



**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION RÉGULIÈRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME (CCU) DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT TENU À LA  
SALLE DES COMITÉS LE 10 MAI 2023 À 19:00**

---

**Personne(s) présente(s) :**

M. François Boily, conseiller  
Mme Marie Ignaczak, présidente  
M. Vincent Morin, vice-président  
Mme Danielle Pelletier, secrétaire  
Mme Andrée Turenne

M. Joé Thériault, conseiller technique

Les membres dudit comité formant quorum sous la présidence de Marie Ignaczak.

**ORDRE DU JOUR**

- 1. Ouverture de la réunion**
- 2. Adoption de l'ordre du jour**
- 3. Adoption du procès-verbal**
  - **Procès-verbal 12 avril 2023**
- 4. Sujets**
  - 4.1** PIIA – 351 chemin des Lacs – Logement d'appoint et résidence de plus de 200 m<sup>2</sup> et logement d'appoint.
  - 4.2** PIIA – 21, chemin du Grand-Bois – allée d'accès de 150 m<sup>2</sup> et plus et dans une bande de protection d'un secteur de forte pente.
  - 4.3** PIIA – 522 chemin du Tour-du-Lac, Rénovation majeure sur une résidence unifamiliale isolée de plus de 200 m<sup>2</sup>.
  - 4.4** PIIA – 1025, boulevard du Lac – Agrandissement d'un bâtiment commercial.
  - 4.5** PIIA – 6 chemin des Quatre-Vents – Construction à l'intérieur d'un secteur de forte pente et des bandes de protection.
  - 4.6** Dérogation mineure – 6 chemin des Quatre-Vents – Hauteur du garage isolé existant supérieur à 6 mètres.
  - 4.7** PIIA – 4, chemin du Domaine – aire de stationnement dans un secteur de forte pente et de bande de protection et allée d'accès de plus de 150 m<sup>2</sup>.
  - 4.8** PIIA – 3, chemin du Grand-Bornand – construction d'un immeuble à cinq (5) logements (pour discussion).
  - 4.9** PIIA – 133, Tour-du-Lac – reconstruction d'un bâtiment dérogatoire.
  - 4.10** PIIA – 101, chemin de la Vallée – construction unifamiliale secteur de forte pente.
  - 4.11** Dérogation mineure – 192, chemin de la Tournée – garage projeté à 2 m de la ligne latérale
- 5. Date de la prochaine réunion du CCU**
- 6. Varia**
  - **Signature des procès-verbaux**



- Discussion avec les demandeurs de dérogation mineure en lien avec les décisions du conseil

## 7. Clôture de la réunion

### 1. Ouverture de la réunion

L'assemblée est ouverte à 19 :00.

### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté.

### 3. Adoption du procès-verbal

Le procès-verbal du 12 avril 2023.

### 4. Sujets

#### 4.1 PIIA – 351 chemin des Lacs – Logement d'appoint et résidence de plus de 200 m<sup>2</sup> et logement d'appoint.

Le comité consultatif a décidé **de reporter** leur recommandation de la demande 2023-00059, numéro de lot 6 275 976, relatif au PIIA pour les logements d'appoint et les résidences unifamiliales isolées ayant une superficie au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup> (Règl. 09-198, chap. 4 et 5).

Les membres désirent recevoir plus d'information à en lien avec les logements d'appoint par rapport à un garage attenant et une résidence principale.

#### 4.2 PIIA – 21, chemin du Grand-Bois – allée d'accès de 150 m<sup>2</sup> et plus et dans une bande de protection d'un secteur de forte pente.

Le comité consultatif d'urbanisme recommande **l'acceptation** de la demande 2023-00149, numéro de lot 5 205 104, relatif au PIIA pour les aires de stationnement dans une bande de protection d'un secteur à forte pente et qui ont une superficie de 150 m<sup>2</sup> et plus (Règl. 09-198, art. 55.3 et 55.5).

Les membres considèrent que le rapport du professionnel répond aux critères demandés pour cette demande.

#### 4.3 PIIA – 522 chemin du Tour-du-Lac, Rénovation majeure sur une résidence unifamiliale isolée de plus de 200 m<sup>2</sup>.

Le comité consultatif recommande **l'acceptation** de la demande 2019-00047, numéro de lot 1 821 679, relatif au PIIA pour la rénovation majeure d'une résidence unifamiliale ayant une superficie au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup> (Règl. 09-198, chap. 4).

Les membres ont analysé les différentes options proposées par le propriétaire. La dernière version correspond mieux aux exigences du PIIA.

#### 4.4 PIIA – 1025, boulevard du Lac – Agrandissement d'un bâtiment commercial.

Le comité consultatif a décidé **de reporter** leur analyse et leur recommandation de la demande 2023-20030, numéro de lot 1 821 016, relatif au PIIA sur les agrandissements d'un établissement non résidentiel autre que les établissements hôteliers (règl. 09-198 section 3) dans ce cas-ci, un bâtiment commercial.

Les membres préfèrent prendre connaissance de tous les critères pour ce type de projet et prévoir une rencontre permettant une analyse complète. Une rencontre sera planifiée en ce sens.

#### 4.5 PIIA – 6 chemin des Quatre-Vents – Construction à l'intérieur d'un secteur de forte pente et des bandes de protection.



