

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

Procès-verbal de la réunion du 11 janvier 2023

**PLANNING AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT ADVISORY  
COMMITTEE**

Minutes of the January 11<sup>th</sup>, 2023 Meeting

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

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

**PRÉSENTS**

**PRESENT**

Pierre Guénard (maire / mayor) ~ Christopher Blais (conseiller / councillor)  
George Claydon ~ Matthew Smith ~ Ryan Gallant ~ Marc Monette ~ Nicole Desroches ~ Benoît Delage  
Michel Beaulne ~ Caroline Jean ~ Nicolas Falardeau (employés municipaux / Municipal Officers)

**ABSENTS**

**REGRETS**

Kimberly Chan (conseillère et présidente du CCUDD)

**AUTRES**

**OTHERS**

Aucun / Nil

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

**1.0 ADOPTION OF THE AGENDA**

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

IT IS PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Ms. Nicole Desroches 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 7 décembre 2022**

**2.1 Ordinary meeting held on December 7<sup>th</sup>, 2022**

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 7 décembre 2022 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that the minutes of the ordinary meeting held December 7<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 5.2, 5.3 et 5.4 étaient présents pour répondre aux questions des membres du CCUDD.

Applicants for items 5.2, 5.3 and 5.4 were present to answer questions from the members of the PSDAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
Nil	None
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
<p data-bbox="199 344 673 436"><b>5.1 2022-20021</b> <b>Lot3 031 385 au cadastre du Québec</b> <b>3, chemin Davidson</b></p> <p data-bbox="199 457 836 667">ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 031 385 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 3, chemin Davidson, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à 0.3 m de la ligne avant de propriété, plutôt qu'à 4,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p> <p data-bbox="199 688 836 772">ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 janvier 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p data-bbox="199 793 836 972">IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, 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 3 031 385 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 3, chemin Davidson.</p> <p data-bbox="199 993 454 1024">ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>	<p data-bbox="857 344 1494 436"><b>5.1 2022-20021</b> <b>Lot 3 031 385 of the Québec cadastre</b> <b>3, chemin Davidson</b></p> <p data-bbox="857 457 1494 636">WHEREAS the owner of the building known as lot 3 031 385 in the Québec cadastre, property also known as 3, chemin Davidson, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the construction of an accessory building 0.3 m from the front property line, rather than 4.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22.</p> <p data-bbox="857 688 1494 772">WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 6th, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.</p> <p data-bbox="857 793 1494 972">IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, 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 3 031 385 in the cadastre of Québec, property also known as 3, chemin Davidson.</p> <p data-bbox="857 993 1128 1024">ADOPTED UNANIMOUSLY</p>
<p data-bbox="199 1056 678 1148"><b>5.2 2023-20002</b> <b>Lot 3 030 268 au cadastre du Québec</b> <b>31, chemin Montrose</b></p> <p data-bbox="199 1169 836 1379">ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 030 268 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 31, chemin Montrose, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à 0.3 m de la ligne latérale de propriété, plutôt qu'à 4,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p> <p data-bbox="199 1400 836 1484">ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 janvier 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p data-bbox="199 1505 836 1715">IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, 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 3 030 268 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 31, chemin Montrose.</p> <p data-bbox="199 1736 454 1768">ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>	<p data-bbox="857 1056 1494 1148"><b>5.2 2023-20002</b> <b>Lot 3 030 268 of the Québec cadastre</b> <b>31, chemin Montrose</b></p> <p data-bbox="857 1169 1494 1348">WHEREAS the owner of the property known as lot 3 030 268 in the Québec cadastre, property also known as 31, chemin Montrose, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the construction of an accessory building 0.3 m from the lateral property line, rather than 4.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22.</p> <p data-bbox="857 1400 1494 1484">WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 6<sup>th</sup>, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.</p> <p data-bbox="857 1505 1494 1684">IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Ms. Nicole Desroches 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 3 030 268 in the cadastre of Québec, property also known as 31, chemin Montrose.</p> <p data-bbox="857 1736 1128 1768">ADOPTED UNANIMOUSLY</p>

**5.3 2023-20001**  
**Lot 3 031 740 au cadastre du Québec**  
**148, chemin de la Rivière**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 031 740 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 148, chemin de la Rivière, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser un abri d'auto à 0 m de la ligne avant du terrain et à 2 m de la ligne latérale de propriété, plutôt que 4.5 m, tel que stipulé au règlement de zonage 1215-22;

ATTENDU QUE la demande vise aussi à régulariser un escalier situé à 1.5 m de la ligne latérale de terrain, plutôt qu'à 4.5 m;

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

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith, 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 3 031 740 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 148, chemin de la Rivière.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**5.4 2023-20004**  
**Lot 2 635 414 au cadastre du Québec**  
**97, chemin Kingsmere**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 2 635 414 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 97, chemin de Kingsmere, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 95 m<sup>2</sup>, plutôt que 75 m<sup>2</sup>, tel que stipulé au règlement de zonage 1215-22;

ATTENDU qu'une seconde demande avait pour but de permettre la construction d'une véranda dans une partie de la bande de protection du cours d'eau. Comme il n'est pas autorisé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de procéder à une telle demande, les propriétaires en ont été avisés.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 9 janvier 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le SUDD recommande de ne pas accorder cette demande.

