



**COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Procès-verbal de la réunion du 2 octobre 2024

**PLANNING AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT ADVISORY  
COMMITTEE**

Minutes of the October 2<sup>nd</sup>, 2024, Meeting

Constatant qu'il y a quorum, M. Christopher Blais, président cette réunion extraordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18h03.

Having noticed that there is quorum, Mr. Christopher Blais, presiding over this extraordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:03 p.m.

**PRÉSENTS**

**PRESENT**

Christopher Blais (conseiller / councillor) ~ Pierre Guénard (maire / mayor)  
Nicole Desroches ~ Benoît Delage ~ Matthew Smith ~ Marc Monette ~ George Claydon (membres / members)  
Caroline Jean ~ Michel Beaulne (employés municipalux / Municipal Officers)

**ABSENTS**

**REGRETS**

Kimberly Chan (conseillère / councillor)  
Ryan Gallant ~ David Shantz (membres / members)

**AUTRES**

**OTHERS**

Aucun / Nil

**1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR**

**1.0 ADOPTION OF THE AGENDA**

IL EST PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the agenda governing this meeting be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**2.0 APPROBATION ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL**

**2.0 ADOPTION AND SIGNING OF THE MINUTES**

**2.1 Réunion ordinaire du 11 septembre 2024**

**2.1 Ordinary meeting held on September 11, 2024**

IL EST PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 11 septembre 2024 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by M. Matthew Smith, seconded by M. Marc Monette, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held on September 11<sup>th</sup>, 2024, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS	3.0 QUESTION PERIOD
Les requérants pour les dossiers 5.3 et 6.1 étaient présents pour présenter leur demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.	Applicants for items 5.3 and 6.1 were present to present their request and answer questions from the members of the PSDAC.
4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
Aucune	None
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
5.1 2024-20054 Lot 2 635 606 au cadastre du Québec 135, chemin Scott	5.1 2024-20054 Lot 2 635 606 of the Québec cadastre 135 chemin Scott
ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 606 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 135, chemin Scott, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser une superficie totale au sol de 198,74 m <sup>2</sup> pour les bâtiments accessoires, plutôt que 95 m <sup>2</sup> , tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;	WHEREAS the owner of the property known as lot 2 635 606 in the Québec cadastre, property also known as 135, chemin Scott, submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to authorize a total ground area of 198.74 m <sup>2</sup> for accessory buildings, rather than 95 m <sup>2</sup> , as stipulated in zoning by-law number 1215-22;
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 septembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;	WHEREAS the members have read the analysis report submitted on September 27th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;
IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. George Claydon et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure, et ce, en faveur du lot 2 635 606 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 135, chemin Scott, conditionnellement à ce que les matériaux de la nouvelle remise soient de même couleur que l'école et que le revêtement de toit soit le même que l'école.	IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemptions, in favor of lot 2 635 606 in the cadastre of Québec, property also known as 135 chemin Scott, conditional on the materials of the new shed being the same colour as the school and the roof covering being the same as the school.
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ	ADOPTED UNANIMOUSLY
5.2 2024-20055 Lot 2 635 598 au cadastre du Québec 11, chemin Vincent	5.2 2024-20055 Lot 2 635 598 of the Québec cadastre 11 chemin Vincent
ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 598 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 11, chemin Vincent, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin régulariser une clôture d'une hauteur de 2,48 m, plutôt que de 2 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;	WHEREAS the owner of the property known as lot 2 635 598 in the cadastre of Québec, property also known as being 11, chemin Vincent, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to regularize a fence with a height of 2.48 m, rather than 2 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22.
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 septembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;	WHEREAS the members have read the analysis report submitted on September 27th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure, et ce, en faveur du lot 2 635 598 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 11, chemin Vincent.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.3 2024-20056  
Lot 2 635 591 au cadastre du Québec  
205, chemin d'Old Chelsea

