

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 19 SEPTEMBRE 2012

Province de Québec
Municipalité de La Macaza

Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 19 septembre 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 29 août 2012
- 3) **Rencontre avec les promoteurs d'un projet de développement au lac Caché**
- 4) Dérogation mineure : partie du lot A, Rang IL, Canton de Lynch
- 5) Dossier : 73, chemin du Lac-Mitchell
- 6) Rencontre avec le propriétaire du 91, chemin du Lac-Chaud
- 7) Planification des prochaines rencontres du CCU
- 8) Divers :
 - a)
 - b)
 - c)
- 9) Levée de l'assemblée

CCU 201209.43 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

ADOPTÉE

CCU 201209.44 ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 29 AOÛT 2012

Il est proposé par Monsieur Albert Brousseau, appuyé par Monsieur Jean Courchesne et résolu à l'unanimité que le procès-verbal de la réunion du 29 août 2012 soit adopté.

ADOPTÉE

RENCONTRE AVEC LES PROMOTEURS D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT AU LAC CACHÉ

Les deux promoteurs, Messieurs Duplantie, ainsi que leur courtier immobilier arrivent à 9h00. Bien que leur projet ait été présenté lors de la rencontre du CCU du 26 novembre 2010, Madame Alarie leur demande de bien vouloir le représenter puisque la composition du comité a changé depuis. Le projet intégré proposé consisterait à la construction de huit habitations situées en bordure du lac Caché dont chaque propriétaire serait responsable de son installation septique, son puits; l'autre partie serait commune. Puisqu'une partie du terrain sur lequel les promoteurs veulent développer faisait partie du territoire non municipalisé de la MRC, les membres de 2010 avaient recommandé qu'une demande d'annexion soit d'abord présentée. Bien que l'annexion du territoire ait été approuvée à l'été 2012, le problème majeur

de ce projet, qu'il s'agisse d'un projet intégré ou non, demeure l'accès, puisque le chemin pour s'y rendre n'est pas conforme au règlement sur la construction des chemins et les promoteurs affirment qu'il serait trop coûteux de le rendre conforme. Ils proposent donc de conserver le chemin actuel en y apportant de petites améliorations. Après discussion, les membres proposent de vérifier le fondement et les motifs ayant mené à l'adoption des exigences en matière de construction des chemins et d'examiner l'opportunité, le cas échéant, de proposer des modifications au règlement sur la construction des chemins (largeurs, fondations, etc.) et de poursuivre la réflexion et les discussions lors de la prochaine rencontre.

CCU 201209.45 DÉROGATION MINEURE : PARTIE DU LOT A, RANG IL, CANTON DE LYNCH

Le propriétaire de ce terrain situé sur l'île A du lac Chaud a construit deux plateformes afin d'y installer deux tentes, l'une pour dormir et l'autre servant de cuisinette. La plateforme sur laquelle repose la cuisinette se situe dans la bande de protection riveraine et par le fait même la cuisinette (abri temporaire) est à moins de vingt mètres de la ligne des hautes eaux. Il semble en outre que cette dernière aurait été construite en remplacement d'une ancienne plateforme déjà existante à cet endroit et qui était devenue dangereuse par manque d'entretien. De plus, selon la réglementation en vigueur, les constructions et usages accessoires ne sont pas autorisés sur un terrain avant que n'y soit aménagé l'usage ou la construction principal. Suite à un avis du service d'urbanisme lui demandant d'enlever les constructions, le propriétaire désire obtenir une dérogation mineure afin de conserver lesdites plateformes. Le CCU mentionne, d'entrée de jeu, que cette dérogation est irrecevable, puisqu'il était possible pour le propriétaire de respecter la réglementation en vigueur. Cependant, suite à des représentations par des propriétaires de terrains situés sur cette île qui ont fait ressortir une iniquité consécutive à un changement, en 2009, des conditions de construction, la réglementation sur l'île A sera modifiée sous peu. Par conséquent, le propriétaire pourra y construire une habitation principale. Pour toutes ces raisons, il est proposé par Monsieur Jean Zielinski, appuyé par Monsieur Gilles Lemay et résolu à l'unanimité de recommander de tolérer les plateformes pour une période de 18 mois à partir de l'acceptation de cette tolérance par le conseil municipal. Toutefois, au terme de ce délai, le propriétaire devra respecter intégralement la réglementation en vigueur, c'est-à-dire enlever les plateformes dans le cas où aucune habitation n'y aurait été construite ou, dans le cas où une habitation principale y aura été érigée, déplacer la plateforme située dans la rive afin de la rendre conforme en tant que construction accessoire.

