



Municipalité de Chelsea

100, chemin Old Chelsea, Chelsea QC J9B 1C1

Tél. : 819 827-1124 Téléc. : 819 827-2672

www.chelsea.ca

(Réf. n° 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Procès-verbal de la réunion du 8 août 2018

PLANNING AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the August 8, 2018 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kay Kerman, présidente par intérim de cette réunion, déclare la présente séance du comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18 h 45.

Having noticed there is quorum, Ms. Kay Kerman, presiding by interim over this meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:45 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Kay Kerman (conseillère / Councillor) ~
Benoit Delage ~ Nicole Desroches ~ Hervé Lemaire ~ Carrie Wallace ~ Richard Wallace ~
Nicolas Falardeau & Michel Beaulne (employées municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Simon Joubarne (conseiller / Councillor) ~ Anne Bursey ~ George Claydon ~ Bruce Macdonald ~
Maria Elena Isaza & Hélène Cyr (employées municipaux / Municipal Officers)

AUTRES

OTHERS

Dana Cryderman ~ Louise Lebrun ~ Hector Leblanc ~ Alex Joannis

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Hervé Lemaire et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit par la présente adoptée, et ce, avec les modifications suivantes :

- RETIRER le point 4.2 - 2018-20045 – 154, chemin de la Rivière
- AJOUTER le point 4.3 – 2018-20058 - Lot 6 164 368, sur le chemin Suzor-Côté

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Hervé Lemaire and resolved that the agenda governing this meeting be and is hereby adopted, and this, along with the following changes:

- REMOVE item 4.2 - 2018-20045 – 154 River Road
- ADD item 4.3 – 2018-20058 – Lot 6 164 368 on Suzor-Côté Road

ADOPTED UNANIMOUSLY

2.0	APPROBATION ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL	2.0	ADOPTION AND SIGNING OF THE MINUTES
2.1	Réunion ordinaire du 11 juillet 2018	2.1	Ordinary meeting held July 11, 2018
	IL EST PROPOSÉ par M. Richard Wallace, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 11 juillet 2018, soit par la présente adoptée.		IT IS PROPOSED by Mr. Richard Wallace, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the minutes of the ordinary meeting held July 11, 2018, be and is hereby adopted.
	ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ		ADOPTED UNANIMOUSLY
3.0	PÉRIODE DE QUESTIONS	3.0	QUESTIONS PERIOD
	Aucune		None
4.0	DÉROGATION MINEURE	4.0	MINOR EXEMPTION
4.1	2018-20054 Lot 3 030 052 au cadastre du Québec 15, montée des Cerisiers	4.1	2018-20054 Lot 3 030 052 of the Quebec cadastre 15 Montée des Cerisiers Road
	ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 030 052 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 15, montée des Cerisiers, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un abri d'auto attenant à la maison, d'une largeur de 3,85 mètres (incluant de débord du toit) qui sera situé à 0,16 mètre de la limite latérale gauche de propriété au lieu de 4,5 mètres;		WHEREAS the owner of the property known as Lot 3 030 052 of the Quebec cadastre, property also known as 15 Montée des Cerisiers Road, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purposes of allowing the construction of a carport attached to the residence of 3.85 metres wide (including the roof overhang) to be located at 0.16 metre from the left side of the property line instead of 4.5 metres;
	ATTENDU QUE les membres du CCUDD ont pris connaissance du rapport d'analyse préparé par le Service d'urbanisme et de développement durable daté du 3 août 2018;		WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on August 3, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;
	IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Carrie Wallace, appuyé par M. Hervé Lemaire et résolu que le CCUDD recommande d'accorder cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'un abri d'auto attenant à la maison, d'une largeur de 3,85 mètres (incluant de débord du toit) qui sera situé à 0,16 mètre de la limite latérale gauche de propriété au lieu de 4,5 mètres, et ce, en faveur du lot 3 030 052 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 15, montée des Cerisiers.		IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Carrie Wallace, seconded by Mr. Hervé Lemaire and resolved that the PSDAC recommends granting this minor exemption for the purposes of allowing the construction of a carport attached to the residence of 3.85 metres wide (including the roof overhang) to be located at 0.16 metre from the left side of the property line instead of 4.5 metres, and this, in favour of Lot 3 030 052 of the Quebec cadastre, property also known as 15 montée des Cerisiers Road.
	ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ		ADOPTED UNANIMOUSLY
4.2	2018-20045 Lots 3 031 737 et 5 887 362 au cadastre du Québec 154, chemin de la Rivière <i>[Ce point a été retiré]</i>	4.2	2018-20045 Lots 3 031 737 & 5 887 382 of the Quebec cadastre 154 River Road <i>[This item has been removed]</i>
4.3	2018-20058 Lot 6 164 368 au cadastre du Québec 44, chemin Suzor-Côté <i>[Ce point a été rajouté]</i>	4.3	2018-20058 Lot 6 164 368 of the Quebec cadastre 44 Suzor-Côté Road <i>[This item has been added]</i>

