

## PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 17 JUILLET 2013

Province de Québec  
Municipalité de La Macaza

Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 juillet 2013 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 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 22 mai 2013
- 3) Dérogation mineure : 180 chemin du Lac Clair
- 4) Dérogation mineure : 496 chemin du Lac Chaud
- 5) Dérogation mineure : 53 chemin du Lac Mitchell
- 6) Projet de règlement sur les quais
- 7) Projet de règlement pour la construction sur pilotis
- 8) Modification du règlement sur la marge de recul par rapport à un lac ou un cours d'eau (Article 7.2.3 du règlement 219)
- 9) Divers :
  - a)
  - b)
  - c)
- 10) Levée de l'assemblée

### **CCU 201307.62      ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

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

ADOPTÉE

### **CCU 201307.63      ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 22 MAI 2013**

Il est proposé par Monsieur Courchesne, appuyé par Monsieur Brousseau et résolu à la majorité que le procès-verbal de la réunion du 22 mai 2013 soit adopté.

ADOPTÉE

Monsieur Serge Comeau se joint au comité afin de présenter ses dossiers.

**DÉROGATION MINEURE : 180 chemin du Lac Clair**

Les propriétaires du 180 chemin du Lac Clair désirent soulever le chalet afin de mettre en place un nouveau solage de béton coulé, au même endroit que le solage de blocs de ciment existant déficient qui présente des infiltrations d'eau. Une partie du solage se trouve à d'environ huit mètres dans la ligne des hautes eaux empiétant ainsi d'environ deux mètres dans la rive et d'environ douze mètres dans la marge de recul par rapport à un lac ou à un cours d'eau.

La mise en place du nouveau solage contrevient à l'article 20.11 du règlement 219 qui stipule que : « *La construction et la reconstruction de fondation pour un bâtiment, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, est autorisée à la condition cependant que les travaux respectent les exigences suivantes :*

- a) *Que l'implantation respecte les marges de recul applicables aux terrains riverains et/ou aux dispositions applicables à la zone concernée; (vingt mètres de la ligne des hautes eaux)*
- b) *En aucun temps, la nouvelle fondation ne doit empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. (dix mètres de la ligne des hautes eaux) »*

La configuration du terrain et la proximité de la voie publique, qui coupe le terrain en deux, restreint sévèrement toute autre solution raisonnable dans les circonstances. De plus, la réserve de chemin se trouve à la limite nord du terrain et ledit chemin public se trouve entièrement sur la propriété en question. Le préjudice causé en cas de refus de cette dérogation sera d'empêcher le propriétaire de rénover sa propriété afin d'en faire une résidence permanente avec une fondation solide et adéquate.

**RECOMMANDATION :**

Le CCU recommande d'accepter la dérogation.

Les propriétaires du 180 chemin du Lac Clair désirent également construire un agrandissement de 8' x 8' sur le côté latéral gauche, à l'extérieur de la rive mais à moins de vingt mètres de la ligne des hautes eaux.

Cette agrandissement contrevient à l'article 20.8 du règlement 219 qui stipule que : « *Un bâtiment dérogatoire, protégé par droit acquis, mais dont l'usage est conforme peut être agrandi en hauteur ou en superficie.*

*Dans tous les cas, l'agrandissement doit respecter les conditions suivantes :*

*(...)*

- c) *L'agrandissement doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur. En aucun temps, la partie agrandie ne doit empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau; (...)* »

Ici également, la configuration du terrain, l'emplacement du chemin ainsi que la localisation de l'installation septique existante situé entre le bâtiment principal et le chemin constitue un empêchement à toute autre solution raisonnable. Le préjudice causé en cas de refus de cette dérogation sera d'imposer aux propriétaires de conserver la superficie de plancher habitable actuelle.

**RECOMMANDATION :**

Le CCU recommande d'accepter la dérogation.

**DÉROGATION MINEURE : 496 chemin du Lac Chaud**

La propriétaire désire rendre conforme une galerie agrandie sans permis dans la rive, à environ 7.8 mètres de la ligne des hautes eaux. La galerie empiète de 2.2 mètres dans la rive.

Cet agrandissement contrevient à l'article 12.3.2 du règlement 219 qui stipule que : « *Dans la rive, sont interdites toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux, (...)* »

De plus les travaux réalisés sans permis contreviennent à l'article 4.3.1 du règlement 217 qui stipule que : « *Tout travail de construction, de transformation, de modification, d'agrandissement d'une construction, d'un ouvrage, d'un bâtiment ou toute addition d'une construction d'un ouvrage ou d'un bâtiment sont interdits sans l'obtention d'un permis de construction.* »

Le propriétaire a été interpellé par le service d'urbanisme lors de la livraison des matériaux pour cet ouvrage alors qu'il avait omis de demander un permis préalablement au début des travaux. Il a été invité à s'abstenir d'entreprendre l'ouvrage compte tenu de son caractère dérogatoire, invitation dont le propriétaire a fait fi. Le préjudice causé en cas de refus de cette dérogation sera de remettre la galerie agrandie sans permis dans son état original.

**RECOMMANDATION :**

Le CCU recommande, à la majorité, d'accepter cette dérogation mineure, à condition que la rampe soit conforme (hauteur de 42") et que le calcul pour la potence soit fait par un ingénieur afin d'assurer la solidité de ladite galerie.

**DÉROGATION MINEURE : 53 chemin du Lac Mitchell**

Le propriétaire désire faire un agrandissement du bâtiment principal en façade à 7.36 mètres de la ligne avant. L'agrandissement empièterait de 64 centimètres dans la marge de recul avant.

Cet agrandissement contrevient à l'article 7.2.2.1 du règlement 219 qui stipule que : « *La marge de recul avant spécifique à chaque zone se mesure à la ligne de rue, qu'elle soit publique ou privée. Dans le cas d'un lot d'angle ou un lot transversal, la marge de recul avant doit être observée sur chacune des rues.* »

La propriété est située dans la zone VIL-05, dans la grille des spécifications, normes d'implantation, marge de recul avant minimale (en mètre) : huit mètres.

La maison se trouve à environ 4 mètres plus haut que le niveau de la rue et l'agrandissement ne causerait aucune entrave aux travaux nécessaires pour l'entretien du chemin. Le préjudice causé en cas de refus de cette dérogation sera d'imposer aux propriétaires de conserver la superficie de plancher habitable actuel.

**RECOMMANDATION :**

Le CCU recommande d'accepter cette dérogation mineure.

**PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES QUAIS**

Après discussions, les membres du conseil recommandent de modifier le règlement sur les quais en autorisant tous les matériaux, y compris le bois traité, certifié écologique.

Monsieur Serge Comeau quitte le comité.

**PROJET DE RÈGLEMENT POUR LA CONSTRUCTION SUR PILOTIS**

Après discussions les membres recommandent d'accepter le projet de règlement en autorisant seulement les ingénieurs pour l'émission du certificat attestant de la conformité de l'installation et des charges admissibles.

Après discussions les membres recommandent d'approfondir les recherches pour les constructions sur pilotis de bois et demandent au service d'urbanisme de procéder à une étude auprès d'ingénieurs afin de valider si ce type de construction est conforme.

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

Les membres recommandent, 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 à 15 mètres.

Après discussions, les membres recommandent d'approfondir les recherches et demandent au service d'urbanisme de procéder à une étude afin de rédiger une liste des municipalités environnantes avec les marges de recul appliquées au règlement.

**CCU 201307.64      LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée. Il est 11h45.

---

Pierre Payer, président

---

Andréanne McCarthy, secrétaire