

CCU – MARS 2024

- 1- PIIA-2024-04
- 2- Contribution aux fins de parc
550 chemin du Lac-à-l'Original
- 3- DM 2024-02

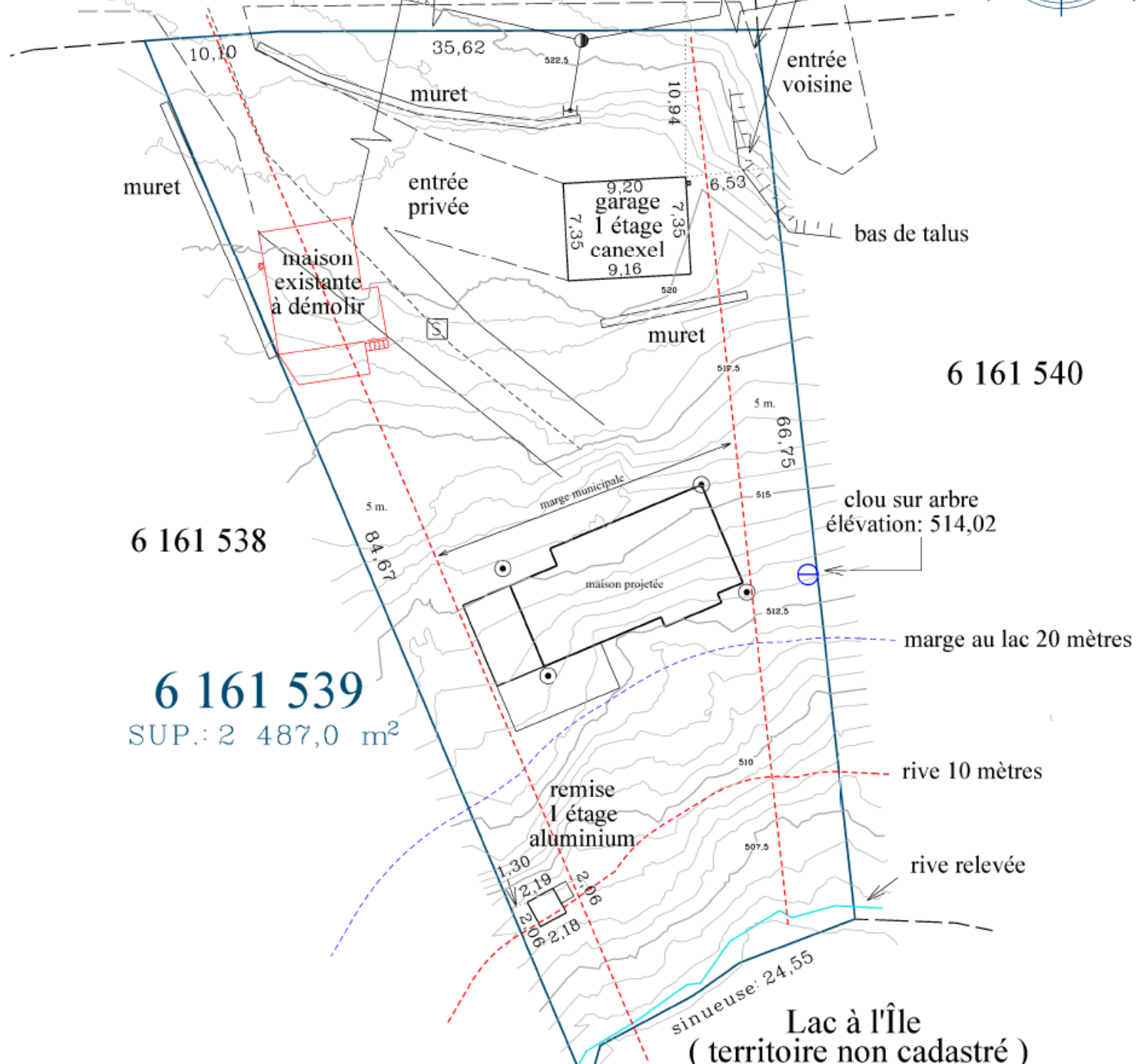
1- Demande de PIIA-2024-04
192 chemin du Lac-à-L'Original

Construction neuve



LOCALISATION

192 chemin du Lac à l'Original











ÉLÉVATION AVANT





ÉLÉVATION ARRIÈRE (LAC)



Inspiration et
aperçu des
matériaux utilisés

3° Conserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site en respectant les critères suivants :

- a) les bâtiments devraient s'implanter sur une portion du terrain qui n'est déjà plus à l'état naturel lorsque l'espace est disponible;
- b) l'aménagement du terrain doit avoir un caractère champêtre ou naturel et devrait privilégier la conservation des arbres matures existants;

c) la superficie gazonnée doit être limitée à une aire d'activité raisonnable;

d) une large bande de terrain devrait être conservée à l'état naturel entre chaque propriété, de la rue jusqu'au lac;

e) les haies, clôtures et murs doivent avoir un caractère champêtre et s'intégrer au paysage naturel;

f) éviter les écrans visuels hauts et opaques en façade du terrain.