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 164 368 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 44, chemin Suzor-Côté, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale jumelée située à 40 mètres de l'emprise d'une autoroute au lieu de 45 mètres;

ATTENDU QUE les membres du CCUDD ont pris connaissance du rapport d'analyse préparé par le Service d'urbanisme et de développement durable daté du 8 août 2018;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par Mme Carrie Wallace et résolu que le CCUDD recommande d'accorder cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale jumelée située à 40 mètres de l'emprise d'une autoroute au lieu de 45 mètres, et ce, en faveur du lot 6 164 368 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 44, chemin Suzor-Côté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the owner of the property known as Lot 6 164 368 of the Quebec cadastre, property also known as 44 Suzor-Côté Road, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purposes of allowing the construction of an attached single-family dwelling located at 40 metres from a highway instead of 45 metres;

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on August 8, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Carrie Wallace, seconded by Ms. Carrie Wallace and resolved that the PSDAC recommends granting this minor exemption for the purposes of allowing the construction of an attached single-family dwelling located at 40 metres from a highway instead of 45 metres, and this, in favour of Lot 6 164 368 of the Quebec cadastre, property also known as 44 Suzor-Côté Road.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.0 PIIA

5.1 2018-20055
Lot 4 983 824 au cadastre du Québec
140 et 144, chemin du Relais

ATTENDU QUE le promoteur de l'immeuble connu comme le lot 4 983 824 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant les 140 et 144, chemin du Relais, 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 de deux (2) habitations unifamiliales jumelées de design personnalisée qui seront couvert de bois Maibec et de pierre Laffit; leurs toits en bardeaux d'asphalte, des lampes en façades dirigeront la lumière vers le sol ainsi que quatre (4) arbres dont deux (2) dans la cour avant;

ATTENDU QUE les membres du CCUDD ont pris connaissance du rapport d'analyse préparé par le Service d'urbanisme et de développement durable daté du 3 août 2018;

ATTENDU QUE la distance entre la façade et la ligne avant du lot devra être approuvée par le promoteur du Quartier Meredith;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Richard Wallace et résolu que le CCUDD recommande au conseil municipal d'approuver cette demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, et ce, sur le lot 4 983 824 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant les 140 et 144, chemin du Relais, tout en greffant la condition que la distance entre la façade et la ligne avant du lot soit approuvée par le promoteur du Quartier Meredith.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5.0 SPAIP

5.1 2018-20055
Lot 4 983 824 of the Quebec cadastre
140 & 144 Du Relais Road

WHEREAS the developer of the property known as lot 4 983 824 of the Quebec cadastre, property also know as 140 & 144 Relais Road, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme to allow the construction of two (2) attached single-family dwellings that are custom designed that will be covered in Maibec wood and Laffit stones; their roof will be of asphalt shingles, lighting on the façade will be directly to the ground and there will be four (4) trees where two (2) of them in the front yard;

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on August 3, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

WHEREAS the distance between the front wall and the front property line must be approved by the Quartier Meredith's developer;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Richard Wallace and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to grant this site planning and architectural integration programme, and this, in favour of Lot 4 983 824 of the Quebec cadastre, property also known as 140 & 144 Relais Road while registering a condition which consists of having the distance between the front wall and the front property line be approved by the Quartier Meredith's developer.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0	LOTISSEMENT	6.0	SUBDIVISION
-----	-------------	-----	-------------

Aucun

None

7.0	RÈGLEMENTS D'URBANISME	7.0	PLANNING BY-LAWS
-----	------------------------	-----	------------------

7.1 2018-20056
Modification au règlement de zonage pour abroger la disposition particulière 8