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 591 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, chemin d'Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin régulariser une clôture d'une hauteur de 2,44 m, plutôt que de 2 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 septembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. George Claydon et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure, et ce, en faveur du lot 2 635 591 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Mathew Smith and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemptions, in favor of lot 2 635 598 in the cadastre of Québec, property also known as 11, chemin Vincent.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.3 2024-20056  
Lot 2 635 591 of the Québec cadastre  
205 chemin d'Old Chelsea

WHEREAS the owner of the property known as lot 2 635 591 in the cadastre of Québec, property also known as being 205 chemin d'Old Chelsea, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to regularize a fence with a height of 2.44 m, rather than 2 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on September 27th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemptions, in favor of lot 2 635 591 in the cadastre of Québec, property also known as 205 chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.0 PIIA

6.1 2024-20053  
Lot 2 924 027 du cadastre du Québec  
490, Route 105

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 924 027 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant située aux 490, route 105, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement de l'école Montessori;

ATTENDU QUE le projet proposé doit être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 septembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable et que les membres ont soulevés des questionnements sur :

- L'accessibilité au bâtiment;
- La visibilité dans le gymnase pour les professeurs;
- La hauteur du gymnase;
- Possibilité d'enfouir en partie le gymnase afin de mieux

6.0 SPAIP

6.1 2024-20053  
Lot 2 924 027 of the Québec cadastre  
490 Route 105

WHEREAS the owner of lot 2 924 027 in the Quebec cadastre, a property also known as being located at 490 route 105, has submitted to the Municipality of Chelsea an application for approval of a site planning and architectural integration programme for the expansion of the Montessori school;

WHEREAS the proposed project must comply with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIPs;

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on September 27, 2024 by the Planning and Sustainable Development Department and that the members have raised questions about:

- Accessibility to the building;
- Visibility in the gymnasium for teachers;
- The gymnasium height;
- Possibility of partially burying the gymnasium in order to

- aligner les fenêtres de l'agrandissement avec celles du bâtiment existant;
- Les pentes de toits de l'agrandissement qui sont distinctes de celles du bâtiment existant;
- Certaines fenêtres de l'agrandissement n'ont pas les mêmes dimensions que celles des fenêtres sur le bâtiment existant;
- Le rythme de certaines fenêtres de l'agrandissement n'est pas le même que celles présentes sur le bâtiment existant;
- L'agrandissement proposé devrait être perçu comme s'il était une partie du bâtiment prévu à l'origine et devrait être un ensemble cohérent, réfléchi.

IL EST DONC CONVENU que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

- better align the windows of the extension with those of the existing building;
- The roof slopes of the extension that are distinct from those of the existing building;
- Some windows of the extension do not have the same dimensions as those of the windows on the existing building;
- The rhythm of some windows of the extension is not the same as those on the existing building;
- The proposed extension should be perceived as if it were part of the building originally planned and should be a coherent, well-thought-out whole.;

IT IS THEREFORE AGREED that this file be presented to a subsequent PSDAC.

POSTPONED.

<b>7.0</b>	<b>USAGES CONDITIONNELS</b>	<b>7.0</b>	<b>CONDITIONAL USES</b>
	Aucun		None
<b>8.0</b>	<b>PPCMOI</b>	<b>8.0</b>	<b>SBCMOP</b>
	Aucun		None
<b>9.0</b>	<b>RÈGLEMENTS D'URBANISME</b>	<b>9.0</b>	<b>PLANNING BY-LAWS</b>
<b>9.1</b>	<b>Règlement de zonage – Modifications requises à certaines grilles et précisions pour l'article 3.2.10</b>	<b>9.1</b>	<b>Zoning by-law – Required modifications for certain grids, and precisions for article 3.2.10</b>
	ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 1215-22 est entrés en vigueur le 29 novembre 2022;		WHEREAS zoning by-law number 1215-22 come into force on November 29, 2022;
	ATTENDU QU'il y a lieu d'apporter des corrections aux grilles des spécifications des zones MIX2-CV-6 et MIX2-CV-1;		WHEREAS corrections need to be made to the specification grids for the MIX2-CV-6 and MIX2-CV-1 zones;
	ATTENDU QU'IL y a lieu d'apporter des précisions pour l'exercice des usages mixtes et pour les constructions en saillies des habitations jumelées ou contiguës;		WHEREAS clarifications need to be provided for the exercise of mixed uses and for the projecting constructions of semi-detached or adjoining dwellings;
	ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 septembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;		WHEREAS the members have read the analysis report submitted on September 27, 2024 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;
	IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de modifier le règlement de zonage.		IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Ms Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to modify the zoning by-law.
	ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ		ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