4° Préserver et mettre en valeur l'intégrité des lacs en respectant les critères suivants :

a) la rive à l'état naturel devrait être conservée intégralement;

b) la rive qui n'est plus à l'état naturel devrait être révégétalisée avec des arbres et arbustes indigènes;

c) les arbustes devraient être plantés en quiconque sur la rive de manière à redonner un caractère naturel à la rive;

d) les ouvrages de stabilisation artificiels, y compris le perré, devraient être évités.

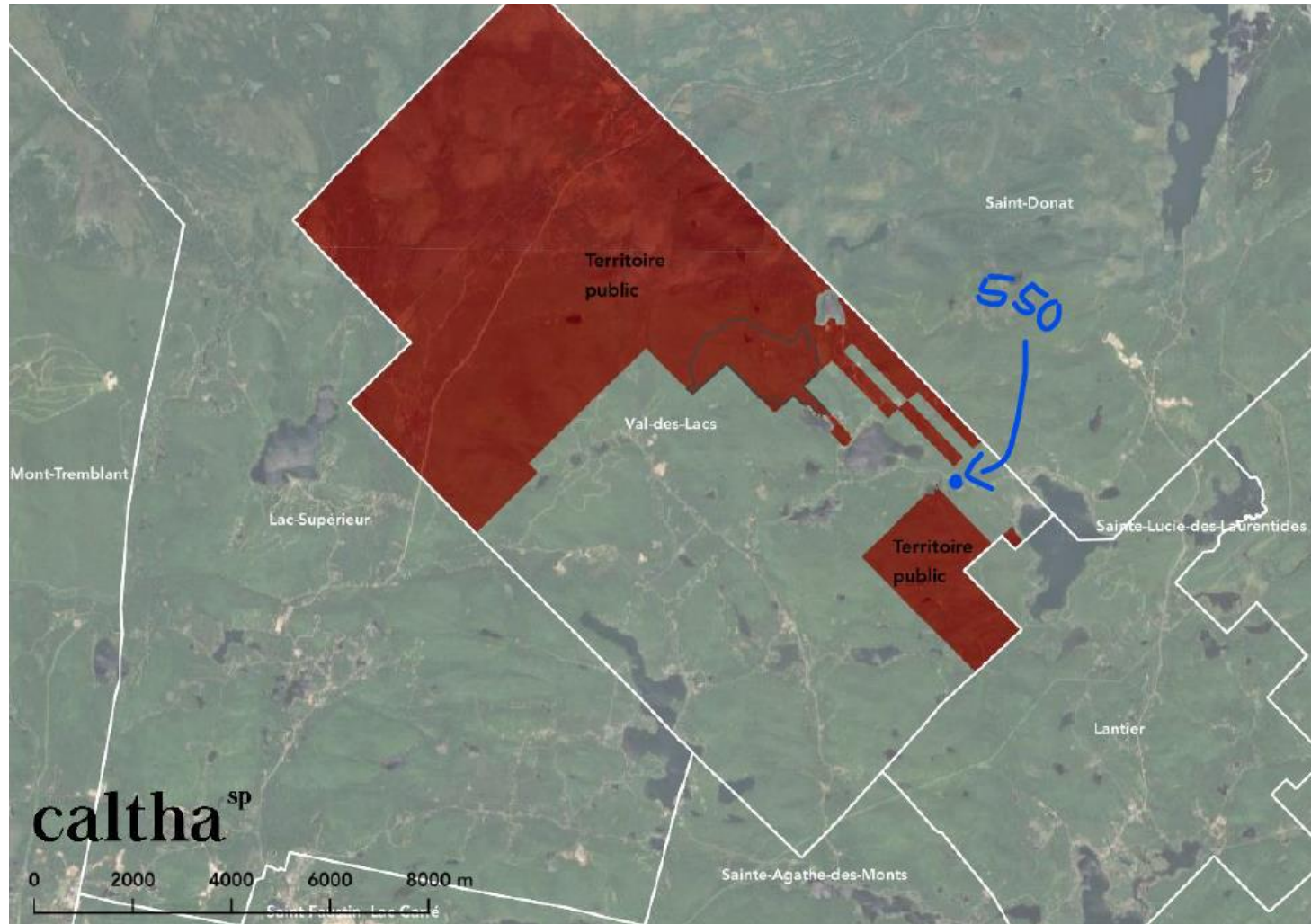
L'évaluation des critères peut être basée sur les exemples présentés aux annexes A et B.