7.1 2018-20056
Zoning By-law amendment to revoke the special provision 8

ATTENDU QUE le promoteur du projet du Ruisseau Chelsea a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de modification au Règlement de zonage afin de retirer la disposition particulière suivante : « (8) Malgré toute disposition à ce contraire, seules les piscines creusées sont autorisées. Elles doivent être équipées d'un système de filtration au sel. » car les zones RA-259 et RA-251 de son projet sont les seuls endroits assujettis par cette disposition particulière;

WHEREAS the developer of the Chelsea Creek project has presented to the Municipality of Chelsea a request for a Zoning By-law amendment to revoke the following special provision: "(8) Notwithstanding any provision to the contrary. Only in-ground swimming pools are permitted. Pools shall be equipped with a salt filter system." Because the zones RA-259 and RA-251 in his project are the only places subjected to this special provision;

ATTENDU QUE les membres du CCUDD ont pris connaissance du rapport d'analyse préparé par le Service d'urbanisme et de développement durable daté du 3 août 2018;

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on August 3, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

ATTENDU QUE les membres indiquent qu'il faudrait remettre des dispositions concernant le remplissage et la vidange des piscines dans le règlement relatif aux branchements privés à l'aqueduc et aux égouts du Service des travaux publics et des infrastructures;

WHEREAS members indicate that it would be wise to put back provisions concerning the filling and emptying of swimming pools in the By-law pertaining to private connection to the water & sewer network of the Public Works and Infrastructure Department;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. benoit Delage, appuyé par M. Richard Wallace et résolu que le CCUDD recommande au conseil municipal de poursuivre la procédure de modification au Règlement de zonage.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Richard Wallace and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to pursue the amendment procedure for the Zoning By-law.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.2 2018-20057
Modification au règlement de zonage pour faciliter la construction de bâtiments secondaire à des usages récréotouristique et de loisirs

7.2 2018-20057
Zoning By-law amendment to facilitate the construction of secondary buildings for recreational and tourism uses

ATTENDU QUE le propriétaire du Spa Nordik a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de modification au Règlement de zonage aux fins de :

WHEREAS the owner of the Nordik Spa has presented to the Municipality of Chelsea a request for a Zoning By-law amendment to:

- 1) Modifier sous-section 4.3.2 pour permettre aux usages récréotouristique et commerces relatifs aux loisirs la possibilité de construire des bâtiments secondaires dont la superficie au sol est supérieure à 95 m²;
- 2) Ajout de la zone CB-227 au 2^e paragraphe de l'article 4.3.2.1 à la liste des zones où un usage autre que résidentiel est autorisé dans un bâtiment secondaire à condition qu'il soit branché aux réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- 3) Ajout d'une nouvelle disposition 4.3.2.2 autorisant les abris temporaires (tipis, yourtes...) dans le Centre-village;

- 1) Amend Sub-section 4.3.2 to allow recreational and touristic uses and leisure-related businesses the option of building secondary building where said area floor surface is greater than 95 m²;
- 2) Add zone CB-227 to the 2nd paragraph of Article 4.3.2.1 to the list of zones where a use other than residential is permitted in a secondary building is connected to the water and sewer network;
- 3) Add a new provision 4.3.2.2 that will authorize temporary shelters (tipis, yurts ...) in the Centre-Village;

ATTENDU QUE les membres du CCUDD ont pris connaissance du rapport d'analyse préparé par le Service d'urbanisme et de développement durable daté du 3 août 2018;

ATTENDU QUE les membres ne supportent pas cette demande car pour eux :

- 1) Il est important de connaître lorsqu'un projet dépasse le 95 m²;
- 2) Il faut vérifier avec le Services des travaux publics et des infrastructures pour connaître leur opinion si on accorde au Spa Nordik, est-ce que l'usine a les capacités et si non, qu'il contribue au frais d'agrandir ladite usine;
- 3) Il faut vérifier d'autres municipalités concernant les tipis et yourtes et si ce serait autorisé dans d'autres zones à l'extérieur du Centre-village; et également vérifier avec le Service des loisirs pour connaître leur opinion quant au tipis et yourtes;

QUE les membres du CCUDD conviennent de retirer ce dossier jusqu'à la réception des informations supplémentaires et de présenter ce dossier à une réunion ultérieure.

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on August 3, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

WHEREAS members do not support this request, because for them:

- It is important to know each time a project goes beyond 95 m² in size;
- Check with Public Works and Infrastructure Department to get their opinion if we grant this to the Nordik Spa, will the facility be able to take on the extra capacity and if not, will they contribute to the expenses to increase the facility;
- Check other municipalities concerning tipis and yurts and if this should be authorized outside the Centre-village; as well as check with the Recreations Services to get their opinion regarding said tipis and yurts;

THAT members of the PSDAC agree to remove this file until they receive additional information and have the file presented again at a future date.

