



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

Procès-verbal de la réunion du 15 mars 2023

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**

Minutes of the March 15th, 2023 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, présidente cette réunion ordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18h03.

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

PRÉSENTS

PRESENT

Kimberly Chan ~ Christopher Blais (conseillers / councillors) ~ Pierre Guénard (maire)
~ Matthew Smith ~ Ryan Gallant ~ Marc Monette ~ Nicole Desroches ~ Benoit Delage
Caroline Jean ~ Patricia Charbonneau ~ Nicolas Falardeau (employés municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

George Claydon

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. Benoit Delage et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté avec l'ajout de l'item suivant au point 11 :

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that the agenda governing this meeting be adopted with the addition of the following at item 11:

- 11.1 9, chemin Cross Loop, enseignes.

- 11.1 9, chemin Cross Loop, signs.

ADOPTÉE 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 8 février 2023

2.1 Ordinary meeting held on February 8th, 2023

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 8 février 2023 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that the minutes of the ordinary meeting held February 8th, 2023, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

2.2 Réunion extraordinaire du 15 février 2023

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion extraordinaire du 15 février 2023 soit par la présente adopté tel que présenté.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

2.2 Extraordinary meeting held on February 15th, 2023

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that the minutes of the extraordinary meeting held February 15th, 2023, be adopted as presented.

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

Deux résidentes étaient présentes à la période de question concernant le point 8.1. Les questions ont porté sur :

- Ce qu'est l'outil PPCMOI;
- Pourquoi utiliser le PPCMOI;
- Quels sont les critères pour l'utilisation de l'outil PPCMOI et l'analyse d'une demande;
- Depuis quand le règlement sur les PPCMOI est applicable à Chelsea;
- Est-ce que Chelsea a déjà utilisé l'outil PPCMOI;
- Pourquoi est-ce que la modification de zonage a été recommandée par le conseil;
- La différence entre les usages principaux et les usages additionnels;
- Le contrôle du bruit et du trafic générés par le mini-golf;
- Le corridor pour le passage des animaux;
- Les requêtes reçues;
- La notion de droits acquis quant aux usages exercés avant la modification réglementaire;

Les requérants pour les points 6.1, 8.1 et 11.1 étaient présents pour répondre aux questions des membres du CCUDD.

3.0 QUESTION PERIOD

Two residents were present at the question period concerning point 8.1. The questions focused on:

- What is the PPCMOI tool;
- Why use the PPCMOI;
- What are the criteria for using the PPCMOI tool and analyzing a request;
- Since when the PPCMOI regulations are applicable to Chelsea;
- Has Chelsea ever used the PPCMOI tool;
- Why was the rezoning recommended by council;
- The difference between main uses and additional uses;
- Control of noise and traffic generated by mini-golf;
- The corridor for the passage of animals;
- Requests received;
- The notion of acquired rights with respect to the uses exercised before the regulatory amendment;

Applicants for items 6.1, 8.1, and 11.1 were present to answer questions from the members of the PSDAC.

(Nicolas Falardeau quitte la salle 19h)

4.0 DEMANDES MULTIPLES

4.1 2023-20018 / 2023-20019
Lot 5 496 286 au cadastre du Québec
24 à 28 chemin Hudson

PIIA

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 5 496 286 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant les 24 à 28, chemin Hudson a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'approuver un troisième bâtiment sur le site des usines;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 10 mars 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

4.0 MULTIPLE REQUESTS

4.1 2023-20018 / 2023-20019
Lot 5 496 286 of the Québec cadastre
24 à 28 chemin Hudson

SPAIP

WHEREAS the owner of lot 5 496 286 of the Québec cadastre, property also known as 24 to 28 chemin Hudson, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme to approve a third building on the plants site;

