



**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**
Procès-verbal de la réunion du 13 mars 2024

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**
Minutes of the March 13th, 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, Ms. 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 - Christopher Blais (conseillers / councillors)
Nicole Desroches - Ryan Gallant - David Shantz - George Claydon - Marc Monette
Caroline Jean - Michel Beaulne (employés municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Benoît Delage - Matthew Smith

AUTRES

OTHERS

Aucun / Nil

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté avec retrait du point 6.1, à la demande du requérant.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant, and resolved that the agenda governing this meeting be adopted with withdrawal of item 6.1, at the request of the applicant..

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 7 février 2024

2.1 Ordinary meeting held on February 7th, 2024

IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. David Shantz et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 7 février 2024 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. David Shantz, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held February 7th, 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 4.1, 4.2 et 6.2 étaient présent pour présenter sa demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.

Applicants for items 4.1, 4.2 and 6.2 were present to present his request and answer questions from the members of the PSDAC.

4.0	DEMANDES MULTIPLES	4.0	MULTIPLE REQUESTS
-----	--------------------	-----	-------------------

4.1	2024-20011 Lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 et 6 459 008 au cadastre du Québec 238 et 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden et 8, chemin Scott	4.1	2024-20011 Lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 et 6 459 008 of the Québec cadastre 238 et 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden and 8, chemin Scott
-----	--	-----	--

PIIA		SPAIP	
-------------	--	--------------	--

<p>ATTENDU QUE le propriétaire des lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 et 6 459 008 au cadastre du Québec, propriétés également connues comme étant les 238 et 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden et 8, chemin Scott a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'aménager une terrasse, des espaces libres et de construire deux bâtiments secondaires;</p>	<p>WHEREAS the owner of lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 and 6 459 008 in the Québec cadastre, properties also known as 238 and 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden and 8, chemin Scott presented to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site planning and architectural integration plan in order to develop a terrace, open spaces and construct two secondary buildings;</p>
---	---

<p>ATTENDU QUE l'aménagement de la terrasse, des espaces libres et la construction des deux bâtiments secondaires doit être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;</p>	<p>WHEREAS the layout of the terrace, open spaces and the construction of the two secondary buildings must comply with the criteria of regulation 1218-22 on SPAIPs;</p>
--	--

<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 8 mars 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS members have read the analysis report submitted on March 8, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;</p>
---	--

<p>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'approuver, cette demande de PIIA sur les lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 et 6 459 008 du cadastre du Québec, propriétés également connues comme étant les 238 et 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden et 8, chemin Scott.</p>	<p>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 approve this SPAIP request on lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 and 6,459,008 of the Québec cadastre, properties also known as 238 and 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden and 8, chemin Scott.</p>
---	---

<p>ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>	<p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>
-----------------------------	----------------------------

Dérogation mineure	Minor exemption
---------------------------	------------------------

<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 459 007 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 244, chemin d'Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une terrasse à 0 m d'une ligne arrière et latérale de terrain, plutôt qu'à 1,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p>	<p>WHEREAS the owner of the building known as lot 6 459 007 in the Québec cadastre, property also known as 244, chemin d'Old Chelsea, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the development of a terrace 0 m from a rear and side property line, rather than 1.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p>
--	---

<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 553 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 5, chemin Padden, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une terrasse à 0 m d'une ligne latérale et arrière de terrain, plutôt qu'à 1,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p>	<p>WHEREAS the owner of the building known as lot 2 635 553 in the Québec cadastre, property also known as 5, Padden, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the development of a terrace 0 m from a side and rear property line, rather than 1.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p>
---	---

<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 459 008 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 8, chemin Scott, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre</p>	<p>WHEREAS the owner of the building known as lot 6 459 008 in the Québec cadastre, property also known as 8, chemin Scott, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the development of a terrace 0 m from</p>
---	--

l'aménagement d'une terrasse à 0 m d'une ligne latérale et arrière de terrain, plutôt qu'à 1,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 552 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 238, chemin d'Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'un réfrigérateur extérieur dans la marge arrière, alors que règlement de zonage numéro 1215-22 ne le permet pas;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 8 mars 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'accorder cette demande de dérogations mineures, et ce, en faveur des lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 et 6 459 008 au cadastre du Québec, propriétés également connues comme étant 238 et 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden et 8, chemin Scott.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 2024-20008 et 2024-20009
Lots 4 790 315 au cadastre du Québec
13, chemin Cross Loops

