


De: Marjolaine Roy roymarjolaine@hotmail.ca 
Objet: FW: Informations additionnelles - lots 3 787 565 et 3 787 564
Date: 15 janvier 2016 06:04
À: bernard.beaulieu@usherbrooke.ca



svp veux-tu sauvegarder ce courriel dans notre dossier

From: robert.dubord@canton.orford.qc.ca
To: roymarjolaine@hotmail.ca
Subject: RE: Informations additionnelles - lots 3 787 565 et 3 787 564
Date: Thu, 14 Jan 2016 18:52:35 +0000

Bonjour Mme Roy,

J'ai pris connaissance du jugement et j'ai relu le libellé du règlement sur les conditions d'émission de permis de construction. Les faits établis dans le document ainsi que les citations d'acte de vente me permette de considérer la condition d'adjacence à une rue comme étant remplie, étant donné qu'il existait un droit de passage carrossable avant 1983 pour donner accès au lot 3 787 564 à partir du chemin (maintenant chemin du Lac-à-la-Truite – chemin privé reconnu) et que ce droit de passage était enregistré.

J'ai laissé une note dans le dossier à cet effet.

N'hésitez pas à me contacter de nouveau pour plus de précisions!

Bonne journée,



Dominique Robert-Dubord, M. Env.
*Inspectrice en environnement et
en bâtiment*

2530, chemin du Parc
Orford (Québec) J1X 8R8
Téléphone : 819-843-3111 poste 128
Sans frais secteur nord : 450-532-3272
Télécopieur : 819-843-2707
Courriel : robert.dubord@canton.orford.qc.ca
Site Web : www.canton.orford.qc.ca

De : Marjolaine Roy [mailto:roymarjolaine@hotmail.ca]
Envoyé : 12 janvier 2016 15:26
À : Dominique Robert-Dubord

Objet : RE: Informations additionnelles - lots 3 787 565 et 3 787 564

Bonjour Madame Robert-Dubord,

Voici le document dont nous avons discuté précédemment.

J'attends de vos nouvelles.

Merci!

Marjolaine Roy

From: robert.dubord@canton.orford.qc.ca

To: roymarjolaine@hotmail.ca

Subject: RE: Informations additionnelles - lots 3 787 565 et 3 787 564

Date: Tue, 12 Jan 2016 19:13:46 +0000

Voici la pièce jointe!



Dominique Robert-Dubord, M. Env.

*Inspectrice en environnement et
en bâtiment*

2530, chemin du Parc
Orford (Québec) J1X 8R8
Téléphone : 819-843-3111 poste 128
Sans frais secteur nord : 450-532-3272
Télécopieur : 819-843-2707
Courriel : robert.dubord@canton.orford.qc.ca
Site Web : www.canton.orford.qc.ca

De : Dominique Robert-Dubord

Envoyé : 12 janvier 2016 09:04

À : roymarjolaine@hotmail.ca

Objet : RE: Informations additionnelles - lots 3 787 565 et 3 787 564

Bonjour Mme Roy,

Pour faire suite à notre rencontre de décembre, voici une partie des réponses à vos questions :

Droits de passage

En vérifiant la conformité du lot 3 787 565 (qui a été loti conformément à l'époque, soit avant l'entrée en vigueur de normes concernant le lotissement), j'ai constaté que la servitude présente sur les plans de l'ancienne matrice graphique ne touche pas au lot 3 787 564. À cet effet, je vous rappelle que pour vérifier la possibilité d'émettre un permis de construction ou d'agrandissement pour la résidence sise au 153, Lac-à-la-truite, il faut démontrer l'existence d'un droit de passage pour ce lot spécifiquement, qui aurait été enregistré avant 1983 (tel que mentionné dans le courriel du 6 août 2015). Je vous ai mis un extrait de la matrice avant rénovation cadastrale en pièce jointe.

Installation septique

Afin de compléter l'analyse concernant la possibilité de réutiliser le champ d'épuration sis sur le lot 3 787 565, il faudrait que nous ayons l'information concernant la localisation des puits des voisins. De plus, sur le permis d'installation septique de l'époque, il est question d'un puit. Est-ce que ce puit est toujours en activité? Si non, as-t-il été obturé? Quant à la fosse septique, dans le cadre d'une nouvelle résidence, elle devra être remplacée étant donné qu'elle ne possède pas la bonne certification. L'installation septique a été conçue pour un maximum de trois chambres à coucher.