2-Contribution aux fins de parc 550 chemin du Lac à l'original

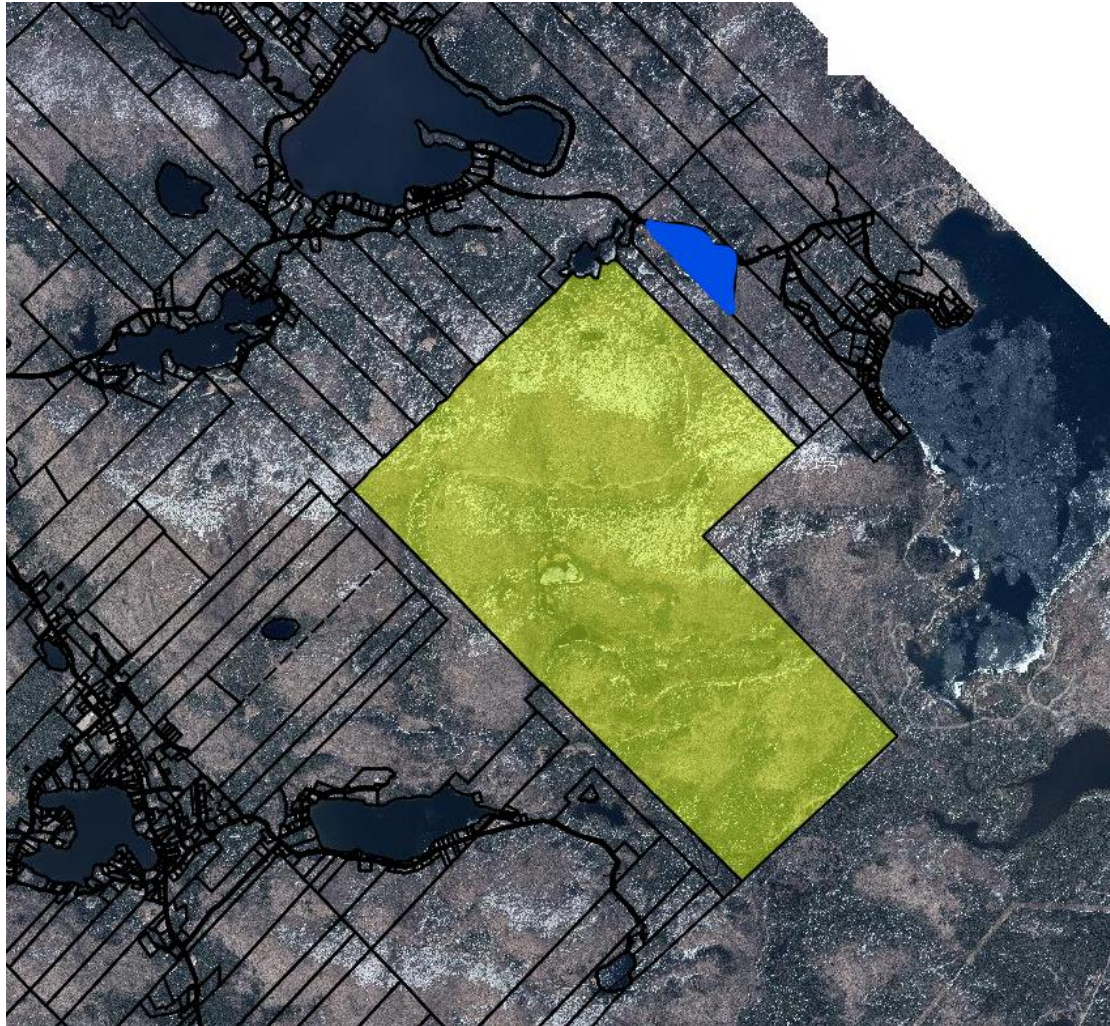
- Superficie 116774.5 m²
- Valeur potentielle en frais de parc en fonction de la contribution antérieure : 6557,76\$
- Superficie potentielle en parc en fonction de la contribution antérieure : 8174 m² (7%)



Positionnement du terrain par rapport au projet de conservation des terres publiques et la création d'un corridor de biodiversité

