

# Municipalité de Chelsea



100, chemin d'Old Chelsea, Chelsea QC J9B 1C1  
Tél. : ...819 827-1124 Téléc. : 819 827-2672f  
[www.chelsea.ca](http://www.chelsea.ca)

(Réf. n° 114.204)

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Procès-verbal de la réunion du 4 décembre 2024

## PLANNING AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the December 4<sup>th</sup>, 2024, Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, présidant cette réunion extraordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18h02.

Having noticed that there is quorum, Mme Kimberly Chan, presiding over this extraordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:02 p.m.

### PRÉSENTS

### PRESENT

Kimberly Chan (conseillère / councillor) ~ Christopher Blais (conseiller / councillor) ~ Pierre Guénard (maire / mayor)  
Matthew Smith ~ George Claydon Ryan Gallant ~ David Shantz ~ Nicole Desroches (membres / members)  
Nicolas Falardeau ~ Michel Beaulne ~ Sophie Hubert (employés municipaux/ Municipal Officers)

### ABSENTS

### REGRETS

Benoît Delage ~ Marc Monette

### AUTRES

### OTHERS

Aucun / Nil

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

IL EST PROPOSÉ par M. David Shantz, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que l'ordre du jour est adopté tel que présenté.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

#### 1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IT IS PROPOSED by Mr. David Shantz, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that the agenda governing this meeting is adopted as presented.

ADOPTED UNANIMOUSLY

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

##### 2.1 Réunion ordinaire du 6 novembre 2024

IL EST PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. Christopher Blais et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 6 novembre 2024 soit par la présente adopté tel que présenté.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

#### 2.0 ADOPTION AND SIGNING OF THE MINUTES

##### 2.1 Ordinary meeting held on November 6, 2024

IT IS PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Christopher Blais, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held on November 6<sup>th</sup>, 2024, be adopted as presented.

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS	3.0 QUESTION PERIOD
<p>Les requérants pour les dossiers 4.1 et 6.1 étaient présents pour présenter leur demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.</p>	<p>Applicants for items 4.1 and 6.1 were present to present their request and answer questions from the members of the PSDAC.</p>
4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
<p>4.1 024-20066-67 Lot 2635957 au cadastre du Québec 28, chemin Lonergan</p> <p><b>DM</b></p> <p>L'objectif de cette demande est d'agrandir un logement additionnel afin d'accueillir les beaux-parents du propriétaire qui y déménageront cet hiver ou au printemps. Or, la belle-mère du propriétaire doit se déplacer en fauteuil roulant, ce qui nécessite davantage d'espace afin de lui offrir des déplacements sans obstacles à domicile.</p> <p>L'agrandissement vers la cour arrière n'est pas recommandé, puisqu'il s'agit d'une zone à risque de glissement de terrain RA1 Sommet, ce qui justifie la dérogation.</p> <p>Le voisin concerné a déjà soumis une lettre d'appui, car plusieurs arbres longent la limite de propriété et donc protègent sa vie privée.</p> <p><b>PIIA</b></p> <p>L'agrandissement de 3,05 m x 4,88 m prendra la place d'un espace déjà occupé par un patio et offrira l'espace nécessaire pour accommoder les besoins d'un membre de la famille.</p> <p><b>Recommandation :</b></p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 novembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p>IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver cette demande.</p> <p>ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>	<p>4.1 024-20066-67 Lot 2635957 au cadastre du Québec 28 chemin Lonergan</p> <p><b>DM</b></p> <p>The objective of this request is to extend an additional dwelling to accommodate the owner's in-laws, who will be moving in this winter or spring. The owner's mother-in-law uses a wheelchair, which means she needs more space to move around the house without any obstacles.</p> <p>An expansion into the backyard is not recommended, as this is a RA1 Summit landslide hazard zone, which justifies the exemption.</p> <p>The neighbor concerned by this application has already submitted a letter of support, as several trees line the property line and therefore protect his privacy.</p> <p><b>PIIA</b></p> <p>The addition of a 3.05 m x 4.88 m extension will take over a space that is already occupied by a patio and provide extra space to accommodate the needs of a family member.</p> <p><b>Recommendation:</b></p> <p>WHEREAS the members read the analysis report submitted on November 29th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
<p>5.1 2024-20068 Lot 3756852 au cadastre du Québec 297, route 105</p> <p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3756852 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 297, route 105, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de régulariser une marge de recul gauche située à la ligne 0, plutôt qu'à 4,5</p>	<p>5.1 2024-20068 Lot 3756852 of the Québec cadastre 297 route 105</p> <p>WHEREAS the owner of the property known as lot 3756852 of the Québec cadastre, property also known as 297 route 105, submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to regularize a left side setback located at line 0, instead of 4.5 metres from the lot line, as stipulated in zoning by-law number 1215-22</p>

mètres de la ligne de lot, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 novembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure pour le mur et le gravier de drainage, mais conditionnel au retrait de l'asphalte dans la marge de recul, et ce, en faveur du lot 3756852 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 297, route 105.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.2 2024-20069  
Lot 3029961 au cadastre du Québec  
688, route 105