PIIA

ATTENDU QUE les propriétaires du lot 4 790 315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 13, chemin Cross Loop a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser l'installation d'une enseigne de 0,51 m X 6,79 m pour le commerce « Pharmaprix »;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée 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 8 mars 2024 par le Service de l'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 4 790 315 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 13, chemin Cross Loop, conditionnellement à l'accord de la dérogation mineure permettant une deuxième enseigne sur le bâtiment.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

a side and rear property line, rather than 1.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;

WHEREAS the owner of the building known as lot 2 635 552 in the Québec cadastre, property also known as 238, chemin d'Old Chelsea, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the installation of an outdoor refrigerator in the rear setback, whereas zoning by-law number 1215-22 does not allow it;

WHEREAS members have read the analysis report submitted on March 8, 2024 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemptions, in favor of lots 2 635 552, 2 635 553, 6 459 007 and 6 459 008 in the Québec cadastre, properties also known as 238 and 244, chemin d'Old Chelsea, 5, chemin Padden and 8, chemin Scott.

ADOPTED UNANIMOUSLY

4.2 2024-20008 et 2024-20009
Lots 4 790 315 of the Québec cadastre
13 chemin Cross Loop

SPAIP

WHEREAS the owners of lot 4 790 315 of the Québec cadastre, property also known as 13, chemin Cross Loop, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to authorize the installation of a sign measuring 0.51 m x 6.79 m for the "Pharmaprix" business;

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

WHEREAS members read the analysis report submitted on March 8th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 4 790 315 of the Québec cadastre, property also known as 13 chemin Cross Loop, conditional upon the agreement of the minor exemption allowing a second sign on the building.

ADOPTED UNANIMOUSLY

Dérogation mineure

ATTENDU QUE les propriétaires de l'immeuble connu comme le lot 4 790 315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 13, chemin Cross Loop, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre l'affichage d'une deuxième enseigne sur le bâtiment, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 n'en autorise qu'une seule;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 8 mars 2024 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 de ne pas accorder cette demande de dérogation mineure, et ce, en faveur du lot 4 790 315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 13, chemin Cross Loop, étant donné que :

- Le CCUDD juge que le commerce est déjà suffisamment identifié par l'enseigne qui sera installée sur le mur donnant vers l'aire de stationnement.
- L'ajout d'une enseigne à cet emplacement aurait un impact visuel négatif sur le paysage, sur l'effet promenade.
- L'enseigne proposée augmenterait la luminosité du secteur, ce qui va à l'encontre de la préservation de l'aspect champêtre.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.0 DÉROGATION MINEURE

Aucun

6.0 PIIA

6.1 2024-20007
Lot 5 636 315 du cadastre du Québec
1711, Route 105

Le dossier a été retiré à la demande du requérant.

6.2 2024-20004
Lots 3 637 511 et 2 636 740 au cadastre du Québec
528, Route 105

ATTENDU QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été déposée à la Municipalité de Chelsea pour les lots 3 637 511 et 2 636 740 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 528, Route 105, afin d'autoriser la modification des murs sud et ouest du local occupé auparavant par le Rona pour la garderie qui occupera le local, en y :

- insérant des fenêtres;
- ajoutant dans le mur sud (sur le chemin Mill) une porte surplombée d'une marquise;

Minor exemption

WHEREAS the owners of the building known as lot 4 790 315 of the Québec cadastre, property also known as 13, chemin Cross Loop, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the display of a second sign on the building, whereas zoning by-law number 1215-22 only authorizes one;

WHEREAS members have read the analysis report submitted on March 8, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Ms. Nicole Desroches, and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to deny this request for a minor exemption, in favor of lot 4 790 315 in the cadastre of the Québec, property also known as 13 chemin Cross Loop, the PSDAC considers that:

- the business is already sufficiently identified by the sign which will be installed on the wall facing the parking area.
- Adding a sign to this location would have a negative visual impact on the landscape, on the promenade effect.
- The proposed sign would increase the brightness of the area, which goes against the preservation of the rural appearance.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.0 MINOR EXEMPTION

None

6.0 SPAIP

6.1 2024-20007
Lot 5 636 315 of the Québec cadastre
1711 Route 105

The file was withdrawn at the request of the applicant.

