



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

Procès-verbal de la réunion du 6 décembre 2023

**PLANNING AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT ADVISORY  
COMMITTEE**

Minutes of the December 6<sup>th</sup>, 2023 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, présidente cette réunion extraordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 17h34.

Having noticed that there is quorum, Ms. Kimberly Chan, presiding over this extraordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 5:34 p.m.

**PRÉSENTS**

**PRESENT**

Kimberly Chan ~ Christopher Blais (conseillers / councillors) ~ Pierre Guénard (maire / Mayor)  
George Claydon ~ Marc Monette ~ Matthew Smith ~ Nicole Desroches ~ Benoît Delage  
Caroline Jean ~ Michel Beaulne ~ Nicolas Falardeau (employés municipaux / Municipal Officers)

**ABSENTS**

**REGRETS**

Ryan Gallant ~ Benoît Delage (quitte à 18h02 / leaves at 6:02 p.m.)

**AUTRES**

**OTHERS**

Aucun / Nil

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

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**1.0 ADOPTION OF THE AGENDA**

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

ADOPTED UNANIMOUSLY

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

**2.1 Réunion ordinaire du 8 novembre 2023**

IL EST PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 8 novembre 2023 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 8<sup>th</sup>, 2023**

IT IS PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Marc Monette, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held November 8<sup>th</sup>, 2023, be adopted as presented.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS**

Les requérants pour les dossiers 5.1, 6.3 et 6.4 étaient présents pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCUDD.

**3.0 QUESTION PERIOD**

Applicants for items 5.1, 6.3 et 6.4 were present to present their requests and answer questions from the members of the PSDAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
Aucun	Nil
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
<b>5.1 2023-20067</b> <b>Lot 2 635 853 au cadastre du Québec</b> <b>24, chemin Boischatel</b>	<b>5.1 2023-20067</b> <b>Lot 2 635 853 of the Québec cadastre</b> <b>24 chemin Boischatel</b>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 853 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 24, chemin Boischatel, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogations mineures afin de régulariser une remise construite à 3,38 m de la ligne latérale de propriété, plutôt qu'à 4,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p>	<p>WHEREAS the owner of the building known as lot 2 635 853 in the cadastre of Québec, property also known as being none as 24 chemin Boischatel, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to regularize a shed built 3.38 m from the side property line, rather than 4.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 1er décembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on December 1st, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;</p>
<p>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 dérogations mineures, et ce, en faveur du lot 2 635 853 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 24, chemin Boischatel.</p>	<p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council grant this request for minor exemption, in favor of lot 2 635 853 in the cadastre of Québec, property also known as 24 chemin Boischatel.</p>
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ	ADOPTED UNANIMOUSLY
6.0 PIIA	6.0 SPAIP
<b>6.1 2023-20068</b> <b>Lot 2 635 983 au cadastre du Québec</b> <b>6, chemin Douglas</b>	<b>6.1 2023-20068</b> <b>Lot 2 635 983 of the Québec cadastre</b> <b>6 chemin Douglas</b>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 983 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 6, chemin Douglas a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire;</p>	<p>WHEREAS the owner of lot 2 635 983 of the Québec cadastre, property also known as 6, chemin Douglas, has presented a request to the Municipality of Chelsea for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to allow the construction of an accessory building;</p>
<p>ATTENDU QUE l'intervention proposée doit être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;</p>	<p>WHEREAS the proposed intervention must comply with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP;</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 1er décembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members read the analysis report submitted on December 1st, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;</p>
<p>IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Christopher Blais et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver, cette demande de PIIA sur le lot 2 635 983 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 6, chemin Douglas.</p>	<p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Christopher Blais and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 2 635 983 of the Québec cadastre, property also known as 6, chemin Douglas.</p>

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.2 2023-20069**  
**Lots 6 164 176 au cadastre du Québec**  
**36, chemin Emily-Carr**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 164 176 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 36, chemin Emily-Carr, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'approuver une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le modèle 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 1er décembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver, cette demande de PIIA sur le lot 6 164 176 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 36, chemin Emily-Carr.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.3 2023-20056**  
**Lot 2 635 964 au cadastre du Québec**  
**Intersection sud-est des chemins d'Old Chelsea et**  
**Lonergan**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 964 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant située à l'intersection sud-est des chemins d'Old Chelsea et Lonergan, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'approuver cinq (5) bâtiments de 20 logements dans un projet intégré;

