la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges a adopté le règlement #20-776 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

Attendu les caractéristiques du secteur;

Attendu les usages autorisés dans la zone;

Attendu la nature des usages projetés;

Attendu que le projet a fait l'objet d'une recommandation positive du Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges;

En conséquence :

Il est proposé par monsieur Magella Tremblay et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal adoptent le présent projet de résolution selon les dispositions ci-dessous mentionnées :

- **Territoire d'application**

La présente résolution s'applique au lot numéro 6 414 389 issu du lot numéro 5 949 760 (2190, avenue Royale) du cadastre du Québec, circonscription de St-Ferreol, situé dans la zone C-124.

- **Autorisation**

Malgré le règlement de zonage en vigueur, sont autorisés sur le lot numéro 6 414 389 issu du lot numéro 5 949 760 identifié de la présente, les usages *Services administratifs, professionnels et techniques, Commerce de vente au détail, Hébergement touristique, Restaurant et traiteur, Loisir et divertissement et Entreprise artisanale.*

- **Dérogation autorisée**

Il est autorisé de déroger à l'annexe J, intitulé « Grilles des spécifications » du règlement de zonage #15-674, uniquement pour permettre les usages de la classe *C7 Commerce relié aux véhicules motorisés légers.*



No de résolution
ou annotation

- Conditions

Seules les activités suivantes reliées aux usages - Commerce relié aux véhicules motorisés légers sont permises:

1. est de vendre ou de louer au détail des véhicules, autres que des véhicules lourds et leurs pièces;
2. est de faire l'entretien et la réparation de ces véhicules.

Rés. #21-220
Demande
modification
règlement de
zonage

Attendu la demande de dérogation mineure visant à permettre la classe d'usage *C5 Débit d'alcool (bar, taverne, brasserie, discothèque, établissement où l'on fabrique de la bière ou autre boisson alcoolisée avec consommation sur place, club privé, etc.)* dans le bâtiment existant du 3094, avenue Royale situé dans la zone M-226;

Attendu que l'acceptation de la demande permet d'occuper un bâtiment peu ou pas occupé, d'améliorer son état et son apparence, de dynamiser ce secteur en plus de créer des emplois;

Attendu que cette démarche s'inscrit dans les mesures prises par la Municipalité pour revitaliser le secteur Village;

Attendu que la création d'une zone où ce type d'usage est autorisé est souhaitable plutôt que de permettre celui-ci dans l'ensemble de la zone afin de limiter le risque de nuisance que peut créer ce type de commerce, d'autant que la majorité des bâtiments de cette zone sont utilisés à des fins résidentielles;

Attendu que lors de la réunion du 15 juin 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à cette demande de modification au règlement de zonage;

En conséquence :

Il est proposé par madame Suzanne Demers et unanimement résolu;

Que les membres du conseil municipal acceptent la demande de modification au règlement de zonage visant à permettre la classe d'usage *C5 Débit d'alcool (bar, taverne, brasserie, discothèque, établissement où l'on fabrique de la bière ou autre boisson alcoolisée avec consommation sur place, club privé, etc.)* dans le bâtiment existant du 3094, avenue Royale situé dans la zone M-226. Plus spécifiquement, de créer une zone à même l'actuelle zone M-226 et d'y permettre les usages de la classe d'usage C5.

Fin de la
séance

Levée de la séance à 17 heures 36.

Parise Cormier, mairesse

Martin Leith, secrétaire-trésorier