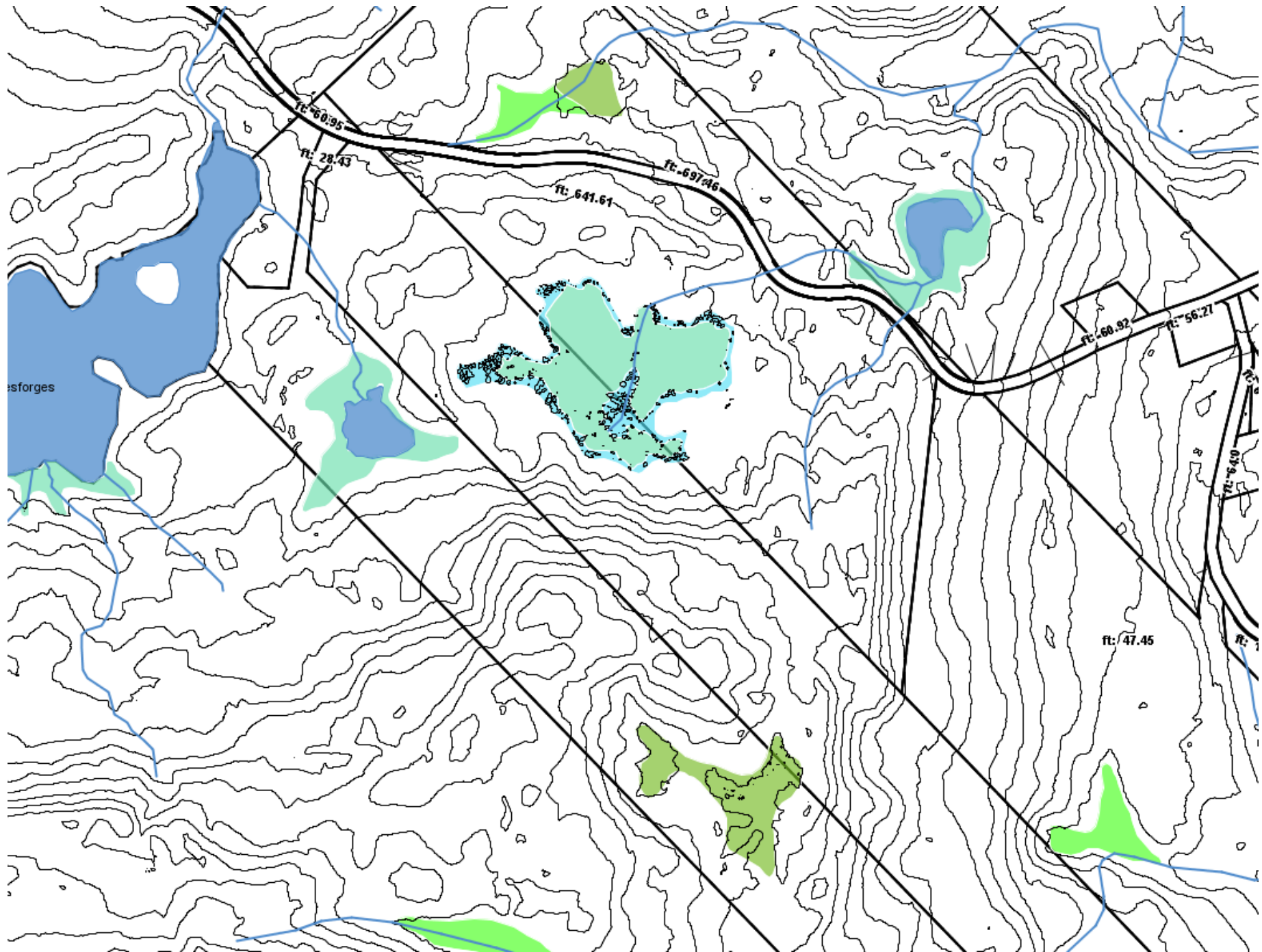


550 chemin du Lac à l'original par rapport à la terre publique. (Projet récréotouristique de Touski (Ski de fond, Vélo de montagne randonnée pédestre sur les terres publiques en cour de développement)

