

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 22 MAI 2013

Province de Québec
Municipalité de La Macaza

Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 22 mai 2013 à 9h00, à l'Hôtel de Ville de La Macaza.

Sont présents : M. Pierre Payer, président
M. Jean Zielinski, conseiller
M. Albert Brousseau, résidant
M. Jean Courchesne, résidant
M. Gilles Lemay, résidant
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 6 mars 2013
- 3) Dérogation mineure : Bloc A, canton Nantel (projet intégré)
- 4) Dérogation mineure : 1274 chemin du Lac Chaud
- 5) Dérogation mineure : 334 chemin de la Baie-Claire
- 6) Amendement à la réglementation (pilotis et conduites d'eau au lac)
- 7) Marge de recul aux lacs et cours d'eau pour la construction de bâtiments
- 8) Amendement du règlement sur les quais
- 9) Planification des prochaines rencontres de CCU
- 10) Divers :
 - a)
 - b)
 - c)
- 11) Levée de l'assemblée

CCU 201305.59 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 201305.60 ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 6 MARS 2013

Il est proposé par Monsieur Gilles Lemay, appuyé par Monsieur Jean Zielinski et résolu à l'unanimité que le procès-verbal de la réunion du 6 mars 2013 soit adopté.

ADOPTÉE

DÉROGATION MINEURE : Bloc A, canton de Nantel (projet intégré)

Ce dossier fait suite aux discussions entreprises lors des rencontres du 26 novembre 2010, 19 septembre 2012 et 23 janvier 2013 ainsi qu'à la résolution numéro 201012.313 du conseil municipal. Voici les différentes demandes des promoteurs dans ce dossier :

- 1- Que les bâtiments, bien qu'ils soient érigés dans le cadre d'un projet intégré, ne soient pas soumis aux exigences d'une conception architecturale d'ensemble et que soient permises des entités différentes l'une de l'autre.

RECOMMANDATIONS :

Les propriétaires ayant choisi de bénéficier de certains avantages et allègements liés à un projet intégré, le CCU recommande de ne pas accepter cette dérogation mineure et d'appliquer la réglementation (paragraphe c) de l'article 5.11 du règlement 219) qui stipule que les bâtiments principaux doivent refléter une conception architecturale d'ensemble et avoir une apparence extérieure qui traduit bien le projet d'ensemble.

- 2- Que les terrains aient leur propre puits, champs d'épuration et fosse septique.

RECOMMANDATIONS :

Le CCU recommande de ne pas accepter cette dérogation mineure et d'appliquer la réglementation (paragraphe e) de l'article 5.11 du règlement 219) qui stipule que les services publics ou privés d'aqueduc et d'égout sont existant en bordure du terrain, ou dans le cas de services autonomes, au moins 1 des 2 services sont mis en commun.

- 3- Que les accès véhiculaires n'aient pas à être pavés ou asphaltés.

RECOMMANDATIONS :

Le CCU recommande d'accepter cette dérogation mineure.

- 4- L'implantation de deux bâtiments principaux à moins de 20 mètres de la ligne des hautes eaux.

RECOMMANDATIONS :

Le CCU recommande de ne pas accepter cette dérogation mineure et recommande de modifier l'article 7.2.3 du règlement 219.

- 5- Que chaque propriétaire de son terrain ait son propre quai.

RECOMMANDATIONS :

Le CCU recommande d'accepter cette dérogation mineure à condition que seulement deux quais soient implantés pour l'ensemble du projet. De plus les quais ne devront pas être situés sur l'un des terrains où se trouve les bâtiments principaux à moins de 20 mètres de la ligne de hautes eaux.

DÉROGATION MINEURE : 1274 chemin du Lac Chaud

Les propriétaires du 1274 chemin du Lac Chaud désirent rendre conforme la remise construite sans permis, sous la galerie, par l'ancien propriétaire. Lors de l'achat de la maison en 2012, aucune non-conformité n'a été signalée aux nouveaux propriétaires ni par les arpenteurs, ni par le notaire instrumentant. La construction est attachée à la maison et est à moins de 20 mètres de la ligne des hautes eaux.

RECOMMANDATIONS :

Le CCU recommande d'accepter cette dérogation mineure, à condition que l'usage de cette construction reste une remise et qu'en aucun cas elle ne devienne un agrandissement du dit bâtiment principal.

DÉROGATION MINEURE : 334 chemin de la Baie-Claire

Le propriétaire désire agrandir son garage. L'agrandissement projeté (construit sans permis) est à moins de 20 mètres de la ligne des hautes eaux.

RECOMMANDATIONS :

Suite à l'analyse complète du dossier, le CCU recommande de ne pas accepter cette dérogation mineure pour les raisons suivantes :

- 11 octobre 2012 la dalle de béton pour l'agrandissement est coulée sans permis.
- 18 mars 2013 le propriétaire fait une demande de permis pour l'agrandissement.
- 19 mars 2013 le service de l'urbanisme informe le propriétaire que le bâtiment ne respecte pas la marge de recul par rapport à un lac ou à un cours d'eau. Comme la dalle de béton est déjà en place, le propriétaire commence les démarches pour une demande de dérogation mineure. Les travaux sont déjà avancés et la charpente est montée. Le service de l'urbanisme décrète l'arrêt des travaux jusqu'à ce que les procédures soient complétées.
- 9 mai 2013 le service de l'urbanisme reçoit la demande de dérogation mineure et les documents nécessaires à l'analyse
- 15 mai 2013 le service de l'urbanisme fait une visite de terrain et constate que les travaux n'ont pas été arrêtés.

Le CCU constate qu'il ne peut s'agir ici d'une dérogation qui puisse être qualifiée de mineure. En outre, le préjudice que pourrait subir le demandeur, en cas de refus de la demande de dérogation, découle totalement et uniquement des conséquences non seulement de son défaut de demander un permis préalablement au début de ses travaux mais également du fait qu'il ait volontairement et en toute connaissance de cause, défié l'ordre d'arrêt des travaux qui lui avait été signifié par la municipalité.

AMENDEMENTS (PILOTIS ET CONDUITES D'EAU AU LAC)

Après discussions, les membres recommandent d'accepter les constructions sur pilotis sur tout le territoire en exigeant de plans signés scellés par un ingénieur et demandent au service d'urbanisme de procéder à une étude comparative et préparer un projet de modification à la réglementation à cet égard.

Après discussions, les membres recommandent d'approfondir les recherches sur la réglementation pour l'implantation des conduites d'eau dans le lac et demandent au service d'urbanisme de procéder à une étude comparative et préparer un projet de modification à la réglementation à cet égard.

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

Les membres recommandent, après avoir procédé à un bref inventaire des normes appliquées par les municipalités voisines et de la région en général et en démontrant que la norme de 15 mètres est retenue dans un nombre significatif d'autres municipalités, que le service d'urbanisme prépare une modification de la réglementation à l'effet d'amender l'article 7.2.3 du règlement 219 et de réduire la marge de recul par rapport à un lac ou à un cours d'eau.

AMENDEMENTS DU RÈGLEMENT SUR LES QUAIS

Après discussions, les membres recommandent d'amender une partie de l'article 12.3.9 du règlement 219 et ainsi offrir la possibilité de construire un quai avec d'autres matériaux écologiques que le cèdre.

PLANIFICATION DES PROCHAINES RENCONTRES DU CCU

Les CCU ont lieu habituellement une fois par mois selon les dossiers à présenter. Contacter les membres une semaine à l'avance.

CCU 201305.61 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée. Il est 11h50.

Pierre Payer, président

Andréanne McCarthy, secrétaire