Marges de recul

Les marges de recul applicables pour le lot 3 787 564 seront des marges de recul arrière (donc 6 mètres). Quant à la distance par rapport à la ligne des hautes eaux du lac, elle reste de 20 mètres. Le respect de ces marges de recul dans le cadre d'un projet d'agrandissement ou de reconstruction devront être démontré par un arpenteur-géomètre.

En espérant que ces informations vous seront utiles. N'hésitez pas à me contacter de nouveau pour plus de précisions,

Bonne journée,



Dominique Robert-Dubord, M. Env.

*Inspectrice en environnement et
en bâtiment*

2530, chemin du Parc
Orford (Québec) J1X 8R8
Téléphone : 819-843-3111 poste 128
Sans frais secteur nord : 450-532-3272
Télécopieur : 819-843-2707
Courriel : robert.dubord@canton.orford.qc.ca
Site Web : www.canton.orford.qc.ca

De : Dominique Robert-Dubord
Envoyé : 6 août 2015 11:41
À : 'roymarjolaine@hotmail.com'
Objet : Informations - 153, chemin du Lac-à-la-Truite

Bonjour Mme Roy,

Concernant la propriété sise au 153, chemin du Lac-à-la-Truite, voici quelques éléments d'information.

Projet d'agrandissement

Avant d'émettre un permis d'agrandissement sur cette propriété, deux éléments majeurs seront à considérer :

Dans le dossier de propriété, nous n'avons pas de certificat de localisation qui démontre la position exacte de la résidence sur le terrain. Est-elle conforme à la réglementation actuelle? Sinon, il faudra démontrer l'existence de droit acquis. Selon un certificat d'évaluateur daté de 1976, il y avait un bâtiment sur ce terrain à l'époque. Avec un certificat de localisation, nous pourrions vérifier si l'emplacement de la résidence correspond aux normes de l'époque, et ainsi serions plus en mesure de statuer sur les droits acquis.

Selon le cadastre actuel, le lot 3 787 564 est enclavé et donc ne répondrait pas à la condition d'émission de permis qui demande que la propriété soit adjacente à un chemin public ou privé reconnu. Néanmoins, si le terrain bénéficie d'une servitude de passage enregistrée avant 1983, la condition pourra être respectée. Autrement, il est possible de vérifier si les lots 3 787 564 et 3 787 565 (vacant) pourraient être regroupés pour former une seule propriété et ainsi répondre à la condition d'adjacence à une rue.

Afin de statuer sur la possibilité d'émettre un permis d'agrandissement sur la propriété, en plus des deux points énumérés précédemment, il faudra notamment démontrer que le projet respecte les normes du règlement de zonage et du règlement de construction, par rapport à la bande riveraine, superficie d'occupation au sol, usage, etc. En pièce jointe je vous ai d'ailleurs mis les principales normes d'implantation et d'usage (la propriété se situe en zone **Vill-12**). Pour les normes sur les bandes riveraines, vous pouvez les consulter directement sur notre site Internet : <http://www.canton.orford.qc.ca/documents/Chapitre-12.pdf>

Quant à l'installation septique, pour l'instant nous n'avons pas de mention comme quoi elle pourrait constituer une source de nuisance à l'environnement, et elle pourra donc être réutilisé dans le cadre d'un projet d'agrandissement (toujours selon la situation actuelle). Toutefois, si vous modifier le nombre de chambres à coucher, des restrictions peuvent

s'appliquer.

Projet de démolition/reconstruction

Dans le cadre d'un projet de démolition/reconstruction, le fait que le terrain est enclavé est également problématique, dans la mesure où la condition d'adjacence à une rue n'est pas respectée. De plus, si jamais un changement de situation viendrait valider la possibilité de respecter la condition d'adjacence, le projet devra être conforme aux normes mentionnées précédemment, notamment en ce qui a trait aux normes d'implantation et de dimensions maximales/minimales. Quant au traitement des eaux usées, une nouvelle installation septique devra être construite. À cet effet, il est à noter que les installations de type vidange périodique et vidange totale (avec fosse scellée) sont autorisées uniquement pour les résidences existantes, et donc ne peuvent pas desservir une nouvelle résidence qui aurait été démolie-reconstruite.

Finalement, dans le cadre d'un projet d'agrandissement ou de démolition/reconstruction, il serait possible de demander à regrouper les deux lots en un seul terrain (même matricule). Les marges de recul, le pourcentage d'occupation au sol ainsi que la condition d'adjacence à une rue font référence à un terrain, et non à un lot (donc la création d'un seul lot à partir des deux lots ne serait pas obligatoire).

En espérant avoir répondu à votre questionnement!

Bonne journée,

