



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

Procès-verbal de la réunion du 6 avril 2022

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**

Minutes of the April 6, 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 18h09 pm.

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 6:09 pm.

PRÉSENTS

PRESENT

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

ABSENTS

REGRETS

David Maloney ~ Hervé Lemaire

AUTRES

OTHERS

Aucun

None

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mme. Nicole Desroches, seconded by M. Marc Monette and resolved that the agenda governing this meeting be and is hereby 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 9 mars 2022

2.1 Ordinary meeting held March 9, 2022

IL EST PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. George Claydon et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 9 mars 2022 soit par la présente adopté.

IT IS PROPOSED by M. Marc Monette, seconded by M. George Claydon and resolved that the minutes of the ordinary meeting held March 9, 2022, 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 4.1, 6.1 et 6.3 étaient présents pour répondre aux questions des membres du CCUDD.</p> <p>La période de questions s'est terminée à 19h50</p>	<p>Applicants of files 4.1,6.1 and 6.3 were present and answered questions from the members of the PSDAC</p> <p>The question period was over at 7:50 pm.</p>
4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
<p>4.1 2021-20064 Lot 5 989 801 au cadastre du Québec 185, chemin d'Old Chelsea</p>	<p>4.1 2021-20064 Lot 5 989 801 au cadastre du Québec 185, chemin d'Old Chelsea</p>
<p>Avant-projet de lotissement :</p> <p>ATTENDU QUE le propriétaire du lot 5 989 801 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 185, chemin d'Old Chelsea, a effectué une demande d'approbation d'un avant-projet de lotissement, afin de créer six (6) lots à partir du lot existant, tel que démontré au plan d'implantation préparé par l'architecte Dominique Valiquette, fichier DVA21.026, daté du 26 mai 2021 et révisé le 23 février 2022;</p> <p>ATTENDU QUE le lotissement proposé est conforme au règlement de lotissement 637-05;</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable et que des questions ont été soulevées quant à l'architecture proposée;</p> <p>IL EST DONC CONVENU de demander des modifications à l'architecture du projet et que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.</p> <p>REPORTÉ</p>	<p>Preliminary subdivision proposal:</p> <p>WHEREAS the owner of lot 5 989 801 of the cadastre of Quebec, property also known as 185, chemin d 'Old Chelsea has requested the approval of a preliminary subdivision proposal, in order to create six (6) lots from of the existing lot, as shown on the implantation plan prepared by architect Dominique Valiquette, file DVA21.026, dated May 26, 2021, and revised February 23rd, 2022;</p> <p>WHEREAS the proposed subdivision complies with subdivision by-law 637-05;</p> <p>WHEREAS members have reviewed the analysis report submitted on April 3, 2022 by the Planning and Sustainable Development Department and questions have been raised regarding the proposed architecture;</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED to request modifications to the architecture of the project and that this file be presented at a subsequent CCUDD.</p> <p>POSTPONED</p>
<p>PIIA :</p> <p>ATTENDU QUE le propriétaire du lot 5 989 801 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 185, chemin d'Old Chelsea a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'approuver six (6) bâtiments mixtes commerciaux et résidentiels;</p> <p>ATTENDU QUE les matériaux proposés sont similaires à ceux des bâtiments environnants et projetés;</p> <p>ATTENDU QUE l'architecture proposée permet de s'intégrer avec le bâtiment existant au 181, chemin d'Old Chelsea et l'architecture approuvée au 193, chemin Old Chelsea;</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable et que certaines questions ont été soulevées dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour la cour avant (entre le bâtiment et le chemin d'Old Chelsea), présenter un aménagement paysager plus naturel, sans bac de plantations, puisque ceux-ci donnent un look plutôt suburbain; 	<p>SPAIP:</p> <p>WHEREAS the owner of Lot 5 989 801 of the Québec cadastre, property also known as 185, chemin d 'Old Chelsea, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to approve six (6) mixed commercial and residential buildings.</p> <p>WHEREAS the proposed materials are similar to those of the surrounding and proposed buildings.</p> <p>WHEREAS the proposed architecture allows for integration with the existing building at 181, chemin d'Old Chelsea and the approved architecture at 193, chemin d' Old Chelsea;</p> <p>WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 3rd, 2022, by the Planning and Sustainable Development Department and that certain questions were raised such as:</p> <ul style="list-style-type: none"> – For the front yard (between the building and chemin d'Old Chelsea), present a more natural landscaping, without planting boxes, since these give a rather suburban look;

