



**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE BROMONT** tenue le lundi, 20 juillet 2015 à 20 h, dans le hall de l'Aréna de Bromont sis au 20, rue John-Savage, à Bromont:

Étaient présents les conseillères et conseillers **PIERRE DISTILIO, LOUIS VILLENEUVE, DIANE PERRON, MARIE-ÈVE LAGACÉ, RÉAL BRUNELLE** et **SYLVIE ADAM**.

Le tout formant quorum sous la présidence de la mairesse, Madame **PAULINE QUINLAN**.

Monsieur **JEAN LANGEVIN**, directeur général et M<sup>c</sup> **JOANNE SKELLING**, greffière, étaient également présents.

#### MOMENT DE RÉFLEXION ET OUVERTURE DE LA SÉANCE

Après un moment de réflexion, la présidente de l'assemblée déclare la séance ouverte.

### **ORDRE DU JOUR**

#### **1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

2015-07-387 1.1 Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil municipal du 20 juillet 2015

#### **2. ADMINISTRATION GÉNÉRALE**

2015-07-388 2.1 Dépôt du procès-verbal de l'assemblée du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 juillet 2015

2015-07-389 2.2 Modification d'une demande de PIIA déjà approuvée pour le projet Val 8

2015-07-390 2.3 Confirmation d'engagement de la Ville de Bromont à supporter un projet d'acquisition dans le secteur résidentiel du Val 8 et le Mont Bernard

#### **. PÉRIODE DE QUESTIONS**

2015-07-391 **3. LEVÉE DE LA SÉANCE**

**2015-07-387**

#### **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUILLET 2015**

**IL EST PROPOSÉ PAR SYLVIE ADAM  
APPUYÉ PAR RÉAL BRUNELLE  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil municipal du 20 juillet 2015, tel que soumis.

**ADOPTÉE**

**2015-07-388**

**DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DU COMITÉ  
CONSULTATIF D'URBANISME TENUE LE 14 JUILLET 2015**

ATTENDU QUE les membres du Conseil ont reçu au préalable une copie du procès-verbal de l'assemblée du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 juillet 2015;

IL EST PROPOSÉ PAR **DIANE PERRON**  
APPUYÉ PAR **MARIE-ÈVE LAGACÉ**  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

De prendre acte du dépôt du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 juillet 2015.

**ADOPTÉE**

**2015-07-389**

**MODIFICATION D'UNE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION  
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DÉJÀ APPROUVÉE  
POUR LE PROJET VAL 8**

ATTENDU QU'une demande de modification au PIIA pour le projet du Val 8 a été déposée;

ATTENDU QUE pour cette demande, les requérants ont déposé une lettre de présentation (signée par Immobilier Ski Bromont et datée du 8 juillet 2015) ainsi que 15 documents annexés;

ATTENDU QUE le projet du Val 8 avait obtenu une recommandation favorable par le conseil municipal lors de la séance du 8 juillet 2013 avec plusieurs conditions;

ATTENDU QUE cette approbation était basée sur des études environnementales déposées avec le dossier qui indiquaient que le site ne comprenait aucun écosystème forestier exceptionnel et aucune forêt âgée de 70 ans ou 90 ans et plus;

ATTENDU QUE le 14 juin 2013, la Ville reçut une lettre signée par Corridor Appalachien à titre de parrain désigné par la CRRNT-Montérégie-Est de certains écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE), dont celui situé sur le mont Brome. Cette lettre indiquait à la Ville que le site visé par le développement était l'hôte d'un écosystème forestier exceptionnel, et ce, malgré les informations contenues dans les études accompagnant la demande du promoteur;

ATTENDU QU'afin de vérifier les informations soumises par Corridor Appalachien, l'approbation de PIIA du projet de juillet 2013 était conditionnelle à l'obtention d'information additionnelle sur le EFE et l'âge des forêts;

