

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

Procès-verbal de la réunion du 2 février 2022

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**

Minutes of the February 2nd, 2022 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, présidente de cette réunion ordinaire virtuelle, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18 h15.

Having noticed that there is quorum, Ms. Kimberly Chan, presiding over this virtual ordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:15 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Kimberly Chan (conseillère / Councillor) et/and Christopher Blais (conseiller / Councillor)
David Maloney ~ Benoit Delage ~ Nicole Desroches ~ George Claydon
Caroline Jean et/and Michel Beaulne (employés municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Marc Monette ~ Hervé Lemaire

AUTRES

OTHERS

Les membres demandent s'il est possible de discuter des sujets suivants à la fin de la réunion :

- Suivi sur les dispositions applicables sur le chemin Scott
- Plan d'urbanisme et règlements d'urbanisme

Members ask if it is possible to discuss the following topics at the end of the meeting:

- Follow-up on applicable provisions on Scott Road
- Master Plan and urban planning by-laws

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Benoît Delage et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit par la présente adopté avec le retrait du point 7.1.

IT IS PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Benoît Delage and resolved that the agenda governing this meeting be and is hereby adopted with the withdraw of the item 7.1.

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 12 janvier 2022

2.1 Ordinary meeting held January 12th, 2022

IL EST PROPOSÉ par M. Benoît Delage, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 12 janvier 2022 soit par la présente adopté.

IT IS PROPOSED by Mr. Benoît Delage, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the minutes of the ordinary meeting held January 12th, 2021, be and are hereby adopted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS	3.0 QUESTION PERIOD
<p>Les requérants des dossiers 7.1 et 7.2 étaient présents. Le requérant du dossier 7.1 a présenté son projet et a répondu aux questions des membres du CCUDD.</p> <p>Trois citoyennes étaient présentes et ont soulevé leurs préoccupations quant aux nouveaux projets de développements résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les corridors écologiques devraient être respectés; – Les projets devraient être élaborés de façon à permettre une diversité de logements et non pas de grandes maisons sur de grands lots; – Il serait préférable que les projets soient présentés aux citoyens pour commentaires avant l'adoption de ceux-ci par le conseil; – Serait-il possible d'imposer un moratoire sur les projets de développement résidentiels? 	<p>The applicants of the files 7.1 and 7.2 were present. The applicant of the file 7.1 presented his project and answered questions from the members of the PSDAC.</p> <p>Three citizens were present and raised their concerns about new residential development projects:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ecological corridors should be respected; – Projects should be developed in such a way as to allow for a diversity of dwellings and not large houses on large lots; – It would be preferable that the projects be presented to the citizens for comments before their adoption by the council; – Would it be possible to impose a moratorium on residential development projects?
4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
Nil	None
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
<p>5.1 2021-20137 Lot 2 636 205 au cadastre du Québec 335, route 105</p> <p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 636 205 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 335, route 105, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> – régulariser deux entrées charretières et aires de stationnement situées à l'intérieur des marges latérales de 4,5 m; – de régulariser les deux entrées charretières existantes, alors que le règlement de zonage n'en autorise qu'une seule pour un lot de moins de 45 mètres de frontage; – permettre une galerie et ses escaliers situés à 4,2 m de l'emprise de la route 105, plutôt que 10 mètres; <p>ATTENDU QUE le dossier a été présenté au CCUDD du 12 janvier 2022 et que les membres se sont demandé s'il était possible de :</p> <ul style="list-style-type: none"> – préserver l'arbre mature existant; – modifier l'entrée du garage afin de le préserver cet arbre; – reverdir en tout ou en partie l'entrée asphaltée; – construire le garage du côté de l'entrée asphaltée; <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 janvier 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable et que le requérant a modifié ses plans en reculant le garage afin de préserver l'arbre mature et que la cour latérale droite sera agrémentée d'un aménagement paysager au lieu de l'asphalte;</p>	<p>5.1 2021-20137 Lot 2 636 205 of the Québec cadastre 335, route 105</p> <p>WHEREAS the owner of the building known as lot 2 636 205 in the Quebec cadastre, property also known as 335, route 105, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to:</p> <ul style="list-style-type: none"> – regularize two driveways and parking areas located within the 4.5 m side setbacks; – regularize the two existing driveways, while the zoning by-law only authorizes one for a lot of less than 45 meters of frontage; – allow a deck and its stairs located 4.2 m from the right-of-way of Route 105, rather than 10 meters; <p>WHEREAS the file was presented to the PSDAC on January 12, 2022 and the members wondered if it was possible to:</p> <ul style="list-style-type: none"> – preserve the existing mature tree; – modify the entrance to the garage in order to preserve this tree; – revegetate all or part of the paved driveway; – build the garage on the side of the asphalt entrance; <p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 29, 2022 by the Urban Planning and Sustainable Development Department and that the applicant has modified his plans by moving the garage back in order to preserve the mature tree and that the right side yard will be embellished with landscaping instead of asphalt;</p>