- Pour le mur latéral est donnant sur l’allée de circulation, effectuer 2 ou 3 propositions de jeux de matériaux, de texture et de couleurs visant à animer le mur. Il est suggéré d'utiliser les couleurs prévues sur les autres élévations;
- Pour la cour arrière, garder la portion sud-ouest la plus naturelle possible : conservation des arbres, non excavation, garder la roche mère comme mur de soutènement là où c'est possible;
- Pour le mur de soutènement situé au sud de l'aire de stationnement, le prévoir avec un certain esthétique, avec des matériaux noble (pas de gabions). Il devra être dessiné par un ingénieur. Il faudrait présenter une élévation du mur à l'échelle tenant compte des niveaux du terrain et une coupe longitudinale et transversale de celui-ci.

IL EST DONC CONVENU de demander des modifications à l'architecture du projet et que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

Dérogation mineure :

ATTENDU QUE la propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 5 989 801 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 185, chemin d'Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre:

- un bâtiment d'une hauteur de 12,75 m ou 13, 26 m, au lieu de 12 m;
- un bâtiment situé à 2.11 m et 3.64 m d'une aire de stationnement au lieu de 6 m;
- des bacs à déchets et des remises à vélos dans la marge latérale pour le lot 5.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable et que quant à l'architecture proposée et l'ensemble du projet;

IL EST DONC CONVENU de demander des modifications à l'architecture du projet et que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

- For the east side wall facing the driveway, make 2 or 3 proposals for the use of materials, texture and colors to animate the wall. It is suggested to use the colors provided on the other elevations;
- For the backyard, keep the southwest portion as natural as possible: keep the trees, do not excavate, keep the bedrock as a retaining wall where possible;
- For the retaining wall located south of the parking area, plan it with a certain aesthetic, with noble materials (no gabions). It should be designed by an engineer. A scaled elevation of the wall should be presented, taking into account the levels of the land and a longitudinal and transversal section of the wall.

IT IS THEREFORE AGREED to request modifications to the architecture of the project and that this file be presented to a subsequent PSDAC meeting.

POSTPONED

Minor exemption:

WHEREAS the owner of the property known as Lot 5 989 801 of the Québec cadastre, property also known as 185, chemin d'Old Chelsea, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purpose of allowing:

- a building with a height of 12.75 m or 13.26 m, instead of 12 m;
- a building located at 2.11 m and 3.64 m from a parking area instead of the standard 6 m;
- garbage bins and bicycle sheds in the side setback for lot 5.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on April 3, 2022 by the Planning and Sustainable Development Department and that as for the proposed architecture and the whole of the project.

IT IS THEREFORE AGREED to request modifications to the architecture of the project and that this file be presented to a subsequent PSDAC meeting.

