

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

Procès-verbal de la réunion du 7 juillet 2021

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**

Minutes of the July 7, 2021 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, M. Simon Joubarne, président de cette réunion ordinaire virtuelle, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18h.

Having noticed that there is quorum, Mr. Simon Joubarne, presiding over this virtual ordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:00 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Simon Joubarne (conseiller / Councillor) and Kay Kerman (conseiller / Councillor)
David Stansen ~ Benoit Delage ~ David Maloney ~ Marc Monette ~ Nicole Desroches ~ Hervé Lemaire ~ George Claydon ~ David Maloney ~ Marc Monette, David Stansen
Caroline Jean & Michel Beaulne (employés municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Aucun

None

AUTRES

OTHERS

Aucun

None

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IL EST PROPOSÉ par M. David Stansen, appuyé par M. Hervé Lemaire et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit par la présente adopté,

IT IS PROPOSED by Mr. David Stansen, seconded by Mr. Hervé Lemaire and resolved that the agenda governing this meeting be and is hereby adopted.

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 2 juin 2021

2.1 Ordinary meeting held on June 2, 2021

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 2 juin 2021 soit par la présente adopté.

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette, and resolved that the minutes of the ordinary meeting held on June 2nd, 2021, be and are hereby adopted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

3.0 QUESTION PERIOD

Les requérants des dossiers 5.3, 5.4, 5.5 étaient présents et ont présentés leur dossier et répondu aux questions des membres du CCUDD.

The applicants for files 5.3, 5.4 and 5.5 were presents and they presented their file and answered the questions of the PSDAC members.

4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
Aucun	None
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
<p>5.1 2021-20071 Lot 2 635 824 au cadastre du Québec 86, chemin de la Belle-Terre</p>	<p>5.1 2021-20071 Lot2 635 824 of the Québec cadastre 86, chemin de la Belle-Terre</p>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 824 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 86, chemin de la Belle-Terre, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de régulariser un bâtiment secondaire à une distance de 0.85 mètre de la ligne de lot, plutôt que 4.5 mètres, tel que stipulé au règlement de zonage 636-05.</p>	<p>WHEREAS the owner of the property known as Lot 2 635 824 of the Québec cadastre, property also known as 86, chemin de la Belle-Terre, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purposes of rectifying the location of a secondary building at a distance of 0.85 metres from the lot line instead of 4.5 metres as stipulated in Zoning By-law 636-05.</p>
<p>ATTENDU QUE la demande a aussi pour but de régulariser une clôture construite à une distance de 1.5 mètre d'une piscine creusée, plutôt que 2 mètres, tel que stipulé à ce même règlement de zonage;</p>	<p>WHEREAS the purpose of the request is also to regularize a fence built at a distance of 1.5 meters from an in-ground pool, rather than 2 meters, as stipulated in the same zoning by-law;</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;</p>
<p>IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par Mme Kay Kerman 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 2 635 824 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 86, chemin Belle-Terre.</p>	<p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Ms. Kay Kerman and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend to municipal council to grant this minor exemption request, in favor of lot 2 635 824 to cadastre of Quebec, property also known as 86, chemin Belle-Terre</p>
<p>ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>	<p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>
<p>5.2 2021-20067 Lot 3 030 457 au cadastre du Québec 7, chemin des Pruches</p>	<p>5.2 2021-20067 Lot 3 030 457 of the Québec Cadastre 7, chemin des Pruches</p>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 030 457 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 7, chemin des Pruches, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de régulariser un bâtiment secondaire à 4,07 mètres de la ligne avant de propriété, plutôt que 4,5 mètres, tel que stipulé au règlement de zonage 636-05;</p>	<p>WHEREAS the owner of the property known as Lot 3 030 457 of the Québec cadastre, property also known as 7, chemin des Pruches, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purposes of rectifying the location of a secondary building at a distance of 4.07 metres from the front property line, instead of 4.5 metres as stipulated in Zoning By-law 636-05</p>
<p>ATTENDU QUE la demande vise aussi à régulariser une allée d'accès dans la marge avant de 4,5 mètres, alors que le règlement de zonage ne le permet pas;</p>	<p>WHEREAS this request is also to regularize an access lane in the 4.5-metre front setback, whereas the Zoning By-law does not allow it;</p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;</p>
<p>IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. David Stansen 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</p>	<p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. David Stansen and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for minor exemption, in</p>

faveur du lot 3 030 457 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 7, chemin des Pruches.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.3 2021-20068
Lot 6 289 489 au cadastre du Québec
57, chemin de Lamoille

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 289 489 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 57, chemin de Lamoille, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'empiètement d'un escalier de 1,07 m dans la marge avant, plutôt que 0,6 m tel que stipulé au règlement de zonage 636-05;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Hervé Lemaire 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 6 289 489 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 57, chemin de Lamoille.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 20201-20068
Lot 6 193 594 au cadastre du Québec
156, chemin du Relais