Le comité consultatif d'urbanisme décide **de reporter** leur recommandation de la demande 2023-00064, numéro de lot 3 485 760, relatif aux constructions à l'intérieur d'un secteur de forte et des bandes de protection à ce qui a trait à un mur de soutènement (Règl. 09-198, art. 55.13).

Les membres considèrent que le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre ne mentionne pas certains détails tel que le pourcentage des pentes. En ce sens, la demande ne peut pas être favorable.

**4.6 Dérogation mineure – 6, chemin des Quatre-Vents – Hauteur du garage isolé existant supérieur à 6 mètres.**

Le comité consultatif d'urbanisme recommande **de refuser** la demande 2023-20064, numéro de lot 3 485 760, consiste à rendre réputé conforme la hauteur du garage isolé existant en zone HU-251, à 7 mètres au lieu de 6 mètres maximum, tel qu'exigé à l'article 53 qui réfère au tableau 1 au Règlement de zonage 09-207.

Les membres considèrent que le propriétaire, lors de la construction du garage isolé, a erré sur la hauteur totale dudit bâtiment. Lors de l'installation de certaines composantes de la structure et vu le nombre d'étages, il était évident que la hauteur soumise à l'émission du permis ne serait pas respectée.

**4.7 PIIA – 4, chemin du Domaine – aire de stationnement dans un secteur de forte pente et de bande de protection et ayant une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup>.**

Le comité consultatif d'urbanisme recommande **l'acceptation** de la demande 2023-00070, numéro de lot 1 821 617, relatif au PIIA d'une aire de stationnement dans un secteur de forte pente et ses bandes de protections et aussi, pour une allée d'accès de plus de 150 m<sup>2</sup> de superficie (Règl. 09-198 art. 55.3 et 55.5).

Les membres considèrent que les modifications apportées au projet répondent aux critères du PIIA.

**4.8 PIIA – 3, chemin du Grand-Bornand – usages résidentiels autres que les résidences unifamiliales isolées et les maisons mobiles.**

Le comité consultatif d'urbanisme a décidé **de reporter** leur analyse et leur recommandation de la demande 2023-00099, numéro de lot 6 396 873, relatif au PIIA aux usages résidentiels autres que les résidences unifamiliales isolées et les maisons mobiles (règl. 09-198 section 4) dans ce cas-ci, un immeuble à cinq (5) logements.

Les membres préfèrent prendre connaissance de tous les critères pour ce type de projet, car ils sont peu fréquents. Il y a certains points que nous voulons des précisions (historique des usages autorisés dans ce secteur, galerie arrière, les matières résiduelles, le zonage et les autres zones possibles pour réaliser un projet similaire). Une nouvelle rencontre sera planifiée en ce sens.

**4.9 PIIA – 133, chemin du Tour-du-Lac, reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire.**

Le comité consultatif d'urbanisme a décidé **de reporter** leur recommandation de la demande 2021-00432, numéro de lot 1 496 995, relatif au PIIA sur les dispositions relatives à un projet de reconstruction d'un bâtiment dérogatoire (09-198, chap. 7).

Les membres ont été informés que l'analyse faite dans le passé autorise ce type de reconstruction, mais que nous attendons des réponses de nos conseillers juridiques au sujet des fondations.

**4.10 PIIA – 101, chemin de la Vallée – construction d'une résidence unifamiliale isolée dans des bandes de protection d'un secteur de forte pente.**



Le comité consultatif d'urbanisme recommande **l'acceptation** sur la demande 2023-00173, numéro de lot 1 496 873, relatif au PIIA aux constructions à l'intérieur d'un secteur de forte pente et des bandes de protection (Règl. 09-198, art. 55.13).

Les membres considèrent avoir toutes les informations pour prendre leur décision.

**4.11 Dérogation mineure – 192, chemin de la Tournée – agrandissement de la résidence et construction d'un garage attenant à deux (2) mètres de la limite latérale.**

Le comité consultatif d'urbanisme décide **de reporter** leur recommandation de la demande 2023-20012, numéro de lots 1 496 505 et 1 496 543, qui consiste à rendre réputé conforme la marge latérale d'un agrandissement projeté et un garage attenant projeté en zone HU-248 de 2 mètres au lieu de 6,1 mètres .

Les membres ont pris connaissance des contraintes des citoyens. Les demandes similaires dans le passé ont été refusées, mais si les propriétaires proposent un plan plus près de la zone de contrainte, ils vont réanalyser le dossier.

**5. Date de la prochaine réunion du CCU**

Le 31 mai 2023, mais sera à valider.

**6. Varia**

**- Signature des procès-verbaux.**

La présidente et la secrétaire feront les signatures le 31 mai prochain avant la séance du comité.

**Ajout :**

**- Discussion avec les demandeurs de dérogation mineure en lien avec les décisions du conseil.**

M. Boily revient sur la discussion avec un citoyen en lien avec une dérogation mineure refusée. Nous allons améliorer le suivi et l'acheminement de la résolution du conseil.

**- Dépôt des documents et présentations.**

Les membres veulent que l'envoi des documents et des présentations soit la semaine avant la séance de comité.

**7. Clôture de la réunion**

Séance terminée à 21 :56

---

Marie Ignaczak, présidente

---

Danielle Pelletier, secrétaire