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Christopher Blais et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure, conditionnellement à l'autorisation du MTQ pour les entrées charretières et au respect des plans modifiés déposés au CCUDD du 2 février 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5.2 2022-20004
Lot 6 164 317 au cadastre du Québec
390, chemin Jean-Paul-Lemieux

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 164 317 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 390, chemin Jean-Paul-Lemieux, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment secondaire à une distance de 32 mètres de l'emprise de l'autoroute 5, au lieu de 45 mètres tel que stipulé au règlement de zonage 636-05;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 janvier 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Benoît Delage et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

6.0 PIIA

6.1 2022-20005
Lot 2 635 555 au cadastre du Québec
10, chemin Scott

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 555 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 10, chemin Scott, 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 terrasses en bois au sol;

ATTENDU QUE les terrasses proposées sont conformes aux critères du règlement 681-06 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 janvier 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoît 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 2 635 555 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 10, chemin Scott, conditionnellement à ce que la terrasse prévue dans la cour latérale respecte la marge latérale applicable.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Christopher Blais and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council grant this request for a minor exemption, subject to the authorization of the MTQ for the driveway entrances and compliance with the modified plans submitted to the PSDAC on February 2, 2022.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.1 2022-20004
Lot 6 164 317 of the Québec cadastre
390, chemin Jean-Paul-Lemieux

WHEREAS the owner of the building known as lot 6 164 317 in the Quebec cadastre, property also known as 390, chemin Jean-Paul-Lemieux, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the construction of a secondary building at a distance of 32 meters from the right-of-way of Highway 5, instead of 45 meters as stipulated in zoning by-law 636-05

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 29, 2022 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Benoît Delage and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council grant this request for a minor exemption.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 SPAIP

6.1 2022-20005
Lot 2 635 555 of the Québec cadastre
10, chemin Scott

WHEREAS the owner of lot 2 635 555 in the cadastre of Quebec, property also known as being 10, chemin Scott, submitted to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site planning and architectural integration programme in order to allow the construction of two wooden terraces on the ground;

WHEREAS the proposed terraces comply with the criterias of by-law 681-06 on the PIIA;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 29, 2022 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoît Delage, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council approve this PIIA request on lot 2 635 555 of the Quebec cadastre, property also known as 10 chemin Scott, provided that the proposed terrace in the side yard respects the applicable side setback.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 LOTISSEMENT

7.1 2022-20003
Lots 3 031 556, 3 031 564 et 3 031 563 au cadastre du Québec
20 et 22, chemin de la Rivière

Retiré de l'ordre du jour car le dossier a été jugé incomplet.

7.2 2021-20139
Lot 3 031 986 au cadastre du Québec
Intersection sud-est du chemin Carman et de la route 105

ATTENDU QUE le propriétaire des lots 3 031 986 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant située à l'intersection sud-est du chemin Carman et de la route 105, a effectué une demande d'approbation d'un avant-projet de lotissement, afin de créer 22 lots constructible et un nouveau chemin public, tel que démontré au plan d'avant-projet de lotissement préparé par l'arpenteur-géomètre Marie Eve R. Tremblay, dossier 110093, minute 4227, daté du 8 juillet 2021 et révisé le 19 novembre 2021;

ATTENDU QUE le lotissement proposé est conforme au règlement de lotissement 637-05;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 29 janvier 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable et dans lequel étaient indiqués les commentaires des différents services et du comité du sport, des loisirs, de la culture et de la vie communautaire visant à modifier le plan proposé;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Benoît Delage et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande que le requérant procède à une modification du projet qui tient compte des commentaires des différents services et du comité du sport, des loisirs, de la culture et de la vie communautaire.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

8.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

Nil

9.0 INFORMATION DU CONSEIL

9.1 Session ordinaire virtuelle du 1^{er} février 2022

L'avant-projet de lotissement du 3, chemin Winnisic a été approuvé sur division et cinq des six projets du Fond Vert ont été approuvés.