ATTENDU QU'à la demande du requérant, la résolution de PIIA a été modifiée par la résolution 2013-09-587 adoptée le 30 septembre 2013 et la clause suspensive a été intégrée à l'article 13 du protocole d'entente relatif aux travaux municipaux adopté le 30 septembre 2013 par le texte suivant :

*Avant le début de tous travaux, le promoteur devra déposer à la Ville une demande visant l'approbation d'une modification au PIIA déjà approuvé par la ville afin de prendre en considération tout écosystème forestier exceptionnel (EFE) ainsi que toute forêt âgée de 70 et 90 ans et plus qui pourrait se trouver sur le site, ainsi que des mesures visant à les protéger. Les travaux du promoteur visés par le présent protocole d'entente seront suspendus jusqu'à l'approbation finale par le conseil de cette modification au PIIA approuvé conformément aux règlements applicables en l'espèce, notamment quant à la localisation et l'opportunité d'ouvrir des voies de circulation en prenant en considération ces EFE et forêts.*

ATTENDU CONSÉQUEMMENT QUE la présente demande de modification du PIIA approuvé était requise afin de mettre en vigueur le protocole d'entente et permettre le début des travaux dans le projet;

ATTENDU QUE depuis le 30 septembre 2013, le promoteur a fait les démarches de son côté afin d'obtenir les autorisations environnementales requises pour le projet par les instances gouvernementales;

ATTENDU QUE le requérant a obtenu les autorisations environnementales, comme le prévoyait l'article 10 du protocole d'entente relatif aux travaux municipaux et qu'il a déposé lesdites autorisations le 24 février 2015 à la municipalité;

ATTENDU QUE ces autorisations ne prennent pas en considération les forêts ni les EFE, mais visent principalement les cours d'eau, les milieux humides et les espèces menacées ou vulnérables, et que conséquemment, elles n'ont pas préséance sur la réglementation municipale;

ATTENDU QUE parmi les documents soumis le 24 février 2015, le requérant a déposé une étude rédigée par un ingénieur forestier qui indiquait que les forêts du site visé par le développement avaient toutes moins de 70 ans, contrairement à l'information contenue dans une expertise réalisée par les ingénieurs forestiers du Gouvernement du Québec en novembre 2013;

ATTENDU QUE la Ville a alors décidé de mandater en avril 2015 deux nouveaux experts, le Groupe DESFOR et Biodiversité conseil, pour obtenir respectivement : un avis indépendant sur l'âge des forêts, ainsi que sur l'impact du projet du Val 8 sur l'EFE;

ATTENDU QUE ces avis indépendants avaient pour objectifs de valider les informations contenues dans les documents déposés le 24 février 2015, en plus d'aider les membres du comité consultatif d'urbanisme et le conseil à formuler une recommandation ou une décision, le cas échéant;

ATTENDU QUE les rapports et avis juridiques des experts mandatés par la Ville mentionnaient des écarts importants avec ceux produits par les experts du requérant;

ATTENDU QUE suite à des vérifications effectuées auprès d'experts, la Ville a reçu l'information que la méthodologie utilisée par l'ingénieur forestier du requérant pour déterminer les classes d'âge ne répond pas aux normes de stratification forestière reconnues au Québec;

ATTENDU QUE la Ville a alors demandé à ce que les études des experts mandatés par la Ville servent de cadre de référence au comité consultatif d'urbanisme afin de formuler sa recommandation sur la demande de modification au PIIA;

ATTENDU QUE les études des deux experts de la Ville ont été transmises le

15 juin 2015 au requérant afin de l'aider à revoir son projet pour mieux répondre aux objectifs et critères applicables ;

ATTENDU QUE le requérant a transféré le 22 juin 2015 à la Ville une lettre et un plan indiquant une proposition pour la suite du projet et que sa demande officielle a été déposée le mercredi 8 juillet 2015 au comptoir du service de l'urbanisme;

ATTENDU QUE la demande ne prévoit aucune modification au projet ayant fait l'objet d'une résolution à la séance de juillet 2013, mais prévoit plutôt un phasage pour laquelle la phase 2 où se situe le EFE ferait partie d'une demande ultérieure;

