



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 7 février 2018

PLANNING AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the February 7, 2018 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, M. Simon Joubarne, président 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, Mr. Simon Joubarne, presiding over this meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:45 pm.

PRÉSENTS

PRESENT

Simon Joubarne & Kay Kerman (Conseillers / Councillors) -
Anne Bursey - Cécile Brosius - Nicole Desroches - Hervé Lemaire - Richard Wallace -
Nicolas Falardeau & Michel Beaulne (Employées municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Benoit Delage - Bruce Macdonald - Carrie Wallace
Maria Elena Isaza & Hélène Cyr (Employées municipaux / Municipal Officers)

AUTRES

OTHERS

Sean McAdam - David & Karen Meredith - Louise Lebrun - Bruce Langer - Mathieu Farley

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Richard Wallace et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit par la présente adoptée, tout en rajoutant le point suivant :

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Richard Wallace and resolved that the agenda governing this meeting be and is hereby adopted, along with adding the following item to the agenda:

7.1 Modification au règlement de zonage -
Retirer la limite de 5 usages par bâtiment principal

7.1 Amendment to the Zoning By-law -
Removing the maximum of 5 uses for a main building

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 10 janvier 2018

2.1 Ordinary meeting held January 10, 2018

IL EST PROPOSÉ par Mme Anne Bursey, appuyé par M. Richard Wallace et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 10 janvier 2018, soit par la présente adoptée.

IT IS PROPOSED by Ms. Anne Bursey, seconded by Mr. Richard Wallace and resolved that the minutes of the ordinary meeting held January 10, 2018, be and is hereby adopted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0	PÉRIODE DE QUESTIONS	3.0	QUESTIONS PERIOD
	Aucun		None
4.0	DÉROGATION MINEURE	4.0	MINOR EXEMPTION
	Aucun		None
5.0	PIIA	5.0	SPAIP
5.1	2018-20003 Lot 2 635 591 au cadastre du Québec 205, chemin d'Old Chelsea	5.1	2018-20003 Lot 2 635 591 of the Quebec cadastre 205 Old Chelsea Road
	<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 591 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, chemin Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin de permettre l'installation d'une enseigne en bois avec contour en métal d'une dimension 0,82 m x 0,96 m et d'une épaisseur de 3,80 cm qui sera installée en potence en façade du bâtiment principal pour annoncer le nouveau restaurant « Meech & Munch »;</p> <p>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 2 février 2018;</p> <p>IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Hervé Lemaire 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 2 635 591 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, chemin Old Chelsea.</p> <p>ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ</p>	<p>WHEREAS the owner of the property known as the Lot 2 635 591 of the Quebec cadastre, property also known as 205 Old Chelsea Road, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme to allow the installation of a wooden sign with a metal outline of a size 0.82 m by 0.96 m and a thickness of 3.80 cm which will be installed in joists on the facade of the main building to announce the new restaurant "Meech & Munch";</p> <p>WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on February 2, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Hervé Lemaire and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to approve this site planning and architectural integration programme, and this, in favour of lot 2 635 591 of the Quebec cadastre, property also known as 205 Old Chelsea Road.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>	
5.2	2018-20005 Lot 4 983 824 au cadastre du Québec Quartier Meredith	5.2	2018-20005 Lot 4 983 824 of the Quebec cadastre Quartier Meredith
	<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 4 983 824 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le projet du Quartier Meredith situé en bordure du chemin Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin de permettre l'ajout de deux autres modèles d'habitations unifamiliales isolés identifiés à titre de modèles F et G et dont le revêtement extérieur sera composé de bois Maibec, de pierres et de briques et ayant des toitures de tôle;</p> <p>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 2 février 2018;</p> <p>ATTENDU QUE l'on demande qu'une perspective soit présenté au conseil avec les 2 nouveaux modèles et des modèles déjà approuvé pour mieux voir les différents volumes;</p>	<p>WHEREAS the owner of the property known as the Lot 4 983 824 of the Quebec cadastre, property also known as the Quartier Meredith project located along Old Chelsea Road, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme to allow for the addition of two other models of isolated single-detached dwellings identified as Models F and G where the exterior cladding will consist of Maibec wood, stone and brick, and possess a sheet metal roofing;</p> <p>WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on February 2, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;</p> <p>WHEREAS a request that a viewpoint be presented to Council with the 2 new models and models already approved to better see the different volumes;</p>	

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Hervé Lemaire, appuyé par Mme Nicole Desroches 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 le projet du Quartier Meredith situé en bordure du chemin Old Chelsea.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5.3 2018-20004
Lots 2 636 027 et 2 636 031 au cadastre du Québec
482, route 105