6.2 2024-20004
Lots 3 637 511 et 2 636 740 of the Québec cadastre
528 Route 105

WHEREAS a request for approval of a site planning and architectural integration plan has been submitted to the Municipality of Chelsea for lots 3 637 511 and 2 636 740 in the cadastre of Québec, property also known as 528 Route 105, in order to authorize the modification of the south and west walls of the premises previously occupied by Rona for the daycare which will occupy the premises, by:

- inserting windows;
- adding a door in the south wall (on chemin Mill) overlooked by a canopy;

ATTENDU QUE les bâtiments et constructions accessoires adossés au bâtiment seront démolis et qu'une cour de jeux sera aménagée et entourée d'une nouvelle clôture;

ATTENDU QUE les modifications proposées doivent être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 8 mars 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres suggèrent au conseil de travailler avec la requérante afin :

- de réduire la superficie de l'aire de jeu recouverte par un gazon synthétique et d'y insérer des îlots de verdure avec des arbres ayant une canopée importante;
- d'identifier sur le plan d'implantation les aménagements prévus pour l'aire de jeux;
- d'identifier les accès piétons et les stationnements réservés à la garderie sur le plan d'implantation.

IL EST DONC PROPOSÉ par Mr. Ryan Gallant, 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 les lots 3 637 511 et 2 636 740 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 528, Route 105.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the buildings and accessory constructions attached to the building will be demolished and a playground will be built and surrounded by a new fence;

WHEREAS the proposed modifications must comply with the criteria of regulation 1218-22 on SPAIP;

WHEREAS members have read the analysis report submitted on March 8, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the members suggest that the council work with the applicant in order to:

- reduce the surface area of the playing area covered by artificial turf and insert islands of greenery with trees with a large canopy;
- identify on the layout plan the arrangements planned for the playground;
- identify pedestrian access and parking reserved for daycare on the layout plan.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to approve this request for a SPAIP on lots 3 637 511 and 2 636 740 of the Québec cadastre, property also known as 528 Route 105.

ADOPTED UNANIMOUSLY

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	Règlement de zonage 1215-23 – Établissements de résidence principale	9.1	Zoning By-law 1215-23 – Principal residence establishments
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 de clarifier ce qui est considéré une résidence principale;		WHEREAS it is necessary to clarify what is considered a principal residence;	
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 8 mars 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;		WHEREAS members have read the analysis report submitted on March 8, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;	
IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Ryan Gallant 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. George Claydon, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to municipal council to modify the zoning by-law.	
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ		ADOPTED UNANIMOUSLY	

10.0	INFORMATION DU CONSEIL	10.0	FEEDBACK FROM COUNCIL
10.1	Session ordinaire du 12 mars 2024	10.1	March 12 th , 2024, ordinary meeting
Présentation des dossiers soumis au CCUDD de février 2024 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 12 mars 2024.		Presentation of the files submitted to the PSDAC in February 2024 and tabled at the ordinary session of the municipal council on March 12 th , 2024.	
11.0	AUTRE	11.0	OTHER
11.1	Modifications règlementaires afin de se conformer à des modifications récentes au schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais	11.1	By-laws amendment to comply with recent modifications to the MRC des Collines-de-l'Outaouais Regional Master Plan
Présentation du dossier 9.3 qui était à l'ordre du jour du CCUDD du 7 février dernier. Le dossier est représenté à la demande du comité. Celui-ci avait effectué une recommandation favorable lors de la séance de février, mais étant donné des problèmes avec la connexion internet, il avait demandé que le dossier soit représenté en mars.		Presentation of file 9.3 which was on the agenda of the PSDAC on February 7. The file is resubmitted at the request of the committee, which had made a favorable recommendation during the February session, but given issues with internet connection, members asked that the file be presented again in March.	
12.0	LEVÉE DE LA SÉANCE	12.0	ADJOURNMENT
IL EST PROPOSÉ par M. Ryan Gallant, appuyé par M. George Claydon et résolu que cette rencontre soit levée à 20h24.		IT IS PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Mr. George Claydon, and resolved that this meeting be adjourned at 8:24 p.m.	

ADOPTED UNANIMOUSLY

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR

MINUTES SUBMITTED BY

C. Jean

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

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL

MINUTES APPROVED BY

Kim Chan

.....
Kimberly Chan, Présidente / Chair