

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

Procès-verbal de la réunion du 8 février 2023

**PLANNING AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT ADVISORY  
COMMITTEE**

Minutes of the February 8<sup>th</sup>, 2023 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, président de cette réunion ordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 17h55.

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 5:55 p.m.

**PRÉSENTS**

**PRESENT**

Kimberly Chan ~ Christopher Blais (conseillers / councillors)  
George Claydon ~ Matthew Smith ~ Ryan Gallant ~ Marc Monette ~ Nicole Desroches ~ Benoit Delage  
Michel Beaulne ~ Caroline Jean (employés municipaux / Municipal Officers)

**ABSENTS**

**REGRETS**

Aucun / Nil

**AUTRES**

**OTHERS**

Aucun / Nil

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

**1.0 ADOPTION OF THE AGENDA**

IL EST PROPOSÉ par M. Ryan Gallant, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the agenda governing this meeting be adopted as presented.

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 11 janvier 2023**

**2.1 Ordinary meeting held on January 11<sup>th</sup>, 2023**

IL EST PROPOSÉ par M. Christopher Blais, appuyé par M. George Claydon et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 11 janvier 2022 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Christopher Blais, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the minutes of the ordinary meeting held January 11<sup>th</sup>, 2022, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS**

**3.0 QUESTION PERIOD**

Les requérants pour les points 4.1, 5.2, 6.1, 6.2, 8.1 et 9.1 étaient présents pour répondre aux questions des membres du CCUDD.

Applicants for items 4.1, 5.2, 6.1, 6.2, 8.1 et 9.1 and were present to answer questions from the members of the PSDAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
<p>4.1 2022-20012 / 2022-20013 Lot 4 790 315 au cadastre du Québec 13, chemin Cross Loop – Phase 3 du projet commercial</p>	<p>5.1 2022-20012 / 2022-20013 Lot 4 790 315 of the Québec cadastre 13 chemin Cross Loop – Phase 3 Commercial project</p>
<p><b>PIIA</b></p>	<p><b>SPAIP</b></p>
<p>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;</p>	<p>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.</p>
<p>ATTENDU QUE le bâtiment proposé est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;</p>	<p>WHEREAS the proposed building complies 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 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members read the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Service.</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont soulevés les commentaires suivants concernant l'implantation du projet et son architecture :</p>	<p>WHEREAS members made the following comments concerning the implantation of the project and its architecture:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Assurer des liens piétons entre les différentes phases du projet et avec le projet voisin;</li> <li>– Aménager une rampe d'accès pour vélos, poussettes et un escalier entre la phase 3 et le terrain du IGA;</li> <li>– Remettre sur le plan l'espace vert approuvé au plan de la phase 2;</li> <li>– Aligner le bâtiment avec celui du IGA;</li> <li>– Partager l'accès pour les quais du IGA et du Pharmaprix;</li> <li>– Faire en sorte de minimiser la vue du quai de chargement à partir de l'autoroute;</li> <li>– Implanter le bâtiment de façon à ne pas cacher le bâtiment du McDonald;</li> <li>– Aménager uniquement le nombre minimal de cases de stationnement requises au règlement (1/40 m<sup>2</sup>, soit 36 cases);</li> <li>– Déposer un plan d'aménagement paysager avec une plantation dense créant un écran visuel le long de l'autoroute;</li> <li>– Viser une architecture plus « sleek modern »;</li> <li>– Le fond rouge pour l'identification du Pharmaprix pourrait être remplacé par une continuité de la pierre au-dessus de l'entrée avec les lettres « Pharmaprix » en blanc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ensure pedestrian links between the different phases of the project and with the neighbouring project;</li> <li>– Install an access ramp for bicycles, strollers and a staircase between phase 3 and the IGA site;</li> <li>– Put back on the plan the green space approved in the plan of phase 2;</li> <li>– Align the building with that of the IGA;</li> <li>– Share access to the IGA and Pharmaprix docks;</li> <li>– Make sure to minimize the view of the loading dock from the highway;</li> <li>– Set up the building so as not to hide the McDonald's building;</li> <li>– Lay out only the minimum number of parking spaces required by the regulations (1/40 m<sup>2</sup>, or 36 spaces);</li> <li>– Submit a landscaping plan with dense planting creating a visual screen along the highway;</li> <li>– Aim for a more « sleek modern » architecture;</li> <li>– The red background to identify the « Pharmaprix » could be replaced by a continuity of the stone above the entrance with the letters "Pharmaprix" in white.</li> </ul>
<p>IL EST DONC PROPOSÉ de reporter le dossier à une session ultérieure.</p>	<p>IT IS THEREFORE PROPOSED to postpone the file to a later session.</p>
<p><b>DÉROGATION MINEURE</b></p>	<p><b>MINOR EXEMPTION</b></p>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire 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 la construction un bâtiment commercial ayant une</p>	<p>WHEREAS the owner of the property known as Lot 4 790 315 of the Quebec cadastre, property also known as 13 chemin Cross Loop, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purpose of allowing the construction of a commercial building with a maximum floor surface area of 1,440</p>