Attendu que le propriétaire du 688, route 105 a présenté une demande de dérogation mineure pour autoriser un nouveau patio à 1,67 m de la Voie Verte au lieu de 4.5 m et à 9,82 m de la route 105 au lieu de 20 m, ainsi qu'un nouveau garage et abri à auto à 2,10 m de la Voie Verte au lieu de 4.5 m et 2,11 m de la route 105 au lieu de 20 m.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 novembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. David Shantz, appuyé par Mme Nicole Desroches 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 3029961 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 688, route 105.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.0 PIIA  
6.1 2024-20065  
Lot 6472295 du cadastre du Québec  
193, chemin Ladyfield

Une demande PIIA pour un nouveau modèle d'habitation unifamiliale "The Summerlea" qui sera offert dans la phase 4 et possiblement la phase 5. Le revêtement est en James Hardie à apparence de bois et le garage est caché à l'arrière faisant face à la ruelle. La toiture sera en bardeaux d'asphaltes. Un minimum de trois arbres ou plus seront plantés par propriété, en conformité avec les exigences du règlement de zonage.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 novembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on November 29th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for a minor exemption for the wall and gravel, conditional to the removal of the asphalt in the 4.5 m setback, in favor of lot 3756852 of the cadastre of Québec, property also known as 297 route 105.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.2 2024-20069  
Lot 3029961 of the Québec cadastre  
688 Route 105

WHEREAS the owner of 688, route 105, presented a request for a minor exemption to authorize a new patio at 1.67 m from Voie Verte instead of 4.5 m and at 9.82 m from Route 105 instead of 20 m, as well as a new garage and carport at 2.10 m from Voie Verte instead of 4.5 m and 2.11 m from Route 105 instead of 20 m.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on November 29<sup>th</sup>, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. David Shantz, seconded by Mrs. Nicole Desroches 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 3029961 in the cadastre of Québec, property also known as 688 route 105.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 SPAIP  
6.1 2024-20065  
Lot 6472295 of the Québec cadastre  
193 chemin Ladyfield

A SPAIP request for a new model of single-family dwelling "The Summerlea" to be offered in phase 4 and possibly phase 5. The siding is wood-look James Hardie and the garage is hidden at the rear facing the alley. The roof will be asphalt shingles. A minimum of three or more trees will be planted per property, in compliance with zoning bylaw requirements.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on November 29<sup>th</sup>, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department

IL EST DONC PROPOSÉ 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 6472295 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 193, chemin Ladyfield.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2024-20015  
Lot 6 459 008 du cadastre du Québec  
248, chemin d'Old Chelsea

Mise à jour d'une demande de PIIA approuvé par la résolution 138-24, afin d'aménager une terrasse, des espaces libres et de construire deux bâtiments secondaires et un fumoir pour BBQ. L'aménagement actuel ne concorde pas avec le PIIA approuvé originalement et requiert une nouvelle approbation.

Le SUDD recommande d'approuver cette demande, mais souligne que l'apparence de la cuisine extérieure pourrait être bonifiée. De plus, le conteneur à bateau n'est pas permis et doit être remplacé par une remise ou retiré.

**Recommandation :**

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 novembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver cette demande conditionnellement à ce que :

L'aire où l'abris BBQ/fumoir est situé soit amélioré/ bonifié / meilleur aménagement du site;

Le conteneur à bateau non conforme soit retiré complètement ou remplacé par une remise qui s'agence en apparence au milieu.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

7.0	USAGES CONDITIONNELS	7.0	CONDITIONAL USES
Aucun		None	
8.0	PPCMOI	8.0	SBCMOP
Aucun		None	
9.0	RÈGLEMENTS D'URBANISME	9.0	PLANNING BY-LAWS
9.1	Modification du règlement Permis et certificats	9.1	Modification to by-law on permits and certificates

Le conseil demande d'augmenter les frais de permis applicable aux établissements de résidences principales (Airbnb) et les frais d'étude de projets complexes, dont les ouvertures de rues, ou projets intégrés et aussi pour combler un vide juridique dans la

IT IS THEREFORE PROPOSED 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 6472295 in the cadastre of Québec, property also known as 193 chemin Ladyfield.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.2 2024-20015  
Lot 6 459 008 du cadastre du Québec  
248 chemin d'Old Chelsea

Update to a site planning and architectural integration program (SPAIP) request approved by resolution 138-24, to create a patio area, open spaces and construct two secondary buildings and a BBQ structure. The current layout does not comply with the application approved originally and therefore requires a new approval.

The PSDD recommends approval of this request but points out that the appearance of the outdoor kitchen could be improved. In addition, the boat container is not permitted and must be replaced by a shed or removed.

**Recommendation**

WHEREAS the members read the analysis report submitted on November 29th, by the Planning and Sustainable Development Department

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request under the following conditions:

The area where the BBQ/smoker shed is located be improved/enhanced / betterment of area

The non-conforming boat container be completely removed or replaced by a shed that blends in with the surroundings.