POSTPONED

5.0	DÉROGATION MINEURE	5.0	MINOR EXEMPTION
	Nil		None
6.0	PIIA	6.0	SPAIP
6.1	2022-20015 Lot 2 635 932 au cadastre du Québec 59, chemin d'Old Chelsea	6.1	2022-20015 Lot 2 635 932 of the Québec cadastre 59, chemin d'Old Chelsea
	ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 932 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 59, chemin d'Old Chelsea a présenté à la Municipalité de Chelsea une		WHEREAS the owner of lot 2 635 932 of the Québec cadastre, property also known as 59, chemin d'Old Chelsea, has presented a request to the Municipality of Chelsea for the approval of a site

demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser la construction d'un abri d'auto;

ATTENDU QUE l'abri d'auto proposé est conforme aux critères du règlement 681-06 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. George Claydon 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 2 635 932 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 59, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2022-20017
Lot 2 635 983 au cadastre du Québec
6, chemin Douglas

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 983 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 6, chemin Douglas a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin de permettre l'aménagement d'une terrasse en partie couverte, la rénovation de façades et l'installation d'une enseigne;

ATTENDU QUE les interventions 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 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable et ont demandé que les informations suivantes soient déposées pour bien étudier le dossier :

- une présentation 3D en couleur de l'aménagement de la terrasse et de la rénovation de la façade;
- des précisions quant aux matériaux utilisés pour la partie couverte de la terrasse;
- des plans clairs de l'enseigne, avec des détails sur les dimensions, les matériaux et couleurs, ainsi que l'éclairage.

IL EST DONC CONVENU de demander des modifications à l'architecture du projet et que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

6.3 2022-20019
Lot 4 121 367 au cadastre du Québec
16, chemin Douglas

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 4 121 367 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 16, chemin Douglas a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser la construction d'une garderie;

planning and architectural integration programme in order to authorize the construction of a carport.

WHEREAS the proposed carport complies with the criteria of by-law 681-06 on SPAIP;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 3rd, 2022, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mme Nicole Desroches, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 2 635 932 of the Québec cadastre, property also known as 59, chemin d 'Old Chelsea.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.2 2022-20017
Lot 2 63 983 of the Québec cadastre
6, chemin Douglas

WHEREAS the owner of lot 2 635 983 of the Québec cadastre, property also known as 6, chemin Douglas, has presented a request to the Municipality of Chelsea for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to allow the construction of a partially covered terrace, the renovation of facades and the installation of a sign.

WHEREAS the proposed interventions are consistent with the criteria of by-law 681-06 on SPAIP.

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 3rd, 2022, by the Planning and Sustainable Development Department and requested that the following information be submitted to properly study the file:

- 3D color presentation of the layout of the terrace and the renovation of the facade;
- clarifications as for the materials used for the covered part of the terrace;
- clear plans of the sign, with details on dimensions, materials and colors, as well as lighting

IT IS THEREFORE AGREED to request modifications to the architecture of the project and that this file be presented to a subsequent PSDAC meeting.

POSTPONED

6.3 2022-20019
Lot 4 121 367 of the Québec cadastre
16, chemin Douglas

WHEREAS the owner of lot 4 121 367 of the Québec cadastre, property also known as 16, chemin Douglas, has presented a request to the Municipality of Chelsea for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to authorize the construction of a daycare.

ATTENDU QUE le projet proposé est conforme aux critères du règlement 681-06 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable mais n'as pas effectué de recommandations :

ATTENDU QUE le comité s'est attardé sur l'implantation du projet et s'est interrogé sur la possibilité:

- d'étudier la combinaison entre le multi logement et la garderie en un seul bâtiment;
- d'étudier l'implantation de la garderie avec le mur le plus grand donnant sur le chemin Douglas, avec l'allée de circulation sur le côté et le multi logement situé derrière le terrain;
- d'éloigner le bâtiment du chemin Douglas;
- d'étudier l'agrandissement de la cour de récréation vers la limite sud (il y a un stationnement sur le terrain voisin en bordure du terrain et non une allée de circulation);
- d'étudier la réduction du nombre de cases de stationnement. Minimum requis : 1.5 par logement, donc 12 (mais les cases en garage sont comptabilisées) et 1 case par 40 m² pour la garderie (sont exclus de la superficie pour le calcul des cases : les escaliers, les locaux techniques).