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 1er décembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver cette demande de PIIA sur le lot 2 635 964 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant située à l'intersection sud-est des chemins d'Old Chelsea et Lonergan, conditionnellement à :

- la démonstration de la localisation de l'empilement de la neige;
- la justification de l'aménagement des sentiers en diagonale à l'intérieur de l'espace vert central;

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.2 2023-20069**  
**Lot 6 164 176 of the Québec cadastre**  
**36 chemin Emily-Carr**

WHEREAS the owner of lot 6 164 176 of the Québec cadastre, properties also known as 36 chemin Emily-Carr, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to approve a detached single-family residence;

WHEREAS the proposed model must comply with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on December 1st, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 6 164 176 of the Québec cadastre, properties also known as 36 chemin Emily-Carr.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.3 2023-20056**  
**Lot 2 635 964 of the Québec cadastre**  
**South-West intersection of chemins d'Old Chelsea and**  
**Lonergan**

WHEREAS the owner of lot 2 635 964 in the Québec cadastre, property also known as being located at the southeast intersection of d'Old Chelsea and Lonergan roads, presented to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site planning and architectural integration programme with the aim of approving five (5) buildings of 20 housing units in an integrated project;

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

WHEREAS members have read the analysis report submitted on December 1, 2023 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by M. Marc Monette, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to approve this SPAIP request on lot 2 635 964 in the Québec cadastre, property also known as being located at the southeast intersection of d'Old Chelsea and Lonergan roads, conditional upon:

- demonstration of the location of the accumulated snow;
- justification for the development of diagonal paths within the central green space;

- l'ajout d'articulation dans les façades les plus étroites le long du chemin d'Old Chelsea;
- la démonstration de l'éclairage sur le bâtiment le soir.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.4 2023-20066**  
**Lots 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 et 6 243 909 au cadastre du Québec**  
**Quartier Meredith – Partie sud – 68 et 70, chemin du Relais**

ATTENDU QUE le propriétaire des lots 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 et 6 243 909 au cadastre du Québec, propriétés également connues comme étant situées sur les chemins du Relais, d'Old Chelsea et Cecil, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'autoriser la redivision de ces lots et d'approuver le plan d'implantation déposé;

ATTENDU QUE la demande est aussi à l'effet d'approuver l'architecture du bâtiment proposé de 20 logements aux 68 et 70, chemin du Relais;

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 1er décembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Christopher Blais et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de **ne pas approuver** cette demande de PIIA sur les lots 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 et 6 243 909 au cadastre du Québec, propriétés également connues comme étant situées sur les chemins du Relais, d'Old Chelsea et Cecil, pour les raisons suivantes :

Architecture :

- Il y a un seul modèle prévu pour les bâtiments multilogements de 20 unités pour tout le projet, ce qui présentera une monotonie architecturale.
- Il n'y a pas suffisamment de variation de couleur et de matériaux entre deux bâtiments adjacents et la couleur ne devrait pas être uniformisée sur un bâtiment.
- Il n'y a pas de variation de hauteur entre deux bâtiments et dans le même bâtiment.
- Il faudrait proposer une typologie de logement qui répond aux besoins des personnes de tout âge, revenu, origine ethnique et milieu social, y compris les familles, plutôt qu'uniquement des logements de 1 ou 2 chambres.

Implantation :

- Il n'y a pas de variation dans l'implantation des bâtiments le long du chemin d'Old Chelsea, les bâtiments proposés étant tous situés à la même distance. Ceci ne répond pas au

- the addition of articulations in the narrowest frontages along chemin d'Old Chelsea;
- demonstration of lighting on the building at night..

