

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 13 AOÛT 2013

Province de Québec
Municipalité de La Macaza

Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 août 2013 à 9h00, à l'Hôtel de Ville de La Macaza.

Sont présents :
M. Pierre Payer, président
M. Jean Zielinski, conseiller
M. Albert Brousseau, résident
M. Jean Courchesne, résident
M. Gilles Lemay, résident
Mme Andréanne McCarthy, personne-ressource et secrétaire du CCU
M. Jacques Taillefer, personne-ressource

Considérant la mention à l'ordre du jour des sujets suivants :

- 1) Adoption de l'ordre du jour
- 2) Adoption du procès-verbal de la réunion du 17 juillet 2013
- 3) Dérogation mineure : 720 chemin du Lac Macaza
- 4) Dérogation mineure : 156 chemin du Lac Mitchell
- 5) Dérogation mineure : 30 chemin des Bouleaux
- 6) Marge de recul par rapport à un lac ou un cours d'eau
- 7) Divers :
 - a) Location de chalet la fin de semaine
 - b)
 - c)
- 8) Levée de l'assemblée

CCU 201308.65 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Monsieur Courchesne, appuyé par Monsieur Lemay et résolu à l'unanimité que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté aux membres du CCU.

ADOPTÉE

CCU 201308.66 ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 17 JUILLET 2013

Il est proposé par Monsieur Lemay, appuyé par Monsieur Courchesne et résolu à la majorité que le procès-verbal de la réunion du 17 juillet 2013 soit adopté.

ADOPTÉE

DÉROGATION MINEURE : 720 chemin du Lac Macaza

La propriétaire du 720 chemin du Lac Macaza désire transformer le garage existant en bâtiment principal. Le garage a été construit sur une dalle de béton en 2000 (permis 00-007) et peut être raccordé à l'installation septique construite en 2013 (permis 2013-00020). Le bâtiment principal existant, construit en 1980 (permis 23-80), est plus petit que le garage et nécessiterait des rénovations. Si cette dérogation est acceptée, la propriétaire modifiera le bâtiment principal pour en faire un garage.

Le changement d'usage de ce bâtiment contrevient à l'article 4.2.1 du règlement 221 qui stipule que : « *Tout bâtiment principal à l'exception des maisons mobiles, doit avoir des fondations continues de béton à l'épreuve de l'eau ou autres matériaux approuvés par les*

autorités compétentes en matière de normalisation, et assises à une profondeur à l'abri du gel et d'une solidité suffisante pour supporter le bâtiment. »

RECOMMANDATION :

Le CCU recommande, à l'unanimité, d'accepter la dérogation à condition que la construction respecte le code du bâtiment en vigueur.

DÉROGATION MINEURE : 156 chemin du Lac Mitchell

La propriétaire désire démolir et reconstruire le bâtiment principal existant, incluant les fondations en béton coulé avec ancrage dans le roc qui se trouve entièrement dans la rive. De plus, la propriétaire désire faire un agrandissement d'environ trois mètres par onze mètres en cour avant. Cet agrandissement se trouve à environ quinze mètres de la ligne des hautes eaux. Le bâtiment principal a été construit en 1958 et montre des signes d'usures autant au niveau de la fondation que du bâtiment lui-même. De plus, la famille s'agrandit et la propriétaire a besoin d'une plus grande surface de planché habitable.

La reconstruction du bâtiment principal avec ses fondations ainsi que l'agrandissement de ce dernier contrevient aux articles suivants :

Article 20.8 du règlement 219 qui stipule que : « *Un bâtiment dérogatoire, protégé par droits acquis, mais dont l'usage est conforme peut être agrandi en hauteur ou en superficie.* »

Dans tous les cas, l'agrandissement doit respecter les conditions suivantes :

- a) *Être conforme au règlement de construction;*
- b) *(...)*
- c) *L'agrandissement doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur. En aucun temps, la partie agrandie ne doit empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau;*
- d) *Être muni d'une installation septique conforme à la loi sur la qualité de l'environnement (I.Q.,chap.Q-2) et aux règlements édictés en vertu de cette loi. »*

Article 7.2.3 du règlement 219 qui stipule que : « *Nonobstant les dimensions minimales des marges de recul mentionnées à la grille des spécifications, aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de vingt mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau. »*

Article 20.11 du règlement 219 qui stipule que : « *La construction et la reconstruction de fondations pour un bâtiment, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, est autorisée à la condition cependant que les travaux respectent les exigences suivantes :*

- a) *que l'implantation respecte les marges de recul applicables aux terrains riverains et/ou aux dispositions applicables à la zone concernée;*
- b) *en aucun temps, la nouvelle fondation ne doit empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. »*

Article 4.2.1 d règlement 221 qui stipule que : « *« Tout bâtiment principal à l'exception des maisons mobiles, doit avoir des fondations continues de béton à l'épreuve de l'eau ou autres matériaux approuvés par les autorités compétentes en matière de normalisation, et assises à une profondeur à l'abri du gel et d'une solidité suffisante pour supporter le bâtiment. »*

RECOMMANDATION :

Le CCU recommande, à l'unanimité, de refuser cette dérogation mineure puisqu'il semble avoir assez d'espace sur le terrain pour reculer le bâtiment principal.

DÉROGATION MINEURE : 30 chemin des Bouleaux

Les propriétaires désirent soit lever le bâtiment principal et refaire les fondations en béton coulé, soit démolir complètement le bâtiment principal et le reconstruire à neuf incluant les fondations en béton coulé. Le bâtiment principal se trouve actuellement à environ 13.31 mètres de la ligne des hautes eaux.

Dans les deux cas, le projet contrevient aux articles suivants :

Article 20.11 du règlement 219 qui stipule que : « *La construction et la reconstruction de fondations pour un bâtiment, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, est autorisée à la condition cependant que les travaux respectent les exigences suivantes :*

- a) *que l'implantation respecte les marges de recul applicables aux terrains riverains et/ou aux dispositions applicables à la zone concernée;*
- b) *en aucun temps, la nouvelle fondation ne doit empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. »*

Article 7.2.3 du règlement 219 qui stipule que : « *Nonobstant les dimensions minimales des marges de recul mentionnées à la grille des spécifications, aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de vingt mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau. »*

RECOMMANDATION :

Le CCU recommande, à l'unanimité, de refuser cette dérogation mineure puisqu'il semble avoir assez d'espace sur le terrain pour reculer le bâtiment principal.

MARGE DE REcul AUX LACS ET COURS D'EAU POUR LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS

Après discussions et suite à la présentation d'un tableau montrant les marges de reculs pour les municipalités de la MRC d'Antoine Labelle, les membres recommandent d'approfondir les recherches et demandent au service d'urbanisme de procéder à une étude afin d'élargir la liste des municipalités, incluant les municipalités de la MRC des Laurentides.

DIVERS A) LOCATION DE CHALETS

La location de chalets la fin de semaine est pratique courante. Dans certain cas, les locataires sont dérangeants. Le CCU recommande d'agir selon les plaintes.

CCU 201308.67

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée, proposé par Monsieur Courchesne et appuyé par Monsieur Lemay. Il est 10h54.

Pierre Payer, président

Andréanne McCarthy, secrétaire