

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Province de Québec
Municipalité de La Macaza

Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 20 juin 2012 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 Karine Alarie, personne-ressource et secrétaire du CCU

Est absent : M. André Boileau, personne ressource et secrétaire du CCU

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 22 mai 2012
- 3) Demande : propriétaire du 73, chemin du Lac-Mitchell
- 4) Dérogation mineure : 292, chemin du Lac-Chaud
- 5) Dérogation mineure : 314, chemin de l'Aéroport
- 6) Vidange des fosses septiques sur les îles
- 7) Réglementation : bâtiments accessoires en zone villégiature
- 8) Règles de régie interne du CCU
- 9) Divers :
 - a)
 - b)
 - c)
- 10) Levée de l'assemblée

CCU 201206.25 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

ADOPTÉE

CCU 201206.26 ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 22 MAI 2012

Il est proposé par Monsieur Jean Courchesne, appuyé par Monsieur Jean Zielinski et résolu à l'unanimité que le procès-verbal de la réunion du 22 mai 2012 soit adopté.

ADOPTÉE

CCU 201206.27 DEMANDE : PROPRIÉTAIRE DU 73, CHEMIN DU LAC-MITCHELL

Monsieur Claude Rodier désire être remboursé pour les 300,00\$ qu'il avait payés en 2010 pour une demande de dérogation mineure pour la construction d'un garage à moins de 8 mètres de la limite avant de son terrain. Par conséquent, il rencontre les membres du CCU afin d'expliquer la situation et exprimer les raisons justifiant sa demande. Monsieur Rodier raconte, qu'au départ, il désirait construire un garage et puisqu'il ne pouvait pas rencontrer les normes prescrites, il a demandé une dérogation. À ce moment, le service d'urbanisme lui a demandé de faire préparer un plan de propriété par un arpenteur-géomètre afin de connaître la dérogation exacte à demander. Puisque les transferts de titres de propriété n'avaient pas encore été fait suite au déplacement du chemin du Lac-Mitchell, il n'était pas possible de produire ce document. Puisque la municipalité a tardé à finaliser les transferts, Monsieur Rodier a pris la décision de ne plus construire de garage. Cependant, il avait déjà construit la dalle de béton en 2010, sans permis.

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Monsieur Rodier quitte la salle, les membres du CCU discutent de la situation. Il est proposé par Monsieur Jean Zielinski, appuyé par Monsieur Albert Brousseau et résolu à l'unanimité de recommander le remboursement des frais de 300,00\$ à Monsieur Rodier. Le dossier sera suspendu jusqu'à la production du certificat de localisation après quoi une autre décision devra être prise quant à la dalle de béton probablement dérogatoire.

ADOPTÉE

DÉROGATION MINEURE : 292, CHEMIN DU LAC-CHAUD

Les quatre bâtiments (1 maison et 3 remises) de la propriété du 292, chemin du Lac-Chaud occupent présentement une superficie de 81,55 m². La propriétaire désire démolir la maison et deux des trois remises présentes sur son terrain afin de reconstruire une nouvelle maison. La nouvelle maison et la remise occuperaient 119,53 m².

La propriété est composée d'une partie du lot 6 du rang 1 ainsi que d'une partie du lot 7A du rang 9. La première possède une superficie de 1292,5 m² et la seconde une superficie de 262,3 m². Cette dernière partie pose cependant problème au niveau du titre de propriété car elle est citée dans deux titres différents, soit celui de la propriétaire du 292 et celui de sa voisine.

Bien que la réglementation actuelle permette l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis, cet agrandissement ne doit pas excéder 7% de la superficie totale du terrain. Dans la situation présente, le coefficient d'emprise au sol serait de 7,7% dans le cas où la partie du terrain litigieuse appartiendrait au propriétaire et de 9,2% dans le cas où cette partie ne lui appartiendrait pas.

De plus, l'accès à la propriété et le terrain en forte pente font en sorte que la reconstruction de la maison ne peut se faire qu'à l'endroit où le chalet actuel se situe. Ainsi, la maison projetée serait située à 10,30 mètres de la ligne des hautes eaux, alors que la norme est de 20 mètres.

En résumé, la propriétaire demande une première dérogation pour agrandir sa maison au-delà de la superficie maximale permise (7,7% ou 9,2% alors que la norme est de 7%) et une deuxième dérogation pour construire sa maison à 10,30 mètres de la ligne des hautes eaux, alors que la norme est de 20 mètres. En ce qui a trait à la première dérogation, les membres du CCU sont favorables pour une occupation de 7,7% du terrain, mais la majorité d'entre eux ne le sont pas pour une occupation de 9,2%. Donc, afin que le CCU puisse se prononcer véritablement, la propriétaire devra faire cadastrer son terrain et déposer une demande avec la superficie réelle de son terrain. Pour la seconde dérogation, les membres considèrent que la topographie du terrain fait en sorte que la maison ne peut être localisée à un autre endroit et sont donc favorables à recommander son acceptation. Le dossier sera revu lorsque le terrain sera cadastré.

CCU 201206.28

DÉROGATION MINEURE : 314, DE L'AÉROPORT

Le propriétaire du 314, chemin de l'Aéroport a soumis une demande de dérogation mineure afin de rendre conforme sa propriété. L'agrandissement construit en 1993 qui devait être à 9 mètres de la limite arrière du terrain est plutôt situé à 6,91 mètres, puisque le propriétaire croyait que son terrain était délimité par une clôture qui se retrouve en fait sur le terrain voisin. Par conséquent, le motel restaurant bar empiète de 2,09 mètres dans la marge arrière du terrain. Considérant la bonne foi du propriétaire et pour éviter tout problème futur, il est proposé par Monsieur Jean Zielinski, appuyé par Monsieur Jean Courchesne et résolu à l'unanimité d'accepter la dérogation demandée par le propriétaire.

ADOPTÉE

VIDANGE DES FOSSES SEPTIQUES SUR LES ÎLES

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les années passées, la municipalité a organisé la vidange des fosses septiques sur les îles en faisant parvenir une lettre aux propriétaires concernés les informant de la date de la vidange afin qu'ils dégagent les couvercles de leur fosse. Par la suite, la compagnie retenue pour effectuer les vidanges a pris en charge la facturation et chacun des propriétaires a dû payer directement à la compagnie en question. Considérant que la vidange des fosses septiques sur les îles doit s'effectuer en groupe et qu'il puisse être difficile pour les citoyens d'organiser une vidange collective, le CCU recommande que la municipalité organise la vidange de la même façon que par les années passées.

RÉGLEMENTATION : BÂTIMENTS ACCESSOIRES EN ZONE VILLÉGIATURE

Ayant été informé d'une irrégularité dans le règlement 219 relatif au zonage en ce qui a trait au nombre de bâtiments accessoires autorisés en zone villégiature et urbaine, le service d'urbanisme demande au CCU et par le fait même au conseil municipal de voir à ce qu'une modification y soit apportée afin d'éviter toute confusion. Les membres ont discuté rapidement du sujet et ont demandé à ce qu'il soit reporté à une future rencontre.

RÈGLES DE RÉGIE INTERNE DU CCU

Ce sujet est reporté à une prochaine rencontre.

CCU 201206.29 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, il est proposé par Monsieur Jean Courchesne, appuyé par Monsieur Albert Brousseau et résolu à l'unanimité de lever la séance. Il est 12h30.

ADOPTÉE

Pierre Payer, président

Karine Alarie, secrétaire