ADOPTED UNANIMOUSLY

formulation des articles concernant le renouvellement annuel des certificats d'autorisation d'usage.

ERP :

Présentement, tout certificat d'usage (permis d'affaires) pour opérer un usage supplémentaire à un usage résidentiel est 110\$. Par exemple, un entrepreneur qui installe son bureau d'affaires dans sa maison ou un psychologue qui rencontre ses patients chez lui. C'est le même prix qui s'applique également aux établissements de résidences principales (ERP).

Or, la location d'ERP génère des revenus significatifs pour les propriétaires, consistent de demandes qui requiert plus d'analyse de la part des officiers municipaux et sont des usages dont les risques de nuisances sont plus élevés. Le conseil propose donc d'augmenter les frais administratifs d'un certificat d'usage pour un ERP à 750\$. Ce certificat est renouvelable annuellement et nous proposons de conserver le frais de renouvellement au même montant. Étant donné que la réglementation limite le nombre d'ERP à un maximum de 40 sur l'ensemble du territoire, le maximum de revenus possible est 30 000\$ annuellement.

Frais d'études :

Certains frais d'étude sont exigés par la réglementation actuelle, tel que des frais d'analyse d'une demande PIIA. Or, le conseil propose d'augmenter ces frais pour prendre en compte le temps supplémentaire consacré à ce type de demande par les officiers municipaux, puisqu'il s'agit de projets qui peuvent s'étaler sur plusieurs mois, voire un an ou plus.

Renouvellement des certificats d'usage (permis d'affaires) :

Depuis 2019, les titulaires d'un permis d'affaires doivent renouveler leur permis annuellement. La réglementation actuelle stipule que la municipalité doit envoyer un avis annuel à tous les titulaires d'un certificat pour les inviter à renouveler leur certificat. Certains titulaires utilisent cette disposition, en affirmant qu'ils n'ont jamais reçu l'avis, pour se libérer de payer les frais de renouvellement. À la suggestion de nos avocats, nous allons clarifier que la responsabilité de renouveler les certificats d'autorisation d'usage revient aux titulaires.

**Recommandation :**

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 novembre 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'abroger le règlement numéro 1219-22 sur les permis et certificats, d'approuver le nouveau règlement intitulé « Règlement d'administration des règlements d'urbanisme » et les

the by-law's wording regarding the annual renewal of certificates of authorization for use.

PRE:

Currently, a certificate of use (business permit) to operate any additional use is \$110. For example, a contractor who sets up his business office at home, or a psychologist who meets his patients in his home. The same price also applies to principal residence establishments

(PRE).

However, PRE rentals generate significant revenue for owners, their application require more analysis by municipal officers and are uses with a higher risk of nuisance. Council therefore proposes to increase the administrative fee for a certificate of use for a PRE to \$750. This certificate is renewable annually, and we propose to keep the renewal fee at the same amount. Given that regulations limit the number of PRE to a maximum of 40 on the entire territory, the maximum possible revenue is \$30,000 per year.

Study fees:

Certain study fees are required under current regulations, such as those for the analysis of a PIIA application. Council is proposing to increase these fees to take into account the additional time spent on this type of request by municipal officers, since these projects can extend over several months, and even a year or more.

Renewal of certificates of use (business permits):

As of 2019, business permit holders must renew their permit annually. Current regulations stipulate that the municipality must send an annual notice to all certificate holders inviting them to renew their certificate. Some holders use this provision, claiming they never received the notice, to get out of paying the renewal fee. At the suggestion of our lawyers, we will clarify that the responsibility for renewing certificates of authorization for use lies with the holders.

**Recommendation:**

WHEREAS the members read the analysis report submitted on November 29th, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to repeal by-law number 1219-22 on permits and certificates, to approve the new by-law entitled "By-law for the administration of urban planning by-laws" and the

modifications requises aux autres règlements d'urbanisme en vigueur pour référer au nouveau règlement.

required amendments to other urban planning by-law in force to refer to the new by-law.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**10.0 INFORMATION DU CONSEIL**

**10.0 FEEDBACK FROM COUNCIL**

10.1 Session ordinaire du 3 décembre 2024

10.1 December 3<sup>rd</sup>, 2024, ordinary meeting

Présentation des dossiers soumis au CCUDD du 6 novembre 2024 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 3 décembre 2024.

Presentation of the files submitted to the PSDAC on November 6<sup>th</sup>, 2024, and tabled at the ordinary session of the municipal council on December 3<sup>rd</sup>, 2024.

**11.0 AUTRE**

**11.0 OTHER**

Aucun

None

**12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE**

**12.0 ADJOURNMENT**

IL EST PROPOSÉ par M. Ryan Gallant, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que cette rencontre soit levée à 20h04.

IT IS PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that this meeting be adjourned at 8:04 p.m.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

.....  
Kimberly Chan, Président / Chair