superficie maximale d'emprise au sol de 1 400 m<sup>2</sup>, plutôt que 1 400 m<sup>2</sup>, tel que stipulé au règlement de zonage 1215-22;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres ne sont pas convaincus qu'il ait été démontré qu'il n'est pas possible de construire un bâtiment conforme au règlement de zonage, soit ayant une superficie d'implantation de 1 400 m<sup>2</sup> maximum;

IL EST DONC PROPOSÉ de reporter le dossier à une session ultérieure.

square metres, instead of 1,400 square metres as stipulated in Zoning By-law 1215-22.

WHEREAS the members read of the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the members are not convinced that it has been demonstrated that it is not possible to construct a building that complies with the zoning by-law, i.e. having an area of implantation of 1,400 m<sup>2</sup> maximum;

IT IS THEREFORE PROPOSED to postpone the file to a later session.

**5.0 DÉROGATION MINEURE**

**5.1 2022-20010  
Lot 2 636 301 au cadastre du Québec  
272, Route 105**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 636 301 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 272, route 105, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à 15.5 mètres de l'emprise de la route 105, plutôt qu'à 25 mètres, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Matthew Smith 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 2 636 301 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 272, route 105, conditionnellement à une étude sonore.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**5.2 2023-20014  
Lot 6 048 039 au cadastre du Québec  
45, chemin de Montpellier**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 048 039 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 45, chemin de Montpellier, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une galerie couverte à 0.5 m de la ligne latérale de propriété, plutôt qu'à 1.5 mètre, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QU'il y a lieu de régulariser un patio au sol construit à 0 m de la ligne latérale de terrain, plutôt qu'à 1.5 m;

**5.0 MINOR EXEMPTION**

**5.1 2022-20010  
Lot 2 636 301 of the Québec cadastre  
272, Route 105**

WHEREAS the owner of the building known as lot 2 636 301 in the Québec cadastre, property also known as 272, route 105, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption to allow the construction of a detached single-family residence 15.5 meters from the right-of-way of Route 105, rather than 25 meters, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemption, in favor of lot 2 636 301 in the cadastre of Québec, property also known as 272, route 105, conditional upon a noise study.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**5.2 2023-20014  
Lot 6 048 039 of the Québec cadastre  
45 chemin de Montpellier**

WHEREAS the owner of the building known as lot 6 048 039 in the Québec cadastre, property also known as 45 chemin de Montpellier, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption to allow the construction of a covered porch at 0.5 m from the side property line instead of 1.5 m as stipulated in the zoning by-law number 1215-22.

WHEREAS it is necessary to regularize a ground patio built at 0 m from the side lot line instead of 1.5 m.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, 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 6 048 039 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 45, chemin de Montpellier.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.0 PIIA**  
**6.1 2023-20011**  
**Lot 4 790 315 au cadastre du Québec**  
**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 »;

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

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

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 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 4 790 315 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 9, chemin Cross Loop, conditionnellement aux modifications suivantes :

L'enseigne sur le chemin Cross Loop :

- Installation de l'enseigne semi-circulaire uniquement;
- Installation au-dessus de la marquise au-dessus des portes;

L'enseigne face au stationnement :

- Enseigne avec fond gris foncé, selon la première proposition;
- Largeur de l'enseigne correspondant à la largeur des fenêtres;
- Alignement de l'enseigne avec la largeur des fenêtres et à la hauteur de l'enseigne de la « Banque Nationale »

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

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemption, in favor of lot 6 048 039 in the cadastre of Québec, property also known as 45 chemin de Montpellier.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.0 SPAIP**  
**6.1 2023-20011**  
**Lot 4 790 315 of the Québec cadastre**  
**9 chemin Cross Loop**

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".

WHEREAS the request also aims to install a second aluminum sign on the building for the commerce "Pitou Minou".

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

WHEREAS the members read the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Service.