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme les lots 2 636 027 et 2 636 031 au cadastre du Québec, propriété aussi connue comme étant le 482, route 105, a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin de permettre la construction d'un garage attenant à la maison d'une dimension de 12,19 m x 9,14 m (40' x 30') dont le revêtement extérieur proposé sera du Canexel de couleur blanc/gris et la toiture sera en bardeaux d'asphalte de couleur vert correspondant à la maison existante;

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 2 février 2018;

ATTENDU QU'une discussion s'ensuit et les membres soulignent le fait que le revêtement de la maison est en aluminium et de ce fait, le demandeur peut utiliser un revêtement similaire sur le garage mais pas de tôle industrielle;

ATTENDU QUE le vote est demandé :

- POUR : 5
- CONTRE : 1

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Hervé Lemaire, 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, les lots 2 636 027 et 2 636 031 au cadastre du Québec, propriété aussi connue comme étant le 482, route 105.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

5.4 2018-20006
Lots variés au cadastre du Québec
En bordure du chemin Montpelier

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme les lots variés au cadastre du Québec situés en bordure du chemin Montpelier, propriété également connue comme le projet de la Ferme Hendrick, 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'abris d'autos pour desservir les bâtiments multi-logements;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Hervé Lemaire, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to approve this site planning and architectural integration programme, and this, in favour of Lot 4 983 824 of the Quebec cadastre, property also known as the Quartier Meredith project located along Old Chelsea Road.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.3 2018-20004
Lots 2 636 027 & 2 636 031 of the Quebec cadastre
482 Route 105

WHEREAS the owner of the lots 2 636 027 and 2 636 031 of the Quebec cadastre, property also known as 482 Route 105, has presented a request for the approval of a site planning and architectural integration programme to allow the construction of a garage attached to the house having dimensions of 12.19 m by 9.14 m (40' x 30') whose proposed exterior cladding will be a white/grey color of Canexel and the roof will be green asphalt shingles to match the existing house;

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on February 2, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

WHEREAS a discussion ensued, and members point out that the house's cladding is aluminum and therefore the proponent could use a similar cladding on the garage but no industrial sheet cladding;

WHEREAS a vote is requested:

- PRO: 5
- CON: 1

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Hervé Lemaire, seconded by Mr. Richard Wallace and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to approve this site planning and architectural integration programme, and this, in favour of the lots 2 636 027 and 2 636 031 of the Quebec cadastre, property also known as 482 Route 105.

ADOPTED WITH A MAJORITY

5.4 2018-20006
Various Lots of the Quebec cadastre
Along Montpelier Road

WHEREAS the owner of the property known as various lots of the Quebec cadastre located along Montpelier Road, property also known as the Hendrick Farm project, 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 carports to serve the multi-unit buildings;

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 2 février 2018;

ATTENDU QUE les membres du CCUDD souhaitent plus d'information sur l'implantation ainsi que des images des abris d'autos tel qu'ils seront construits, et ce, avant d'émettre une recommandation au Conseil.

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on February 2, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

WHEREAS members of the PSDAC would like more information on the location as well as pictures of these carports as they will be built, and this, before issuing a recommendation to Council.

6.0 LOTISSEMENT

6.1 2018-20007
Lots 5 299 457, 5 785 817 et 5 785 818 au cadastre du Québec (projet de la Ferme Hendrick)

ATTENDU QUE le propriétaire des lots 5 299 457, 5 785 817 et 5 785 818 au cadastre du Québec, propriété également connue comme la Ferme Hendrick en bordure du chemin d'Old Chelsea, a effectué une demande d'approbation pour modifier une section du plan d'avant-projet de lotissement approuvé par la résolution 438-16, afin de permettre la création de 62 lots (À CONFIRMER) à bâtir, et ce, tels que démontrés sur le plan d'avant-projet de lotissement préparé par la firme Duany Plater-Zyberk & Company, dossier DPZ 1623, plan UP-1, daté du 6 février 2018 (À CONFIRMER);

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 2 février 2018;

ATTENDU QUE cette demande n'abrogera pas la résolution numéro 438-16 et ses conditions, approuvant le plan d'avant-projet de lotissement préparé le 3 octobre 2016, révisé le 28 octobre 2016, par Monsieur Claude Durocher, arpenteur-géomètre, dossier 94354, et portant le numéro 25989-D de ses minutes;

ATTENDU QUE cette demande n'abrogera pas non plus les résolutions numéros 190-15, 436-16 et 435-16 approuvant les dérogations mineures variées applicables à cet avant-projet de lotissement;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Kay Kerman, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le CCUDD recommande au Conseil Municipal d'approuver cette demande d'approbation pour modifier une section du plan d'avant-projet de lotissement approuvé par la résolution numéro 438-16, et ce, sur les lots 5 299 457, 5 785 817 et 5 785 818 au cadastre du Québec, propriété également connue comme la Ferme Hendrick en bordure du chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

6.0 SUBDIVISION

6.1 2018-20007
Various Lots of the Quebec cadastre
Along Old Chelsea Road (Hendrick Farm)