ATTENDU QUE la demande comprend également un argumentaire où le requérant ne reconnaît pas la présence d'un EFE sur le terrain, car il considère que cette désignation pour un milieu forestier n'est possible qu'en terre publique;

ATTENDU QUE la demande comprend un autre argumentaire où le requérant ne reconnaît pas la validité des articles du règlement sur les classes d'âge des forêts ni la présence de forêts de 70 et 90 ans et plus comme l'indique le rapport préparé par l'ingénieur forestier mandaté par la Ville;

ATTENDU CONSÉQUEMMENT QUE l'écosystème forestier exceptionnel ne serait pas « développé » dans la phase 1, mais qu'aucune indication sur le plan en deux phases ou dans les documents soumis par le requérant n'indique qu'il serait « protégé »;

ATTENDU QUE selon l'étude de Biodiversité conseil, expert en écologie mandaté par la Ville, l'ouverture d'une rue et l'implantation des constructions aussi près de l'EFE ne permettraient pas d'en assurer sa protection;

ATTENDU QUE selon l'étude de DESFOR, expert en foresterie mandaté par la Ville, le projet se ferait principalement dans une forêt de 70 ans et plus et que le tracé de rue, certains lots et certaines implantations se feraient dans une forêt de plus de 90 ans;

ATTENDU QUE, malgré la position du requérant exprimée dans sa demande, le conseil municipal considère que le règlement de PIIA est valide et lui accorde une discrétion quant à la décision de savoir si le projet respecte ou non les critères et objectifs applicables au projet;

ATTENDU QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que c'est la résolution de PIIA du conseil et non chaque critère pris individuellement qui devient une condition à l'émission d'un permis de lotissement ou de construction;

ATTENDU CONSÉQUEMMENT QUE la demande ne répond pas à l'objectif visant à « respecter des critères de conservation des milieux naturels lors de la planification d'un projet » et aux critères prévus à l'article de l'article 82.11 du règlement sur les PIIA en vigueur, plus précisément les critères suivants :

- Le déboisement dans une forêt mature (70 ans et plus) est minimisé;
- Le déboisement dans une forêt âgée (90 ans et plus) est évité;
- Les écosystèmes forestiers exceptionnels identifiés par le Ministère des ressources naturelles et de la faune (MRNF) sont reconnus et protégés dans la conception d'un projet majeur de lotissement.

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis

défavorable au conseil municipal relativement à la demande lors de sa séance extraordinaire tenue le 14 juillet 2015;

**IL EST PROPOSÉ PAR LOUIS VILLENEUVE  
APPUYÉ PAR DIANE PERRON  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

De refuser la demande relative à la modification du projet Val 8, car la demande déposée ne répond pas à l'objectif visant à « respecter des critères de conservation des milieux naturels lors de la planification d'un projet » et aux critères prévus à l'article 82.11 du règlement sur les PIIA en vigueur.

Plus précisément, le projet est refusé pour les motifs suivants :

- **Le déboisement dans une forêt mature (70 ans et plus) n'est pas minimisé;**

Selon les experts mandatés par la Ville, le Val 8 est en son ensemble une forêt d'intérieur composée de forêt inéquienne (peuplements matures avec des arbres de plusieurs classes d'âge). Certaines forêts matures ont une valeur écologique élevée, car elles sont les corridors pour le maintien de la biodiversité. De plus, une attention particulière doit être donnée aux forêts de 70 ans près des EFE, car elles représentent des zones tampons et de protection de la biodiversité.

Ainsi, il est préférable, si une intervention a lieu dans ces forêts, d'éviter la fragmentation et de limiter les coupes aux extrémités des forêts pour limiter les effets de lisière et préserver l'intégrité des forêts d'intérieur.