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 193 594 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 156, chemin du Relais, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'empiètement de l'allée d'accès et de l'aire de stationnement dans la marge latérale de 1,5 mètre, alors que le règlement de zonage 636-05 ne le permet pas;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. David Maloney, 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 6 193 594 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 156, chemin du Relais.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.5 20201-20069
Lot 6 164 350 au cadastre du Québec
112, chemin Suzor Côté

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 164 350 au cadastre du Québec, propriété également

favor of lot 3 030 457 in the cadastre of Quebec, property also known as 7, chemin des Pruches.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.3 2021-20068
Lot 6 289 489 of the Québec cadastre
57, chemin de Lamoille

WHEREAS the owner of the property known as Lot 6 289 489 of the Québec cadastre, property also known as 57, chemin de Lamoille, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purpose of allowing the encroachment of a staircase of 1.07 m in the front setback instead of 0.6 m as stipulated in Zoning By-law 636-05

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Hervé Lemaire and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that Council grant the request for a minor exemption for Lot 6 289 489 of the Québec cadastre, property also known as 57, chemin de Lamoille;

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.4 2021-20068
Lot 6 193 594 of the Québec cadastre
156, chemin du Relais

WHEREAS the owner of the property known as Lot 6 193 594 of the Québec cadastre, property also known as 156, chemin du Relais, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purpose of allowing the encroachment of the driveway and parking area into the 1.5-metre lateral setback, whereas Zoning By-law No. 636-05 does not allow it

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. David Maloney, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that Council grant the request for a minor exemption for Lot 6 193 594 of the Québec cadastre, property also known as 156, chemin du Relais.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.4 2021-20069
Lot 6 164 350 of the Québec cadastre
112, chemin Suzor Côté

WHEREAS the owner of the property known as Lot 6 164 350 of the Québec cadastre, property also known as 112, chemin

connue comme étant le 112, chemin Suzor-Côté, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser un revêtement pour une remise autre que ceux autorisés à la disposition particulière 50 du règlement de zonage 636-05 pour le projet Ruisseau Chelsea;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. David Stansen 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 6 164 350 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 112, chemin Suzor-Côté.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.0 PIIA
6.1 2021-20072
Lot 2 635 551 au cadastre du Québec
241, chemin Old Chelsea

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 551 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 241, 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 l'installation d'une enseigne sur mur et d'une autre sur poteau;

ATTENDU QUE l'enseigne sur mur sera de 1,47 m X 0,41 m et que celle sur poteau sera de 0,81 m X 0,81 m pour le commerce "Robert Pizza Romana" et qu'elles seront en polyuréthane haute densité (même matériau que les enseignes de l'hôtel de ville);

ATTENDU QUE les enseignes proposées sont conformes aux critères du PIIA Centre-village;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoît Delage, appuyé par M. Hervé Lemaire 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 2 635 551 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 241, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2021-20073
Lot 2 636 027 du cadastre du Québec
482, Route 105

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 636 027 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 482, route 105, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'approuver la

Suzor-Côté, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption for the purpose of allowing a shed covering other than those authorized under Specific Provision 50 of Zoning By-law 636-05 for the Chelsea Creek project;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. David Stansen and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that Council grant the request for a minor exemption for Lot 6 164 350 of the Québec cadastre, property also known as 112, chemin Suzor-Côté.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 SPAIP
6.1 2021-20072
Lot 2 635 551 of the Québec Cadastre
241, chemin Old Chelsea

WHEREAS the owner of the building known as lot 2 635 551 in the cadastre of Quebec, property also known as 241, chemin d'Old Chelsea, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for approval of a plan layout and architectural integration in order to approve the installation of a sign on a wall and another on a pole;

WHEREAS the sign on the wall will be 1.47 m X 0.41 m and the one on the post will be 0.81 m X 0.81 m for the " Robert Pizza Romana " business and that they will be in high density polyurethane (same material as the town hall signs);

WHEREAS the proposed signs comply with the criteria of the PIIA Center-village;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE MOVED by Mr. Benoît Delage, seconded by Mr. Hervé Lemaire and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to approve this request for SPAIP on lot 2 635 551 in the cadastre of Quebec, property also known as 241, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.2 2021-20073
Lot 2 636 027 of the Québec cadastre
482, Route 105

WHEREAS the owner of the building known as lot 2 636 027 in the cadastre of Quebec, property also known as 482, route 105, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site plan and architectural integration to approve

construction d'un abri d'auto de 21' X 30';

ATTENDU QUE les matériaux proposés s'agencent à ceux du bâtiment existant;

ATTENDU QUE l'abri d'auto proposé est conforme aux critères du PIIA Centre-village;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 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 2 636 027 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 482, route 105.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

the construction of a 21 'X 30' carport;

WHEREAS the proposed materials match those of the existing building;

WHEREAS the proposed carport meets the criteria of the PIIA Center-village;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. George Claydon and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend to the municipal council to approve this request for SPAIP on lot 2 636 027 in the cadastre of Quebec, property also known as 482, route 105.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 LOTISSEMENT