WHEREAS the proposed building complies with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP's;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on March 10, 2023, by the 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 d'approuver, cette demande de PIIA sur le lot 5 496 286 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant les 24 à 28, chemin Hudson.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 5 496 286 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant les 24 à 28, chemin Hudson, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction de trois bâtiments principaux sur le même terrain, plutôt qu'un seul, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 10 mars 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres ont soulevés qu'il faudrait étudier la possibilité comme source de revenu de récupérer le gaz méthane pour le vendre à Gazifère et d'étudier la possibilité de traiter les boues récupérer lors du programme de vidange des fosses septiques lorsque les plans pour l'agrandissement de l'usine seront élaborés de façon à réduire nos GES;

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 d'accorder cette demande de dérogation mineure, et ce, en faveur du lot 5 496 286 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant les 24 à 28, chemin Hudson.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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 Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 5 496 286 of the Québec cadastre, property also known as 24 to 28 chemin Hudson.

ADOPTED UNANIMOUSLY

Minor exemption

WHEREAS the owner of the property known as Lot 5 496 286 of the Québec cadastre, property also known as 24 to 28 chemin Hudson, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption to allow the construction of three main buildings on the same lot, rather than just one, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;

WHEREAS the members read of the analysis report submitted on March 10, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the members raised the need to study the possibility as a source of revenue of recovering methane gas to sell it to Gazifère and to study the possibility of treating the sludge recovered during the septic tank emptying program when the plans for the plant expansion will be designed to reduce our GHGs;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend to Municipal Council the granting of this request for a minor exemption, and this, in favour of lot 5 496 286 of the Québec cadastre, property also known as 24 to 28 chemin Hudson.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.0	DÉROGATION MINEURE	5.0	MINOR EXEMPTION
	Nil		None

(Nicolas Falardeau retour en salle 20h25)

6.0	PIIA	6.0	SPAIP
6.1	2023-20012 / 2023-20013 Lot 4 790 315 au cadastre du Québec 13, chemin Cross Loop	6.1	2023-20012 / 2023-20013 Lot 4 790 315 of the Québec cadastre 13 chemin Cross Loop

ATTENDU QUE le propriétaire 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 d'approuver un troisième bâtiment commercial dans le projet commercial intégré;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé est conforme aux critères du

WHEREAS the owner 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 approve a third commercial building in the integrated commercial project;

WHEREAS the proposed building complies with the criteria of by-

règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 10 mars 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres ont discuté sur la demande et trouvent que l'architecture proposée s'éloigne trop de celle de la phase 1 et conserve une apparence de bâtiment de grande surface, ce qui n'est pas représentatif du secteur Farm Point;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Benoit Delage 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.

ATTENDU QUE le vote est demandé par les membres :

- Contre : 4
- Pour : 2

REFUSÉE SUR DIVISION

6.2 2023-20015
Lot 3 724 882 au cadastre du Québec
1716, Route 105

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 3 724 882 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 1716, route 105 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 en aluminium sur le bâtiment de 4.34 m X 0.77 m pour le commerce « Rossy »;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 10 mars 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Benoit Delage 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 3 724 882 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 1716, route 105.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

law 1218-22 on SPAIP;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on March 10, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the members have discussed the request and find that the proposed architecture is too far from that of phase 1 and retains the appearance of a large building, which is not representative of the Farm Point sector;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Benoit Delage 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.

WHEREAS the vote is requested by the members:

- Against: 4
- For: 2

REJECTED BY DIVISION

6.2 2023-20015
Lot 3 724 882 of the Québec cadastre
1716, Route 105

WHEREAS the owner of lot 3 724 882 of the Québec cadastre, property also known as 1716 route 105, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration program in order to authorize the installation of an aluminum sign of 4.34 m X 0.77 m on the building for the merchant " Rossy ";

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

WHEREAS the members read the analysis report submitted on March 10, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 3 724 882 of the Québec cadastre, property also known as 1716 route 105.