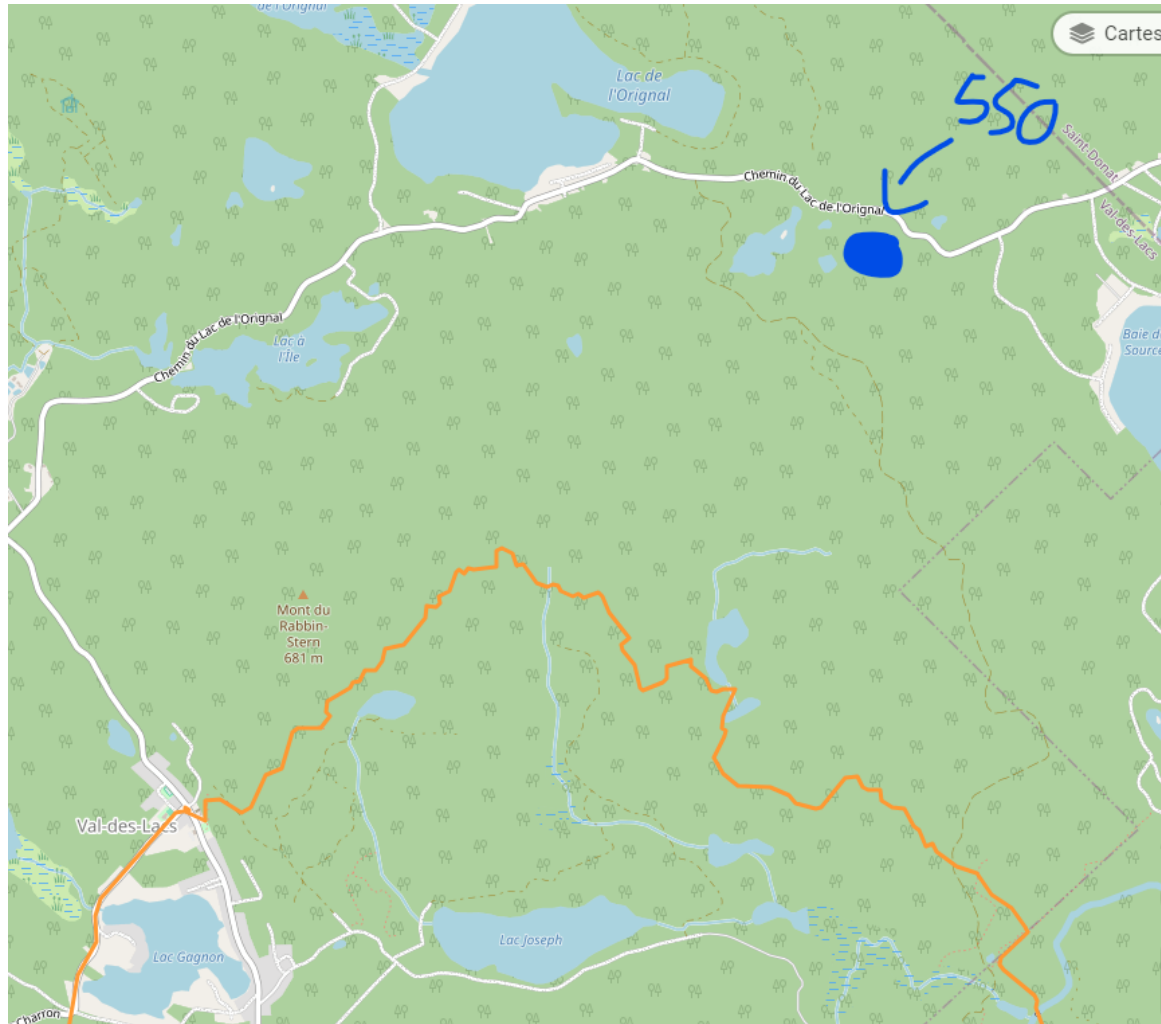


Présence d'une tourbière



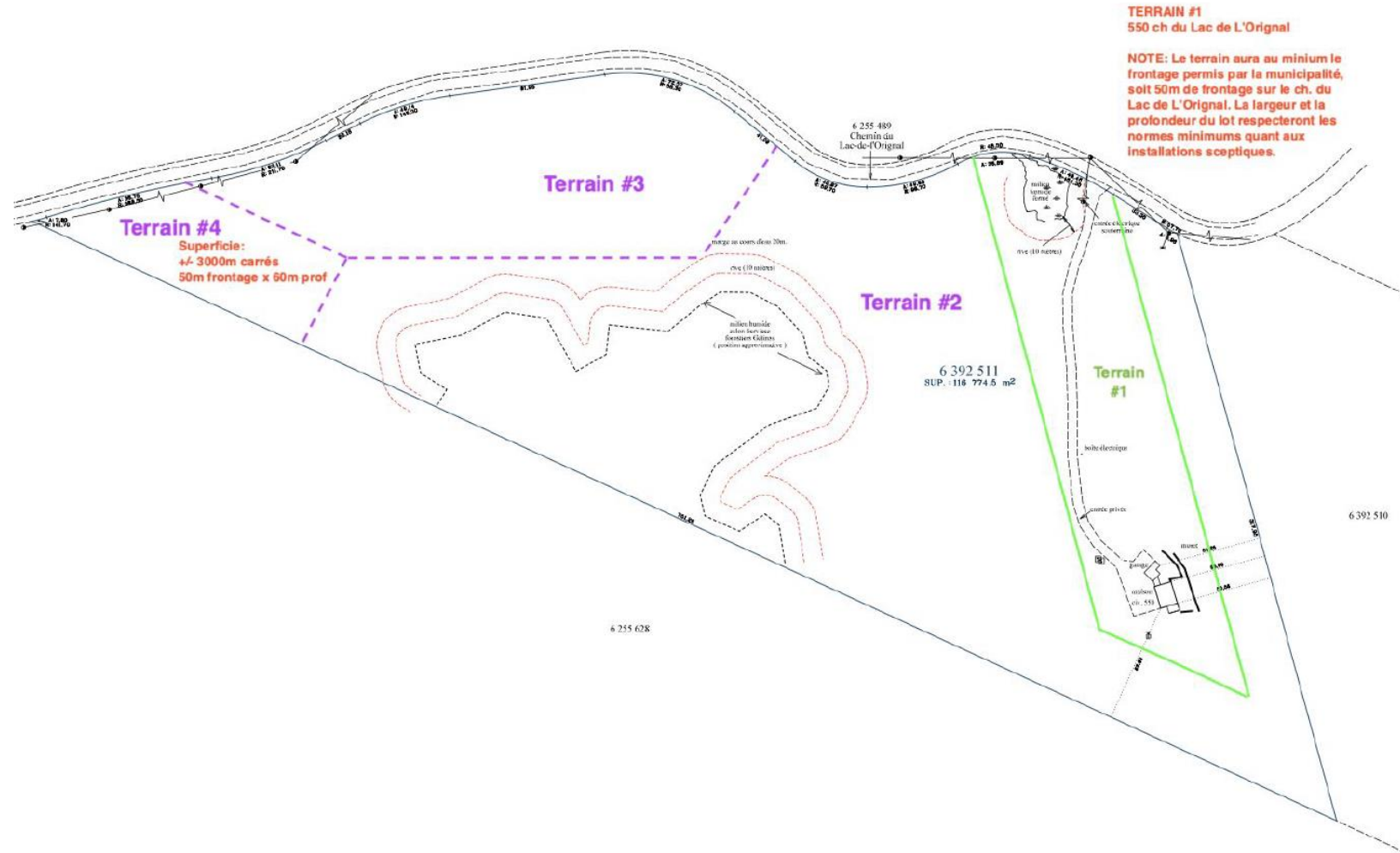


Positionnement du terrain par rapport au réseau de sentier par mont et Val (en orange)



Intention du propriétaire

PROJET DE LOTISSEMENT INTENTION



Nous occupons présentement la partie supérieure de la terre familiale qui a récemment été scindé en deux parties pour nous accueillir. En lien avec la topographie du terrain et la vue sur le Lac de la Montagne Noire, nous avons choisi d'implanter notre architecture sur le sommet le plus haut du terrain que nous chérissons depuis de nombreuses années (terrain no#1, 550 ch du Lac de L'Original).

Les projets nous appellent et nous souhaitons maintenant subdiviser notre terrain de jeu de près de 29 acres en 4 lots distincts afin de nous permettre entre autre d'aménager une nouvelle construction tout près de notre grande tourbière qui constitue notre secret bien gardé. Nous comptons également à moyen terme, aménager plusieurs sentiers pour y pratiquer des randonnées et entretenir notre forêt adorée.

L'objectif du projet de lotissement est axé sur des réflexions à long terme et sur la pérennité de notre plus grand rêve, la préservation et la passation de notre forêt adorée de mères en filles.

Intention du département d'urbanisme

- Potentiel de faire un accès au sentier par mont et Val ou tout autre projet récréotouristique futur. Un stationnement pourrait y être aménagé.
- Il y aurait une nouvelle entrée pour le sentier à partir de Saint-Donat. Le vélo de montagne, la randonnée, la raquette et le vélo de montagne pourrait y être envisagé.
- Un milieu humide d'intérêt (tourbière) pourrait être protégé (ou mis en valeur par un point de vue ou autre aménagement)
- Projet dans le long terme (5-10 ans). (Des droits de passage seraient à obtenir sur deux terrains privés à l'arrière pour relier la terre publique au terrain.)
- Le parc créer doit respecter le règlement de lotissement en vigueur. (3000m² minimum, 50m de largeur par 60m de profondeur.)

3- Demande de DM-2024-02 286 chemin du Lac du Rocher

La demande vise à déroger à l'article 25 du règlement de zonage : **Droits acquis aux constructions dérogatoires : aucun travaux de reconstruction ne sont autorisés dans la bande de protection riveraine ou en milieux humides.**