7.0 SUBDIVISION

7.1 2022-20003
Lots 3 031 556, 3 031 564 et 3 031 563 of the Québec cadastre
20 and 22, chemin de la Rivière

Removed from the agenda as the file was deemed incomplete.

7.2 2021-20139
Lot 3 031 986 of the Québec cadastre
Southeast intersection of chemin Carman and Route 105

WHEREAS the owner of lots 3 031 986 in the cadastre of Quebec, a property also known as being located at the southeast intersection of chemin Carman and route 105, has made a request for approval of a preliminary subdivision proposal, in order to create 22 buildable lots and a new public road, as shown in the preliminary subdivision plan prepared by land surveyor Marie Eve R. Tremblay, file 110093, minute 4227, dated July 8, 2021 and revised November 19, 2021;

WHEREAS the proposed subdivision complies with subdivision by-law 637-05;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 29, 2022 by the Urban Planning and Sustainable Development Department, and in which were indicated the comments of the various departments and of the Sports, Recreation, Culture and Community Life Committee aimed at modifying the proposed plan;

IT IS THEREFORE MOVED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Benoît Delage and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend that the applicant proceed with a modification of the project that takes into account the comments of the various departments and of the sport, recreation, culture and community life.

ADOPTED UNANIMOUSLY

8.0 PLANNING BY-LAWS

None

9.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

9.1 February 1st, 2022 Ordinary virtual sitting

The preliminary subdivision proposal at 3, chemin Winnisic was approved on division and five of the six Green Fund projects were approved.

10.0	AUTRE	10.0	OTHER
10.1	<p>Suivi sur les dispositions applicables sur le chemin Scott</p> <p>M. Claydon a indiqué que les principaux problèmes rattachés à ces terrains sont le stationnement (localisation, faisabilité), et l'implantation des nouveaux bâtiments avec les bâtiments existants ayant une importance historique.</p> <p>Mme Jean a indiqué qu'un résumé des différents courriels échangés entre les membres seraient apporté à la prochaine séance du comité avec une indication des dispositions existantes aux règlements actuel et proposé, le cas échéant.</p>	10.1	<p>Follow-up on applicable provisions on Scott Road</p> <p>Mr. Claydon indicated that the main problems related to these lands are parking (location, feasibility), and the implantation of new buildings with existing buildings of historical significance.</p> <p>Ms. Jean indicated that a summary of the various emails exchanged between the members would be brought to the next committee meeting with an indication of the existing provisions of the current and proposed regulations, if any.</p>
10.2	<p>Plan d'urbanisme et règlements d'urbanisme</p> <p>Certains membres soulèvent que la nouvelle réglementation devrait adresser les problématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dynamitage et la prise en compte de la topographie naturelle dans l'élaboration des projets - Il devrait être indiqué aux plans d'implantation des projets et de toutes nouvelles construction les niveaux actuels et les niveaux projetés. 	10.2	<p>Master Plan and urban planning by-laws</p> <p>Some members point out that the new regulations should address the following issues:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Blasting and taking into account the natural topography in the development of projects – The site plans of projects and all new construction should indicate the current levels and the projected levels.
11.0	<p>LEVÉE DE LA SÉANCE</p> <p>IL EST PROPOSÉ par M. Benoît Delage, appuyé par M. George Claydon et résolu que cette rencontre soit levée à 20 h28.</p> <p>ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ</p>	11.0	<p>ADJOURNMENT</p> <p>IT IS PROPOSED by Mr. Benoît Delage, seconded by Mr. George Claydon and resolved that this meeting be adjourned at 8:28 p.m.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>

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