Aménagement du terrain :

- de prévoir 1 arbre au 10 m autour et dans les aires de verdure de l'aire de stationnement et 1 arbre au 10 m sur rue;
- que le revêtement du stationnement permette l'infiltration et la percolation des eaux;
- qu'un aménagement paysager ou plantation d'arbres soit prévu pour la cour de récréation

Il est proposé de soumettre au service de l'urbanisme deux ou trois options d'implantation pour commentaires avant d'aller de l'avant avec le reste.

Pour ce qui est de l'architecture, les commentaires suivants sont revenus :

- Étudier la possibilité d'agrandir la fenestration;
- La marquise d'entrée ne devrait pas avoir de pente se déversant vers l'utilisateur du bâtiment;
- La facture architecturale devrait être plus représentative de Chelsea.

IL EST DONC CONVENU de demander des modifications à l'architecture et à l'implantation du projet et que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

6.4 2022-20018
Lot 6 334 013 au cadastre du Québec
85, chemin du Relais

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 334 013 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 85, chemin du Relais a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande

WHEREAS the proposed project complies with the criteria of by-law 681-06 on SPAIP.

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 3rd, 2022, by the Planning and Sustainable Development Department but did not make any recommendations:

WHEREAS the committee focused on the implementation of the project and wondered about the possibility:

- to study the combination of multi-housing and daycare in a single building;
- to study the location of the daycare center with the largest wall facing Douglas Road, with the circulation alley on the side and the multi-dwelling unit located behind the lot;
- to move the building away from Douglas Road;
- to study the extension of the playground towards the southern limit (there is a parking lot on the neighboring lot at the edge of the lot and not a traffic lane);
- to study the reduction in the number of parking spaces. Minimum required: 1.5 per dwelling, therefore 12 (but the spaces in the garage are counted) and 1 space per 40 m² for the daycare (are excluded from the area for the calculation of the spaces: stairs, technical rooms).

Landscaping:

- provide 1 tree every 10 m around and in the green areas of the parking area and 1 tree every 10 m on the street;
- that the surface of the parking lot allows the infiltration and percolation of water;
- that landscaping or tree planting is planned for the playground

It is proposed to submit two or three siting options to the Planning Department for comment before proceeding with the rest.

As for the architecture, the following comments came back:

- Study the possibility of enlarging the windows;
- The entrance canopy should not have a slope flowing towards the user of the building;
- The architectural invoice should be more representative of Chelsea.

IT IS THEREFORE AGREED to request modifications to the project architecture and implantation and that this file be presented to a subsequent PSDAC.

POSTPONED

6.4 2022-20018
Lot 6 334 013 au cadastre du Québec
85, chemin du Relais

WHEREAS the owner of lot 6 334 013 of the Québec cadastre, property also known as 85, chemin du Relais, has presented a request to the Municipality of Chelsea for the approval of a site

d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'aménager une case de stationnement;

ATTENDU QUE la case proposée est conforme aux critères du règlement 681-06 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 avril 2022 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, 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 6 334 013 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 85, chemin du Relais.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

planning and architectural integration programme in order to authorize the construction of a parking space.

WHEREAS the proposed parking space complies with the criteria of by-law 681-06 on SPAIP.

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 3rd, 2022, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mrs. 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 6 334 013 of the Québec cadastre, property also known as 85, chemin du Relais.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 LOTISSEMENT

Nil

7.0 SUBDIVISION

None

8.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

Nil

8.0 PLANNING BY-LAWS

None

9.0 INFORMATION DU CONSEIL

9.1 Session ordinaire virtuelle du 5 avril 2022

10.0 AUTRE

9.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

9.1 April 5, 2022 Ordinary virtual sitting

10.0 OTHER

11.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. George Claydon et résolu que cette rencontre soit levée à 21h15.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11.0 ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. George Claydon and resolved that this meeting be adjourned at 9:15 p.m.

ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR



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

MINUTES SUBMITTED BY

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL



.....
Kimberly Chan, Présidente / Chair

MINUTES APPROVED BY