ADOPTED UNANIMOUSLY

Nicolas Falardeau départ 19h

7.0	USAGES CONDITIONNELS	7.0	CONDITIONAL USES
Aucun		None	

8.0 PPCMOI	8.0 SBCMOP
<p>8.1 2023-20012 / 2023-20013 Lot 6 376 161 au cadastre du Québec 11, chemin Notch</p>	<p>8.1 2023-20012 / 2023-20013 Lot 6 376 161 of the Québec cadastre 11 chemin Notch</p>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire du 11, chemin Notch a soumis une demande de modification au règlement de zonage 1215-22 afin d'ajouter à la zone REC-1 les usages suivants :</p>	<p>WHEREAS the owner of 11 chemin Notch has submitted a request to modify zoning by-law 1215-22 in order to add the following uses to the REC-1 zone:</p>
<ul style="list-style-type: none"> – C3-2 Salle polyvalente de réception d'événements ponctuels et réguliers; – C3-3 Commerces de récréation intérieure ou extérieure tels que les centres de conditionnement physique, arénas, courts de tennis, clubs de curling, salles de quilles, salles de billard; 	<ul style="list-style-type: none"> – C3-2 Multipurpose room for reception of occasional and regular events. – C3-3 Indoor or outdoor recreation businesses such as fitness centres, arenas, tennis courts, curling clubs, bowling alleys, billiard halls.
<p>ATTENDU QUE le CCUDD du 7 décembre 2022 avait recommandé uniquement l'ajout de l'usage C3-2 Salle polyvalente de réception d'événements ponctuels et réguliers à la zone REC-1 et que le conseil a adopté un projet de règlement en ce sens;</p>	<p>WHEREAS the December 7, 2022, PSDAC had only recommended the addition of use C3-2 Multipurpose room for the reception of occasional and regular events to the REC-1 zone and that the council adopted a draft by-law to this effect;</p>
<p>ATTENDU QUE les résidents des zones contiguës se sont manifestés et seraient favorables à l'ajout de cet usage seulement pour le 11, chemin Notch, sur le lot 6 376 161 du cadastre du Québec;</p>	<p>WHEREAS the residents of the contiguous zones have come forward and would be in favor of the addition of this use only for 11 chemin Notch, on lot 6 376 161 of the cadastre of Québec;</p>
<p>ATTENDU QUE suite à la procédure de modification réglementaire, il a été déterminé qu'il est préférable de procéder par PPCMOI;</p>	<p>WHEREAS, further to the by-law amendment procedure, it was determined that it is preferable to proceed by SBCMOP;</p>
<p>ATTENDU QUE suite à l'analyse réglementaire, cette demande est conforme au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme;</p>	<p>WHEREAS, following the regulatory analysis, this request is in accordance with the regional and local master plan;</p>
<p>ATTENDU QUE l'usage demandé était autorisé sous le règlement de zonage numéro 636-05 et que celui-ci n'a pas été reconduit sous le nouveau règlement parce que l'usages a changé de classe d'usage;</p>	<p>WHEREAS the requested use was authorized under zoning by-law number 636-05 and that it was not renewed under the new by-law because the use changed class of use.</p>
<p>ATTENDU QUE le but était de conserver les usages permis dans cette zone lors de la modification réglementaire;</p>	<p>WHEREAS the goal was to maintain the uses permitted in this zone during the regulatory amendment.</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 10 mars 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on March 10, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris en considération les commentaires des citoyens portant sur le bruit et qu'il est suggéré de porté le sujet du contrôle du bruit par des dispositions plus claires au conseil des maires de la MRC des Collines-de-l'Outaouais puisque le bruit est contrôlé par un règlement uniformisé sur le territoire de la MRC;</p>	<p>WHEREAS the members have taken into consideration the citizens' comments on noise and it is suggested to bring the subject of noise control through clearer provisions to the council of mayors of the RCM des Collines-de-l'Outaouais since noise is controlled by a standard regulation on the territory of the RCM;</p>
<p>IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith appuyé par M. Marc Monette et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre l'usage C3-2 Salle polyvalente de réception d'événements ponctuels et réguliers au 11, chemin Notch, sur le lot 6 376 161 du cadastre du Québec, dans le bâtiment de l'ancien club house uniquement, et</p>	<p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends municipal council approve this particular project of construction, modification or occupation of a building in order to allow the use C3-2 Multipurpose room for the reception of occasional and regular events at 11 chemin Notch, on lot 6 376 161 of the cadastre of Québec, in the building of the former club house only,</p>