Le type de projet standard proposé avec des lots ayant un frontage sur rue comme dans le Val des Irlandais entraîne un étalement de la construction dans le milieu forestier. Des approches de types intégrées ou de lotissement écologique permettraient de mieux atteindre ce critère, minimisant ainsi la longueur de la rue et le déboisement associé au développement domiciliaire.

- **Le déboisement dans une forêt âgée (90 ans et plus) n'est pas évité;**

Le rapport de l'expert de la Ville a identifié trois (3) secteurs principaux composés de forêts âgés, deux d'entre eux sont situés dans des secteurs où du développement immobilier est planifié. Le plus important est situé dans une vallée située entre le pic du chevreuil et le sommet Bernard, au nord-est du territoire, on y retrouve environ 19,2 hectares d'érablière classées vieux peuplements inéquiens (Vin). Le second est situé au sud du territoire, à l'est du mont Bernard, cette zone est d'environ 8,7 hectares.

La proposition du requérant de phasage ne change pas les interventions prévues à terme dans les forêts de 90 ans et plus. Toutefois, pour la phase 1 uniquement, les interventions dans la forêt de 90 ans sont moins importantes et surtout, n'affectent pas les forêts de 90 ans qui composent le EFE. Cette proposition répond ainsi davantage au critère que le projet dans son ensemble. Toutefois, pour la phase 1, les lots 8, 11, 12, 13, ainsi que le lot 19, qui comprend 4 résidences sous forme d'un projet résidentiel intégré, sont couverts à plus de 80% par des forêts de 90 ans et plus. Ainsi, le déboisement dans ces forêts n'est pas évité. Pourtant, tel que mentionné pour le critère précédent, une révision du concept pourrait permettre de réduire substantiellement les interventions dans ces forêts afin de mieux répondre à ce critère.

- **Les écosystèmes forestiers exceptionnels identifiés par le Ministère des ressources naturelles et de la faune (MRNF) ne sont pas**

**reconnus ni protégés dans la conception du projet majeur de lotissement.**

Le requérant a identifié le EFE sur son plan de lotissement. Par contre, la lettre qui accompagne la demande, ainsi que l'avis juridique préparé par Miller Thompson, ne permettent pas de conclure que le requérant « reconnaît » l'existence du EFE sur sa propriété. Pour ce qui est des mesures visant à le protéger, la proposition du requérant est de scinder le projet en deux phases. Par contre, la phase 2 est toujours illustrée comme une intention future sur le plan. Il n'est ainsi pas possible de considérer que l'EFE est « protégé dans la conception du projet majeur de lotissement ».

Nonobstant cette considération, pour la phase 1, les interventions dans le EFE seraient réduites à la construction de la route principale à proximité du EFE et les constructions et aménagements sur les lots 11, 12 et 13. Aucun mécanisme visant la protection du EFE pour ces lots n'a été identifié par le requérant. De plus, l'expert mandaté par la Ville considère que « *l'emplacement et l'étalement du projet du Val-8 ne permettent pas d'assurer l'intégrité écologique du EFE* ». Toujours selon l'expert, « *dans une optique où la première option serait la création du projet domiciliaire Val-8 dans sa mouture actuelle, la dégradation du milieu naturel du massif forestier du Mont Brome serait irréversible. Les conséquences négatives immédiates et à moyen terme de l'ouverture du couvert forestier, de la fragmentation du milieu ainsi que l'effet de lisière, contrecarreraient tout effort de mitigation et de protection des espèces à statut et de sauvegarde des habitats comme l'EFE présent sur le site* ».