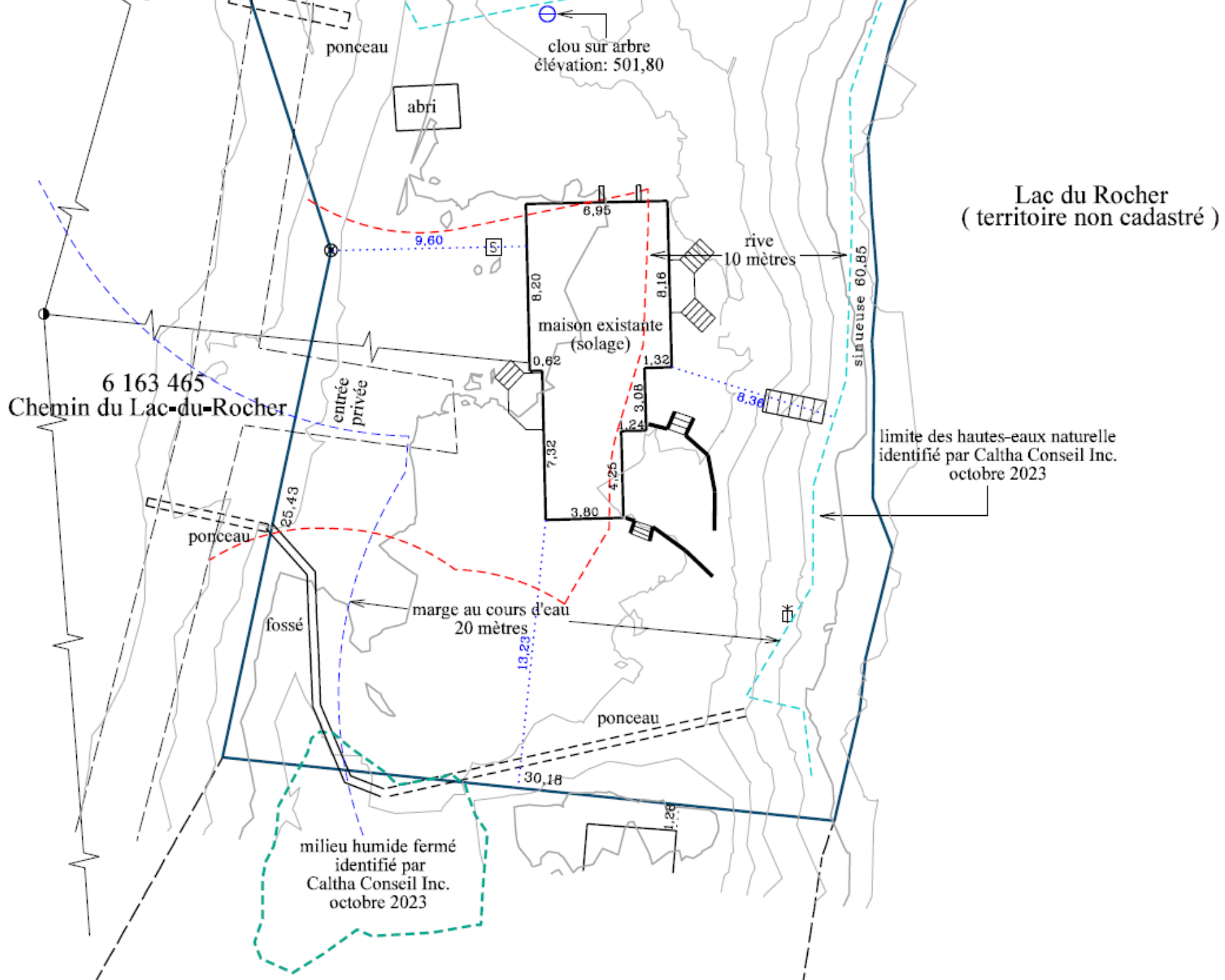


LOCALISATION



Date de
construction : 1974





Rapports d'experts sur l'état du bâtiment

- Rapport d'expertise sur la perte de section de la fondation
- Rapport d'expertise sur les infiltrations d'eau provenant de la toiture de l'immeuble, Infiltrations d'eau provenant de l'enveloppe verticale de l'annexe, Déficiences dans la mise en oeuvre des pare-vapeurs, Déficience de la ventilation des vides sous toit, Déficiences structurelles (poutres plafonnières et embout des solives du plancher de l'étage)
- Rapport d'expertise de salubrité fongique résidentielle. Présence de champignon

135 Rénovation, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment principal ou d'une construction située en tout ou en partie en empiètement sur la rive

Aucune construction et aucune structure empiétant sur la rive ou sur le littoral d'un lac ou d'un cours d'eau ne peut y être agrandie, tant à l'horizontale qu'à la verticale, non plus qu'en aérien, sur le sol ou en souterrain.