ADOPTÉE

CCU 201209.46 DOSSIER : 73, CHEMIN DU LAC-MITCHELL

Puisque ce dossier avait été suspendu lors de la rencontre du 20 juin dernier jusqu'à la production du certificat de localisation, et que ledit certificat a été déposé au service d'urbanisme, les membres discutent à nouveau de la dalle de béton qui avait été construite sans permis en 2010 et qui devait servir de fondation à un garage, lequel garage ne sera finalement pas construit. La dalle est située à 1,76 mètre de la limite avant du terrain. Puisque cette dalle sert actuellement de stationnement et que les stationnements doivent être situés à une distance minimale de 1 mètre des limites de propriété, il est proposé par Monsieur Jean Zielinski, appuyé par Monsieur Jean Courchesne et résolu à l'unanimité de recommander la conservation de la dalle à titre de revêtement d'espace de stationnement, puisqu'elle respecte la réglementation relative aux stationnements. Cependant, advenant le cas où son usage changerait, une demande devrait être déposée à la municipalité.

ADOPTÉE

CCU 201209.47 RENCONTRE AVEC LE PROPRIÉTAIRE DU 91, CHEMIN DU LAC-CHAUD

Ce dossier fait suite au traitement de la demande de dérogation mineure débuté à la rencontre du 25 juillet et poursuivi le 29 août dernier. Lors de cette dernière rencontre, le CCU avait demandé à rencontrer le propriétaire afin que ce dernier puisse expliquer les raisons pour lesquelles le chemin n'avait pas été éloigné du lac à certains endroits tel que demandé le 25 juillet. Puisqu'il semble y avoir eu un malentendu, le propriétaire a demandé à son arpenteur de rectifier l'emplacement du chemin afin qu'il soit éloigné du lac artificiel. Par conséquent, le propriétaire désire lotir une partie du lot 7A-5, Rang D, Canton de Marchand pour y construire un chemin privé à 16,94 mètres d'un lac artificiel, alors que la norme est de 60 mètres. Il est proposé par Monsieur Jean Zielinski, appuyé par Monsieur Gilles Lemay et résolu à l'unanimité de recommander l'acceptation de cette demande de dérogation. De plus, l'opération cadastrale de laquelle est issue cette dérogation permettra à chacun des deux bâtiments existants d'être situé sur un lot distinct (7A-15 et 7A-17). Considérant que ces bâtiments ont été construits il y a plusieurs années, le chemin, tel qu'il est présentement construit pourra être conservé, sauf en ce qui a trait à la portion où ledit chemin est à l'extérieur de l'emprise du lot 7A-13 tel que démontré sur le plan 18972 corrigé en date du 7 septembre 2012 par l'arpenteur Gabriel Lapointe. À ces endroits, le chemin devra être déplacé afin d'être situé à l'intérieur de l'emprise telle qu'elle y est décrite, et construit avec une fondation analogue à celle existante pour le reste du chemin. Il est à noter que tout ajout, demande ou changement subséquent (nouvelle construction, changement d'usage, subdivision, ouvrage, etc.) devra respecter à tous égards la réglementation en vigueur et les demandes nécessaires devront impérativement avoir été faites au préalable auprès du service d'urbanisme.

ADOPTÉE

PLANIFICATION DES PROCHAINES RENCONTRES DU CCU

La prochaine rencontre du comité aura lieu le 24 octobre 2012.

CCU 201209.48 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

ADOPTÉE

Pierre Payer, président

Karine Alarie, secrétaire