d'y permettre les mêmes normes que pour un usage récréatif intensif.

and to allow the same standards there as for intensive recreational use.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

9.0 PLANNING BY-LAWS

Nil

None

10.0 INFORMATION DU CONSEIL

10.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

10.1 Session ordinaire du 14 mars 2023

10.1 March 14th, 2023, ordinary meeting

Présentation des dossiers présentés au CCUDD de février 2023 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 14 mars 2023.

Presentation of the files presented on the February PSDAC, and submitted to council on March 14th, 2023, ordinary session.

11.0 AUTRE

11.0 OTHER

11.1 2023-20011
Lot 4 790 315 au cadastre du Québec
9, chemin Cross Loop

11.1 2023-20011
Lot 4 790 315 of the Québec cadastre
9 chemin Cross Loop

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 4 790 315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 9, 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 en aluminium sur le bâtiment pour le commerce « Pitou Minou », face à l'aire de stationnement;

WHEREAS the owner of lot 4 790 315 of the Québec cadastre, property also known as 9 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 an aluminum sign on the building for the merchant "Pitou Minou", facing the parking lot;

ATTENDU QUE la demande vise aussi l'installation d'une deuxième enseigne en aluminium sur le bâtiment pour le commerce « Pitou Minou », face au chemin Cross Loop;

WHEREAS the request also aims to install a second aluminum sign on the building for the commerce "Pitou Minou", facing chemin Cross Loop;

ATTENDU QUE les enseignes proposées sont conformes aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

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

ATTENDU QUE le conseil, lors de sa séance du 14 mars 2023, a demandé au CCUDD d'étudier les plans modifiés, dont une nouvelle proposition soumise ce 15 mars 2023 prenant en considération les commentaires du conseil;

WHEREAS Council, during its meeting of March 14, 2023, asked the CCUDD to study the modified plans, including a new proposal submitted on March 15, 2023 taking into consideration the comments of Council;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Benoit Delage 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 9, chemin Cross Loop, conditionnellement aux modifications suivantes :

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Benoit Delage 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 9 chemin Cross Loop, subject to the following changes:

L'enseigne sur le chemin Cross Loop :

- Installation au-dessus de la marquise au-dessus des portes;

The sign on Cross Loop Road:

- Installation above the awning above the doors;

L'enseigne face au stationnement :

- Largeur de l'enseigne correspondant à la largeur des fenêtres;

The sign facing the parking lot:

- Width of the sign corresponding to the width of the windows;

- Alignement de l'enseigne avec la largeur des fenêtres et à la hauteur de l'enseigne de la « Banque Nationale »
- Centrer la hauteur du mot « Global » avec le logo.

Le CCUDD recommande aussi d'étudier la possibilité d'effectuer l'éclairage par réflexion.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- Alignment of the sign with the width of the windows and at the height of the "National Bank" sign
- Center the height of the word "Global" with the logo.

The PSDAC also recommends studying the possibility of lighting by reflection.

ADOPTED UNANIMOUSLY

12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette et résolu que cette rencontre soit levée à 21h27.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

12.0 ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette, and resolved that this meeting be adjourned at 9:27p.m.

ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR

C. Jean

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

MINUTES SUBMITTED BY

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL

Kim Chan

.....
Kimberly Chan, Présidente / Chair

MINUTES APPROVED BY