WHEREAS the owner of the property known as the Lots 5 299 457, 5 785 817 and 5 785 818 of the Quebec cadastre, property also known as the Hendrick Farm project located along Old Chelsea Road, has presented a request for the approval to amend a section of the preliminary subdivision proposal approved by Resolution 438-16 to allow the creation of 62 building lots (TBC), and this, as demonstrated on the preliminary subdivision proposal prepared by the Firm Duany Plater-Zyberk & Company, file DPZ 1623, plan UP-1, dated February 6, 2018 (TBC);

WHEREAS members of the PSDAC have taken into consideration the analysis report prepared on February 2, 2018 by the Planning and Sustainable Development Services;

WHEREAS this request does not revoke the Resolution Number 438-16 and registered conditions, approving the preliminary subdivision proposal prepared on October 3, 2016, revised October 28, 2016 by Mr. Claude Durocher, Land Surveyor, file 94354 and bearing the number 25989-D of his field notes;

WHEREAS this request does not revoke either the Resolutions Numbers 190-15, 436-16 and 435-16 granting various minor exemptions applicable to this preliminary subdivision proposal;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Kay Kerman, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to approve this preliminary subdivision proposal to amend a section of the preliminary subdivision proposal approved by Resolution Number 438-16, and this, in favour of Lots 5 299 457, 5 785 817 and 5 785 818 of the Quebec cadastre, property also known as the Hendrick Farm project located along Old Chelsea Road.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

7.1 Modification au règlement de zonage - Retirer la limite de 5 usages par bâtiment principal
[Ce point a été rajouté]

7.0 PLANNING BY-LAWS

7.1 Zoning By-law Amendment Removing the maximum of 5 uses for a main building
[This item has been added]

ATTENDU QUE la Municipalité de Chelsea désire modifier son Règlement de zonage par rapport aux dispositions spécifiques de la section 2.3 « Bâtiment et usage principal » en retirant la limite de cinq usages principaux dans un bâtiment principal;

ATTENDU QUE le Conseil désire recevoir l'avis du CCUDD;

ATTENDU QUE M. Nicolas Falardeau du Service de l'urbanisme et du développement durable explique aux membres du CCUDD que cette disposition n'est plus cohérente avec les réalités du marché et des objectifs du PPU du Centre-village qui encourage la construction de bâtiments à usages mixtes commercial-résidentiel;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par Mme Anne Burse et résolu que le CCUDD recommande au Conseil Municipal d'entamer le processus de modification au Règlement de zonage, et ce, par rapport aux dispositions spécifiques de la section 2.3 « Bâtiment et usage principal » en retirant la limite de cinq usages principaux dans un bâtiment principal.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

[M. Hervé Lemaire quitte son siège avant la levée de la réunion]

WHEREAS the Municipality wishes to amend its Zoning By-law regarding the specific provisions of Section 2.3 "Building and primary use" by removing the maximum of five primary use authorized for a main building;

WHEREAS Council wishes to obtain the PSDAC's opinion;

WHEREAS Mr. Nicolas Falardeau of the Planning and Sustainable Development Service explains to members of the PSDAC that this provision is no longer in line with current market conditions and the objectives of the SPP of the Centre-Village which promotes the construction of buildings with mix commercial-residential uses;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Ms. Anne Burse and resolved that the PSDAC recommends to the Municipal Council to initiate the procedure for amending the Zoning By-law, and this, regarding the specific provisions of Section 2.3 "Building and primary use" by removing the maximum of five primary use authorized for a main building.

ADOPTED UNANIMOUSLY

[Mr. Hervé Lemaire leaves his set prior to the end of the meeting]

8.0	INFORMATION DU CONSEIL	8.0	FEEDBACK FROM COUNCIL
8.1	Session ordinaire du 6 février 2018	8.1	February 6, 2018 Ordinary Sitting of Council
9.0	DÉPÔT DE PROCÈS-VERBAUX DES COMITÉS	9.0	TABLING OF COMMITTEE MINUTES
9.1	CCUDD : 6 décembre 2017	9.1	PSDAC: December 6, 2017
10.0	AUTRE	10.0	OTHER
10.1	Plan d'action sur le développement durable	10.1	Sustainable Development Action Plan
Ce point est reporté de nouveau à la prochaine rencontre du CCUDD.		This item is postponed once again to the next PSDAC meeting.	
11.0	LEVÉE DE LA RÉUNION	11.0	ADJOURNMENT

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Richard Wallace et résolu que cette rencontre soit levée à 20 h 30.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Richard Wallace and resolved that this meeting be adjourned at 8:30 pm.

ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR	MINUTES SUBMITTED BY
..... Michel Beaulne	
APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL	MINUTES APPROVED BY
..... Simon Joubarne, Président / Chair	