8.0	INFORMATION DU CONSEIL	8.0	FEEDBACK FROM COUNCIL
8.1	Session extraordinaire du 18 juillet 2018	8.1	July 18, 2018 Special Sitting of Council
8.2	Session ordinaire du 7 août 2018	8.2	August 7, 2018 Ordinary Sitting of Council
9.0	DÉPÔT DE PROCÈS-VERBAUX DES COMITÉS	9.0	TABLING OF COMMITTEE MINUTES
9.1	CCUDD : 6 juin 2018	9.1	PSDAC: June 6, 2018
9.2	Finances : 15 juin et 9 juillet 2018	9.2	Finances: June 15 & July 9, 2018
9.3	Loisirs : 31 mai 2018	9.3	Recreations: May 31, 2018
9.4	Voirie : 8 juin 2018	9.4	Roads: June 8, 2018
9.5	Communications : 15 juin 2018	9.5	Communications: June 15, 2018
9.6	Sentiers Chelsea : 12 juin 2018	9.6	Chelsea Trails: June 12, 2018
10.0	AUTRE	10.0	OTHER
10.1	Règlementation sur la location de type Airbnb	10.1	Regulation on Airbnb rentals

ATTENDU QUE la Municipalité de Chelsea désire ajouter des dispositions spécifiques concernant la définition et les conditions d'opérations sur l'activité d'une résidence de tourisme à son Règlement de zonage;

ATTENDU QUE les membres du CCUDD ont pris connaissance du rapport d'analyse préparé par le Service d'urbanisme et de développement durable daté du 3 août 2018;

ATTENDU QU'une discussion s'ensuit et les membres ressortent les points suivants à considérer :

- Pas nécessaire d'exiger le document du tourisme Québec ni d'identifier avec une plaque que c'est un Airbnb;
- Interdire les logements sans propriétaire est une bonne mais en réalité, ce n'est pas possible de le faire;

WHEREAS the Municipality of Chelsea wishes to introduce specific provisions on the definition and conditions of operations of tourist residence related activities to its Zoning By-law;

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on August 3, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

WHEREAS a discussion follows, and members come up with the following factors to consider:

- Not necessary to require the Quebec Tourism's document nor identify with an Airbnb license;
- Banning rentals with no owner on-site would be good but the reality is that it's not possible to do so;

- Ce type de location est bon pour nos commerçants, Spa Nordik, parc de la Gatineau, etc;
 - Décrire les avantages des locations dans la rédaction du règlement;
 - Être proactif via la promotion des Airbnbs;
 - Demander un certificat d'autorisation et déterminer le coût;
 - Si la location dérange les voisins, elle aura une mauvaise cote sur Airbnb;
 - La plupart des locataires sont des amis et familles des résidents de Chelsea alors, interdire les Airbnb n'est pas la solution;
 - Devrait-on fixer un pourcentage maximum de locations sur l'ensemble du territoire?
- These types of rental are good for our merchants, Nordik Spa, Gatineau Park, etc.;
 - Include advantages of rental properties in the body of the draft by-law;
 - Be proactive by promoting Airbnbs;
 - Require a certificate of authorization and establish a fee for it;
 - If the rental bothers neighbors, then it will have a bad score on the Airbnb site;
 - Many renters are friends and family of Chelsea residents therefore, prohibiting Airbnbs is not the solution;
 - Should we only allow a maximum percentage of rentals on the territory?

QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable prendra en considération ses points lors de l'élaboration du projet de règlement relatif à la location de résidence de tourisme de type Airbnb.

THAT the Planning and Sustainable Development Services will take into consideration these factors when drafting the by-law pertaining to tourist residence rental such as Airbnbs.

11.0 LEVÉE DE LA RÉUNION

11.0 ADJOURNMENT

IL EST PROPOSÉ par Mme Carrie Wallace, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que cette rencontre soit levée à 20 h 15.

IT IS PROPOSED by Ms. Carrie Wallace, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that this meeting be adjourned at 8:15 p.m.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR

MINUTES SUBMITTED BY

.....
Michel Beaulne

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL

MINUTES APPROVED BY

.....
Kay Kerman, présidente par intérim / Acting Chair