Aucun

7.0 SUBDIVISION

None

8.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

8.1 Permettre mixité sur un lot partiellement desservi – Zones CA-204 et CA-209

ATTENDU QU'une demande de modification au règlement de zonage a été effectuée afin de permettre une mixité d'usage sur des lots partiellement desservis dans les zones CA-204 et CA-209;

ATTENDU QU'il y a lieu de retirer la dispositions particulière #16 des zones CA-204 et CA-209 permettant une mixité des usages résidentiels et commerciaux uniquement sur des lots desservis et de créer la nouvelle disposition particulière #55 à ajouter à ces deux zones de façon à permettre une mixité des usages résidentiels et commerciaux sur des lots partiellement desservis;

ATTENDU QU'il y a lieu d'encourager la mixité des usages au centre-village;

ATTENDU QUE la disposition particulière #16 s'applique au total dans 13 zones au centre-village, mais son application est problématique uniquement dans les zones CA-204 et CA-209;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. David Maloney et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de modifier le règlement de zonage afin de permettre une mixité d'usage sur des lots partiellement desservis dans les zones CA-204 et CA-209.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

8.0 PLANNING BY-LAWS

8.1 Allow mixed use on a partially serviced lot – Zones CA-204 and CA-209

WHEREAS a request to modify the zoning by-law was made to allow mixed use on partially serviced lots in zones CA-204 and CA-209;

WHEREAS it is expedient to withdraw special provision # 16 of zones CA-204 and CA-209 allowing a mix of residential and commercial uses only on serviced lots and to create new special provision # 55 to be added to these two zones so as to allow a mix of residential and commercial uses on partially serviced lots;

WHEREAS there is reason to encourage a mix of uses in the village center;

WHEREAS special provision # 16 applies in total in 13 zones in the center of the village, but its application is problematic only in zones CA-204 and CA-209;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE MOVED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. David Maloney and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to modify the zoning by-law in order to allow mixed use on lots partially served in zones CA-204 and CA-209.

ADOPTED UNANIMOUSLY

8.2 Abrogation du règlement sur les PAE, modification du plan d'urbanisme pour retrancher la référence aux PAE et modification du règlement de zonage afin d'attribuer un usage conforme au schéma aux zones PAE

ATTENDU QU'une demande est déposée dans le but d'abroger le règlement sur les PAE;

ATTENDU QU'une demande a aussi été déposée afin d'abroger le chapitre 6 du plan d'urbanisme et d'ajouter l'affectation récréotouristique au terrain de monsieur Meredith;

ATTENDU QUE la demande vise aussi une modification au règlement de zonage afin d'abroger les zones PAE et d'autoriser dans les nouvelles zones créées les usages autorisés au schéma d'aménagement révisé et au plan d'urbanisme en vigueur;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 30 juin 2021 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

Les membres soulèvent certaines questions quant à la réalisation du projet proposé sur un certain lot, la préservation des milieux naturels vs la superficie des lots (4000 m² ou 8000 m²), pourquoi il y a cette pression pour modifier le règlement en parallèle plutôt que de l'intégrer à la réforme réglementaire, il s'agit en fait de devancer la modification qui sera effectuée par la réforme réglementaire;

Le vote est demandé :

Pour :5

Contre :3

ADOPTÉ

8.2 Repeal of the EAP by-law, amendment of the Planning Program to remove reference to EAPs and amendment of the Zoning By-law to assign a conforming use to the EAP zones

WHEREAS a request is made to repeal the EAP by-law;

WHEREAS a request was also filed to repeal Chapter 6 of the urban plan and to add the recreational tourism use to Mr. Meredith's land;

WHEREAS the request also relates to an amendment to the zoning by-law in order to repeal the PAE zones and authorize in the new zones created the uses authorized in the revised development plan and the urban plan in force;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 30, 2021 by the Planning and Sustainable Development Department;

The members raise some questions about the realization of the proposed project on a certain lot, the preservation of natural environments vs the area of the lots (4000 m² or 8000 m²), why there is this pressure to modify the regulation in parallel rather than integrating it into regulatory reform, it is in fact a matter of anticipating the modification that will be effected by regulatory reform;

The vote is requested:

For: 5

Against: 3

ADOPTED

9.0 INFORMATION DU CONSEIL

9.1 Session ordinaire virtuelle du 6 juillet 2021

10.0 AUTRE

10.1 Disponibilité CCUDD spécial semaine 20 septembre

11.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. David Stansen et résolu que cette rencontre soit levée à 21 h26.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR



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

9.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

9.1 July 6th, 2021 Ordinary virtual sitting

10.0 OTHER

10.1 Member's availability for a special meeting for the week of September 20th.

11.0 ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. David Stansen and resolved that this meeting be adjourned at 21:26 p.m.

ADOPTED UNANIMOUSLY

MINUTES SUBMITTED BY

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL



MINUTES APPROVED BY

.....
Simon Joubarne, Président / Chair