Nonobstant le premier alinéa, la rénovation, y compris la modification de la pente du toit sans entraîner une augmentation de la superficie du plancher ou la reconstruction après incendie ou cataclysme naturel d'un bâtiment principal déjà existant et utilisé à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public peuvent être autorisées sur la rive d'un cours d'eau ou d'un lac si toutes les conditions suivantes sont remplies:

1° le terrain sur lequel est implanté le bâtiment principal était existant à la date d'entrée en vigueur (2 avril 1984) du règlement de contrôle intérimaire numéro 16-83 de la MRC des Laurentides;

2° les dimensions du terrain et la norme de protection de la rive font en sorte qu'il devient impossible de réaliser la rénovation ou la reconstruction du bâtiment principal eu égard à l'application des normes d'implantation de la réglementation d'urbanisme de la municipalité et de la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictées en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

3° l'endroit où se retrouve le bâtiment principal sur le terrain, ou sa relocalisation projetée, est située à l'extérieur d'une zone d'inondation ou d'un milieu humide incluant sa bande de protection qui l'entoure tel que protégé en vertu du présent règlement;

4° la rénovation ou la reconstruction du bâtiment n'empiète pas davantage sur la rive, et aucun ouvrage à réaliser pour ces travaux ne se retrouve à l'intérieur d'une bande minimale de 5 mètres de la rive, calculée à partir de la ligne des hautes eaux;

5° dans le cas où les travaux de rénovation ou de reconstruction du bâtiment principal nécessitent la reconstruction ou le remplacement de la fondation, la nouvelle implantation du bâtiment doit être réalisée à l'extérieur de la rive ou, lorsque cela est impossible, sa nouvelle implantation doit être le plus loin possible de la ligne des hautes eaux;

6° une bande de terrain adjacente à la ligne naturelle des hautes eaux, d'une profondeur minimale de 5 mètres doit être revégétalisée selon les dispositions de l'article 133.1.

Cependant, la démolition pour des fins de reconstruction immédiate d'un bâtiment dérogatoire dont l'usage est conforme est autorisée aux conditions suivantes :

- 1- Le permis de démolition et le permis de construction doivent être délivrés le même jour;
- 2- Le caractère dérogatoire du bâtiment et de ses annexes ne doit s'aggraver (localisation, dimension, etc.);
- 3- La reconstruction doit débuter dans le mois suivant la démolition;
- 4- Aucuns travaux ne sont autorisés dans la bande de protection riveraine ou en milieux humides;
- 5- L'installation sanitaire doit être conforme au règlement sur le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q2.r.8.) et ne doit pas se composer uniquement d'une fosse de rétention à vidange totale.

(R.367-04-3, 26 août 2004)]

- La rénovation par étape est donc permise dans la rive, mais pas la reconstruction.
- Le bâtiment doit avoir la même superficie de plancher après les travaux
- La rénovation permet le remplacement de la fondation, de la structure, etc.

Ces travaux englobent, de façon non limitative :

- Le déplacement ou la modification de cloisons ou d'éléments de structure;
- La construction d'une nouvelle fondation, le rehaussement d'une fondation existante ou le surcreusage d'une cave ou d'un vide sanitaire sous le niveau d'assise d'une fondation;
- L'aménagement d'espaces intérieurs inutilisés (cave non finie, grenier) ou utilisable accessoirement (véranda, etc.);
- L'ajout d'appareils sanitaires (w.c., évier, bain, douche, bain tourbillon, etc.) à l'extérieur de la (des) salle(s) de toilette existante(s);
- La construction ou l'installation de foyers ou de cheminées;
- L'agrandissement ou la fermeture de portes et fenêtres, l'ajout de nouvelles portes, fenêtres, portes-fenêtres, puits de lumière, fenêtres de toiture;
- La transformation d'une toiture;
- La construction ou la reconstruction, en les modifiant, de perrons, galeries, balcons, marquises, rampes d'accès;
- L'ajout de fenêtres en baie ou en saillie et l'installation de serres n'excédant pas le mur extérieur de plus de 1,5 m ou d'une superficie inférieure à 4,5m²;
- Le remplacement des parements extérieurs si l'apparence extérieure du bâtiment est modifiée;
- La subdivision d'un espace intérieur afin d'obtenir une superficie autonome additionnelle ou de loger un usage domestique accessoire;
- La finition d'un sous-sol à des fins résidentielles.

Description du préjudice

- Refus des entrepreneurs de soulever le chalet
- Structure du chalet est dans un état critique selon l'ingénieur en bâtiment
- important délai de la date de finition et augmentation des coûts
- Bâtiment infesté de moisissure

Avantages d'une reconstruction vs rénovation par étape selon les propriétaires

- Diminuer les délais de construction
- Pas de risque d'effondrement dans la rive
- La bande riveraine ne sera sollicitée qu'une seule fois au lieu à plusieurs reprises si par étape.

Impact sur les voisins

- Utilisation du chemin privé pendant les travaux.
- Sentier intercentre

Implication de la MRC

145.2. Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, une dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115.

- Si le conseil municipal accorde une dérogation mineure **dans un lieu visé au deuxième alinéa de l'article 145.2** [lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général], copie de cette résolution **doit être transmise à la MRC.**