

C-15

PIIA? 0

## Analyse de conformité

# Projet Les Petits Chalets (502 chemin Val-des-Lacs)

Propriétaires : Aurélie Carrière et Jean Casamayou

### Historique :

Selon les informations recueillies, le projet de chalets locatifs aurait été autorisé à l'époque de M. Robert Dufort, qui avait conclu que le projet bénéficiait d'un droit acquis. Anciennement, le projet s'appelait le *Domaine Sérénité*, un centre de thérapie avec hébergement. La vocation du site n'a pas changé avec le changement de propriétaire, à ma compréhension, permettant de décerner un droit acquis (considérant les informations partielles que j'ai réussi à obtenir).

### Zonage :

L'immeuble est situé en zone RR-12.

Pour la catégorie des usages commerciaux, seul le groupe 5 est autorisé (Activités extérieures extensives, camp de vacances et base de plein-air, par exemple)

La mention « Et autres établissements similaires » est présente à la définition du groupe 5, laissant place à une interprétation élargie de ce que peut représenter un « usage extérieur extensif ».

En ce sens, comme nos définitions d'usage sont mal définies, je crois que la Municipalité pourrait arriver à la conclusion que l'usage est conforme, avec une interprétation positive de sa propre réglementation.

### Visite des lieux :

Effectuée le 24/08/2022, avec la présence de Mme. Carrière.

J'ai eu la chance d'obtenir une visite guidée du site en question auprès des propriétaires. J'ai été rassuré de constater que les unités d'hébergement, maintenant alimentés en eau sous pression par le biais de leur nouveau puits, étaient munies d'installations septiques individuelles conformes.

La collaboration des propriétaires était pleine et entière, et ces derniers m'informaient que des investissements à la hauteur d'environ 500 000\$ étaient prévus et en cours de réalisation afin d'améliorer la qualité architecturale des unités de location.

### Recommandations :

Je recommande d'aller de l'avant avec l'adoption du projet d'affichage par PIIA. Aussi, il faudrait également signifier le Service de l'évaluation de la MRC, car l'immeuble est taxé à titre de domicile, alors qu'il s'agit d'une exploitation commerciale.

*taxation*