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.4 2023-20066**  
**Lots 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 et 6 243 909 of the Québec cadastre**  
**Quartier Meredith – South area – 68 and 70, chemin du Relais**

WHEREAS the owner of lots 6 193 704 to 6 193 707, 6 193 733 to 6 193 737, 6 193 743 and 6 243 909 in the Quebec cadastre, properties also known as being located on chemins du Relais, d'Old Chelsea and Cecil, presented to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site plan and architectural integration with the aim of authorizing the re-division of these lots and approving the proposed site plan;

WHEREAS this request is also for approval of the architecture of the proposed 20-unit building at 68 and 70 chemin du Relais;

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

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on December 1, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Christopher Blais and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council **not to approve** this SPAIP request on lots 6 193 704 to 6 193 707, 6 193 733 to 6 193 737, 6 193 743 and 6 243 909 in the Quebec cadastre, properties also known as being located on chemins du Relais, d'Old Chelsea and Cecil, for the following reasons::

Architecture :

- There is only one model planned for the 20-unit multi-unit buildings for the entire project, which will present an architectural monotony.
- There is not enough variation in colour and materials between two adjacent buildings and the colour should not be uniform on one building.
- There is no variation in height between two buildings or within the same building.
- A typology of housing should be provided that meets the needs of people of all ages, incomes, ethnicities and social backgrounds, including families, rather than just 1 or 2 bedroom dwellings.

Location:

- There is no variation in the location of buildings along Old Chelsea Road, with the proposed buildings all located at the same distance. This does not respond to the character of

caractère de cette partie du chemin d'Old Chelsea où l'implantation des bâtiments varie.

- L'implantation des bâtiments centraux ne correspond pas à ce qui se retrouve sur le chemin d'Old Chelsea. Il devrait être retiré.

**Aménagement des terrains :**

- Il n'y a pas suffisamment d'espace vert sur chacun des lots compte-tenu des aires de stationnement de surface, ce qui pourrait contribuer au phénomène des îlots de chaleur.
- Un espace communautaire centralisé est manquant, ceux-ci étant prévus majoritairement dans des espaces résiduels.
- L'aménagement paysager ne met pas en valeur les bâtiments et les corridors piétonniers.
- Des amoncellements d'arbres sont manquants.
- Les îlots au centre des aires de stationnement ne sont pas assez larges, ce qui ne permet pas aux arbres qui seront plantés de se développer.
- Il manque d'accès aménagés directement entre les logements et locaux au rez-de-chaussée et le chemin. Il manque aussi de trottoirs à l'intérieur de l'aire de stationnement pour faciliter la circulation des piétons à l'intérieur de celle-ci.

this part of Old Chelsea Road where the location of buildings varies.

- The location of the central buildings does not correspond to what is found on Old Chelsea Road. It should be removed.

**Landscaping:**

- There is not enough green space on each lot given the surface parking areas, which could contribute to the phenomenon of heat islands.
- A centralized community space is missing, these being mainly planned in residual spaces.
- Landscaping does not enhance buildings and pedestrian corridors.
- Piles of trees are missing.
- The islands in the center of the parking areas are not wide enough, which does not allow the trees that will be planted to develop.
- There is a lack of access provided directly between the accommodation and premises on the ground floor and the path. There is also a lack of sidewalks inside the parking area to facilitate pedestrian circulation within it.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

<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		Nil	
<b>9.0</b>	<b>RÈGLEMENTS D'URBANISME</b>	<b>9.0</b>	<b>PLANNING BY-LAWS</b>
<b>10.0</b>	<b>INFORMATION DU CONSEIL</b>	<b>10.0</b>	<b>FEEDBACK FROM COUNCIL</b>
<b>10.1</b>	<b>Session ordinaire du 5 décembre 2023</b>	<b>10.1</b>	<b>December 5<sup>th</sup>, 2023, ordinary meeting</b>
Présentation des dossiers soumis au CCUDD de novembre 2023 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 5 décembre 2023.		Presentation of the files submitted to the PSDAC in November 2023 and tabled at the ordinary session of the municipal council on December 5 <sup>th</sup> , 2023.	
<b>11.0</b>	<b>AUTRE</b>	<b>11.0</b>	<b>OTHER</b>
Aucun		Nil	
<b>12.0</b>	<b>LEVÉE DE LA SÉANCE</b>	<b>12.0</b>	<b>ADJOURNMENT</b>
IL EST PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que cette rencontre soit levée à 21h32.		IT IS PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Ms. Nicole Desroches, and resolved that this meeting be adjourned at 9:32 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, Présidente / Chair