QU'à la lumière des informations reçues dans les expertises des consultants mandatés par la Ville et faisant suite à l'analyse de l'objectif du PIIA et des critères visant la protection de l'écosystème forestier exceptionnel et des forêts matures et âgées, d'informer le requérant que le secteur n'est pas approprié pour l'ouverture de la rue proposée sur le plan soumis et initialement approuvée par le conseil municipal par le protocole P2013-VA8-28, et ce, même si le projet est divisé en deux phases;

QUE la présente résolution, puisqu'elle représente un refus et non une approbation, ne lève pas la clause suspensive prévue à l'article 13 du protocole d'entente signé entre la Ville et le requérant qui indique que :

*« Les travaux du promoteur visés par le présent protocole d'entente seront suspendus jusqu'à l'approbation finale par le conseil de cette modification au PIIA approuvé conformément aux règlements applicables en l'espèce, notamment quant à la localisation et l'opportunité d'ouvrir des voies de circulation en prenant en considération ces EFE et forêts. »*

QUE CONSÉQUEMMENT, aucuns travaux ne sont autorisés et que le protocole demeure suspendu comme le prévoit la clause prévue à l'article 13 du protocole P2013-VA8-28 signé entre les parties le 10 octobre 2013.

Monsieur **RÉAL BRUNELLE** demande le vote sur cette proposition. Il ajoute que le promoteur du Val 8 pourrait éventuellement présenter une nouvelle version modifiée dans la phase 1 de son projet qui s'assurerait de respecter les écosystèmes forestiers exceptionnels et les vieilles forêts et il demande que soit consigné son commentaire au procès-verbal.

Un débat s'engage.

---

LA PROPOSITION EST MISE AUX VOIX.

---

Votent en faveur : Mesdames **DIANE PERRON, MARIE-ÈVE LAGACÉ, SYLVIE ADAM** et messieurs **PIERRE DISTILIO, LOUIS VILLENEUVE** et **RÉAL BRUNELLE**

Vote contre : Nil

**ADOPTÉE**

**2015-07-390**

**CONFIRMATION D'ENGAGEMENT DE LA VILLE DE BROMONT  
À SUPPORTER UN PROJET D'ACQUISITION DANS LE SECTEUR  
RÉSIDENTIEL DU VAL 8 ET LE MONT-BERNARD**

ATTENDU QUE le projet immobilier Val des Irlandais, phase 8 (Val 8) a été déposé en novembre 2012 par Ski Bromont;

ATTENDU QUE ce projet est situé en terrain privé dans une partie du Mont-Brome qui fait l'objet de vives discussions sur les enjeux de développement immobilier dans un milieu naturel prisé par nombre de citoyens et d'excursionnistes;

ATTENDU QU'un mouvement de protestation s'est organisé au printemps 2013 pour revendiquer la conversion de l'usage résidentiel en usage d'espace public aux fins de conservation ou parc;

ATTENDU QUE des rondes de négociation entre juillet 2013 et janvier 2014 n'ont pas donné de résultats menant à acquisition du Val 8;

ATTENDU QUE l'organisme Protégeons Bromont a été constitué afin de protéger, rendre accessible et assurer la pérennité à long terme des montagnes et espaces naturels de Bromont et de préserver la qualité de vie des citoyens;

ATTENDU QU'au printemps 2015, l'organisme Conservation de la nature Canada (CNC) s'est donné pour mandat de négocier avec le propriétaire des conditions d'achat du secteur du Mont-Brome, connu comme étant le Val 8 et le Mont-Bernard;

ATTENDU QUE la Ville est sollicitée par CNC pour confirmer son engagement à supporter une partie du coût d'acquisition à être déterminé au cours des négociations entre CNC et le propriétaire;

ATTENDU QUE selon les informations reçues, CNC doit signifier au plus tard le 7 août 2015 au propriétaire un engagement à lui présenter au plus tard le 15 janvier 2016 une promesse d'achat;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par résolution datée du 8 juillet 2013 et portant le numéro 2013-07-377, à supporter un projet d'acquisition à des fins de parc naturel;

ATTENDU QUE parmi les conditions prévues à cette résolution se retrouvent:

- *La contribution municipale sera acceptable dans la mesure où elle peut être financée sans augmenter significativement le fardeau fiscal des contribuables;*
- *Les frais et honoraires d'experts requis seront partagés à parts égales entre la Ville et l'organisme Protégeons Bromont, sans toutefois dépasser la somme de vingt mille dollars (20 000 \$) pour la Ville;*