## 9.2 Stationnement payant

ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 1215-22 est entré en vigueur le 29 novembre 2022;

ATTENDU QU'IL y a des demandes pour permettre le stationnement payant;

ATTENDU QUE les requérants ont déposé ces demandes afin de pouvoir contrôler l'utilisation de leur stationnement;

ATTENDU QUE, lors de la séance du CCUDD du 2 octobre, les trois options suivantes ont été présentées aux membres :

- Statu-quo;
- Ajouter un usage commercial de type C4-9 ou P1-8 aux grilles des spécifications des zones concernées;
- Autoriser l'usage stationnement payant pour les stationnements accessoires de certains usages commerciaux et publics au Centre-Village.

ATTENDU QUE les membres ont soulevés des questionnements sur :

- L'impact possible sur les plus petits stationnements qui ne se prévaudront pas de ce droit;
- La possibilité de prévoir du stationnement payant sur rue, mais en faisant une étude de faisabilité au préalable établissant, entre autres, les coûts d'établissement vs les revenus possibles;
- La possibilité d'élaborer un plan de transport complet qui tiendra compte de l'offre actuelle en stationnement sur les terrain privé et sur rue, ainsi que l'offre de transport en commun;

Les membres ont aussi demandé que des comparables sur ce qui est effectué dans d'autres municipalités soient présentés à un CCUDD ultérieur et que l'étude de circulation en cours soit utilisée comme justification des options retenues;

IL EST DONC CONVENU que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

## 9.2 Paid parking

WHEREAS Zoning By-law No. 1215-22 came into effect on November 29, 2022;

WHEREAS there are requests to allow paid parking;

WHEREAS the applicants filed these requests in order to be able to control the use of their parking;

WHEREAS, during the CCUDD meeting of October 2, the following three options were presented to the members:

- Status quo;
- Add a commercial use of type C4-9 or P1-8 to the specification grids of the zones concerned;
- Authorize the use of paid parking for accessory parking of certain commercial and public uses in the Village Center.

WHEREAS the members raised questions about:

- The possible impact on smaller parking lots that will not exercise this right;
- The possibility of providing paid on-street parking, but by conducting a feasibility study beforehand establishing, among other things, the establishment costs vs. possible revenues;
- The possibility of developing a complete transportation plan that will take into account the current supply of parking on private land and on the street, as well as the supply of public transportation;

The members also requested that comparable on what is done in other municipalities be presented to a subsequent CCUDD and that the current traffic study be used as justification for the options retained;

IT IS THEREFORE AGREED that this file be presented to a subsequent CCUDD.

POSTPONED

## 10.0 INFORMATION DU CONSEIL

### 10.1 Session ordinaire du 1<sup>er</sup> octobre 2024

Présentation des dossiers soumis au CCUDD du 11 septembre 2024 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2024.

## 11.0 AUTRE

Aucun

## 10.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

### 10.1 October 1<sup>st</sup>, 2024, ordinary meeting

Presentation of the files submitted to the PSDAC on September 11<sup>th</sup>, 2024, and tabled at the ordinary session of the municipal council on October 1<sup>st</sup>, 2024.

## 11.0 OTHER

None

12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que cette rencontre soit levée à 20h22.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12.0 ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Ms. Nicole Desroches, and resolved that this meeting be adjourned at 8:22 p.m.

ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR



MINUTES SUBMITTED BY

.....  
Signature de l'employé municipal / Signature of the Municipal Officer

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL



MINUTES APPROVED BY

.....  
Kimberky Chan, Président / Chair