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:

The sign on Cross Loop Road:

- Installation of the semi-circular sign only;
- Installation above the awning above the doors;

The sign facing the parking lot:

- Sign with dark gray background, according to the first proposal;
- Width of the sign corresponding to the width of the windows;
- Alignment of the sign with the width of the windows and at the height of the "National Bank" sign

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2023-20009  
Lot 6 306 474 au cadastre du Québec  
416, chemin de la Randonnée

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 306 474 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 416, chemin de la Randonnée, 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 est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Benoît 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 6 306 474 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 416, chemin de la Randonnée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

7.0 USAGES CONDITIONNELS

Aucun

8.0 PPCMOI

8.1 2023-20008  
Lot 2 635 844 au cadastre du Québec  
146, chemin de la Mine

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 844 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 146, chemin de la Mine a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de PPCMOI afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur cette propriété, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 ne le permet pas;

ATTENDU QUE la demande de PPCMOI est conforme au schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, au plan d'urbanisme numéro 1214-22 et au règlement numéro 1220-22 sur les PPCMOI;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

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, cette demande de PPCMOI sur le lot 2 635 844 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.2 2023-20009  
Lot 6 306 474 of the Québec cadastre  
416 chemin de la Randonnée

WHEREAS the owner of lot 6 306 474 of the Québec cadastre, properties also known as 416 chemin de la Randonnée, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme to approve a detached single-family residence.

WHEREAS the proposed model complies with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP.

WHEREAS the members read the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Benoît 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 6 306 474 of the Québec cadastre, properties also known as 416 chemin de la Randonnée.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 CONDITIONAL USES

None

8.0 PPCMOI

8.1 2023-20008  
Lot 2 635 844 of the Québec cadastre  
146 chemin de la Mine

WHEREAS the owner of lot 2 635 844 of the Québec cadastre, property also known as 146 chemin de la Mine, has presented a request to the Municipality of Chelsea for the approval of a SBCMO in order to authorize the construction of a single-family detached residence, while the zoning by-law number 1215-22 does not allow it.

WHEREAS the SBCMO request complies with the RMC des Collines-de-l'Outaouais regional master plan, the municipal master plan number 1214-22 and the SBCMO by-law number 1220-22.

WHEREAS the members read the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SBCMO on lot 2 635 844 of the Québec cadastre, property also known as 146

146, chemin de la Mine, conformément aux plans soumis par le requérant.

chemin de la Mine, as illustrated in the plans submitted by the applicant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME**

**9.0 PLANNING BY-LAWS**

**9.1 Camions cuisine de rue à l'extérieur des emprises de rue**

**9.1 Food truck outside the roads right-of-way**

ATTENDU QUE diverses demandes ont été déposées au Service de l'urbanisme et du développement durable pour l'opération de camions-cuisine de rue;

WHEREAS various applications have been submitted to the Planning and Sustainable Development Department for the operation of street food trucks;

ATTENDU QU'actuellement les camions-cuisine de rue sont autorisés exclusivement sur un terrain où des commerces de marché public ont été acceptés par résolution du Conseil municipal;

WHEREAS currently, street food trucks are authorized exclusively on land where public market businesses have been accepted by resolution via Municipal Council;

ATTENDU QUE suite à la pandémie, les restaurateurs ont de la difficulté à trouver de la main-d'œuvre et qu'il s'agit d'une alternative permettant une offre de service de restauration variée;

WHEREAS following the pandemic, restaurant owners are having difficulty finding workers and this is an alternative allowing a varied offer of restaurant services;

ATTENDU QUE plusieurs municipalités à travers le Québec et le monde autorisent les camions-cuisine sous conditions à la demande de leurs résidents et que la tendance gagne en popularité;

WHEREAS several municipalities throughout Quebec and the world authorize food trucks under conditions at the request of their residents and that the trend is gaining in popularity;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 février 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS members have taken cognizance of the analysis report submitted on February 6, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;

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 de d'adopter ce projet-pilote, conditionnellement à ce que le règlement limite à trois (3) le nombre d'emplacements.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council adopt this pilot project, provided that the by-law limits the number of locations to three (3).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**10.0 INFORMATION DU CONSEIL**

**10.0 FEEDBACK FROM COUNCIL**

**10.1 Session ordinaire du 10 janvier 2023**

**10.1 January 10<sup>th</sup>, 2023, ordinary meeting**

Présentation des dossiers présentés au CCUDD de décembre 2023 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 10 janvier 2023.

Presentation of the files presented on the December PSDAC, and submitted to council on January 10<sup>th</sup>, 2023, ordinary session.

**11.0 AUTRE**

**11.0 OTHER**

Aucun

None

**12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE**

**12.0 ADJOURNMENT**

IL EST PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que cette rencontre soit levée à 21h52.

IT IS PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Ryan Gallant, and resolved that this meeting be adjourned at 9:52 p.m.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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 Chen*

.....  
Kimberly Chan, Président / Chair

MINUTES APPROVED BY