- *La contribution maximale de la Ville sera d'un million de dollars;*
- *La contribution de la Ville sera égale à celle versée par Protégeons Bromont ;*
- *Les engagements de la Ville sont assujettis aux lois et règlements en vigueur;*
- *Les limites territoriales du terrain objet de la vente seront clairement définies;*
- *Le projet d'acquisition spécifiera que l'acquéreur sera un organisme de conservation;*
- *Les conditions relatives à la Ville devront lui être acceptables et confirmées par résolution du conseil avant tout engagement final à contribuer.*

ATTENDU QUE la Ville devrait adopter, en réponse à la sollicitation de CNC, une résolution qui confirme son engagement à supporter un projet d'acquisition dans le secteur résidentiel du Val 8 auquel s'ajoute le Mont-Bernard;

ATTENDU QUE cette résolution devrait reprendre minimalement les conditions de la résolution numéro 2013-07-377 adoptée le 8 juillet 2013;

**IL EST PROPOSÉ PAR LOUIS VILLENEUVE  
APPUYÉ PAR PIERRE DISTILIO  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

Que la Ville confirme son engagement à supporter un projet d'acquisition dans le secteur résidentiel du Val 8 et le Mont-Bernard;

Que cette résolution soit assortie des conditions suivantes :

- La contribution municipale sera acceptable dans la mesure où elle peut être financée sans augmenter significativement le fardeau fiscal des contribuables;
- La contribution maximale de la Ville sera d'un million de dollars;
- La contribution de la Ville sera égale à celle versée par Protégeons Bromont;
- Les engagements de la Ville sont assujettis aux lois et règlements en vigueur;
- Les limites territoriales du terrain objet de la vente seront clairement définies;
- Le projet d'acquisition spécifiera que l'acquéreur sera un organisme de conservation;
- Les conditions relatives à la Ville devront lui être acceptables et confirmées par résolution du conseil avant tout engagement final à contribuer.

Que les conditions suivantes soient aussi inscrites dans la résolution :

- À moins de résolution contraire, stipulation que la Ville ne s'engagera pas autrement que par les conditions énoncées dans la présente résolution;
- À moins de résolution contraire, stipulation que la Ville n'est à aucun moment un agent négociateur ni ne se porte fort à aucun moment de contribuer au-delà des conditions énoncées dans la présente résolution.



Qu'advenant l'ajout du Mont Bernard dans la transaction, la Ville se réserve le droit d'augmenter sa mise de fonds jusqu'à un maximum de deux millions de dollars.

Que toute somme provenant de contribution ou subvention reçue par la Ville de Bromont pourra être affectée au paiement de cette acquisition réduisant ainsi la charge du financement à être assumée par la Ville.

**ADOPTÉE**

### **PÉRIODE DE QUESTIONS**

Trois (3) personnes se prévalent de la période de questions et font des interventions sur les sujets suivants :

- détails sur le montant des investissements projetés de la Ville dans l'acquisition d'hectares de terrains en montagne
- Remerciements au conseil municipal ainsi qu'à tous les intervenants qui ont fait avancer les dossiers du Val 8 et d'acquisition d'un parc-montagne et suggestion du nom « parc Charles Désourdy »
- droit du promoteur du Val 8 de présenter un nouveau projet de modification de sa demande de PIIA

**2015-07-391**

### **LEVÉE DE LA SÉANCE**

**IL EST PROPOSÉ PAR DIANE PERRON  
APPUYÉ PAR MARIE-ÈVE LAGACÉ  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

Que la présente séance soit levée, à 20 h 45.

**ADOPTÉE**

---

JOANNE SKELLING, GREFFIÈRE

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

---

PAULINE QUINLAN, MAIRESSE

Ce procès-verbal a été ratifié à la séance du conseil municipal tenue le 3 août 2015.

---

PAULINE QUINLAN, MAIRESSE

---

JOANNE SKELLING, GREFFIÈRE