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, 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 dérogation mineure, sur le lot 2 635 414 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 97, chemin de Kingsmere.

**5.3 2023-20001**  
**Lot 3 031 740 au cadastre du Québec**  
**148, chemin de la Rivière**

WHEREAS the owner of the property known as lot 3 031 740 in the Québec cadastre, property also known as 148, chemin de la Rivière, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to authorize a carport at 0 m from the front lot line and 2 m from the side property line, rather than 4.5 m, as stipulated in zoning by-law 1215-22.

WHEREAS the request also aims to regularize a staircase located 1.5 m from the side lot line, rather than 4.5 m.

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

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Ms. Nicole Desroches 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 3 031 740 in the cadastre of Québec, property also known as 148, chemin de la Rivière.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**5.3 2023-20004**  
**Lot 2 635 414 of the Québec cadastre**  
**97, chemin Kingsmere**

WHEREAS the owner of the immovable known as lot 2 635 414 in the cadastre of Quebec, property also known as being 97, chemin de Kingsmere, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow the construction of an accessory building with an area of 95 m<sup>2</sup>, rather than 75 m<sup>2</sup>, as stipulated in zoning by-law 1215-22;

WHEREAS a second request was for the purpose of allowing the construction of a veranda in part of the riparian protection strip of the watercourse. As it is not authorized by the Act respecting land use planning and development to make such a request, the owners have been notified.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on January 9, 2023 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

WHEREA the PSDS recommends that this request not be granted;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council grant this request for minor exemption, on lot 2 635 414 in the cadastre of Québec, also owned known as 97, chemin de Kingsmere.

**6.0 PIIA****6.1 2023-20003  
Lot 5 989 802 au cadastre du Québec  
181, chemin d'Old Chelsea**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 5 989 802 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 181, 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'autoriser l'aménagement d'une terrasse et l'installation d'une enseigne.

ATTENDU QUE l'aménagement proposé pour la terrasse est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE l'enseigne doit être modifiée pour répondre aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

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

ATTENDU QUE les membres ont soulevé que bonifications suivantes devraient être apportées à la terrasse :

- Ajout d'un accès direct entre la porte principale du commerce et la terrasse;
- Meilleure délimitation entre la terrasse et le stationnement par l'ajout :
  - D'une bordure à la limite de l'aire de stationnement de façon à arrêter les voitures avant la terrasse
  - Un muret ou clôture plus représentatif de Chelsea au pourtour de la terrasse;

ATTENDU QUE les membres ont aussi soulevé que l'enseigne est composée d'un matériau non autorisé et qu'elle ne s'harmonise pas aux enseignes existantes et approuvées pour ce bâtiment;

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

**6.2 2022-20061  
Lot 6 164 201 au cadastre du Québec  
189, chemin Jean-Paul Lemieux**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 164 201 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 189, chemin Jean-Paul-Lemieux 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 résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE la résidence unifamiliale isolée proposée 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 janvier 2023 par le Service d'urbanisme et

**6.0 SPAIP****6.1 2023-20003  
Lot 5 989 802 of the Québec cadastre  
181, chemin d 'Old Chelsea**

WHEREAS the owner of lot 5 989 802 of the Québec cadastre, property also known as 181, 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 authorize the construction of a terrace and the installation of a sign.

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

WHEREAS the sign must be modified to meet the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP.

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

WHEREAS the members have raised that the following improvements should be made to the terrace:

- Addition of direct access between the main door of the business and the terrace;
- Better delimitation between the terrace and the parking lot by adding:
  - A border at the limit of the parking area so as to stop cars before the terrace
  - A low wall or fence more representative of Chelsea around the terrace;

WHEREAS the members also pointed out that the sign is made of an unauthorized material and that it does not harmonize with the existing and approved signs for this building;

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

**6.2 2022-20061  
Lot 6 164 201 of the Québec cadastre  
189, chemin Jean-Paul Lemieux**

WHEREAS the owner of lot 6 164 201 of the Québec cadastre, property also known as 189, chemin Jean-Paul-Lemieux, 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 single-family detached residence;

WHEREAS the proposed detached single-family residence complies with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on January 6th, 2023, by the Planning and Sustainable Development

du développement durable;

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 d'approuver, cette demande de PIIA sur le lot 6 164 201 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 189, chemin Jean-Paul-Lemieux.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant, and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 6 164 201 of the Québec cadastre, property also known as 189, chemin Jean-Paul-Lemieux.

ADOPTED UNANIMOUSLY

<b>7.0</b>	<b>PPCMOI</b>	<b>7.0</b>	
Nil		None	
<b>8.0</b>	<b>RÈGLEMENTS D'URBANISME</b>	<b>8.0</b>	<b>PLANNING BY-LAWS</b>
Aucun		Nil	
<b>9.0</b>	<b>INFORMATION DU CONSEIL</b>	<b>9.0</b>	<b>FEEDBACK FROM COUNCIL</b>
<b>9.1</b>	<b>Session ordinaire du 10 janvier 2023</b>	<b>9.1</b>	<b>January 10<sup>th</sup>, 2023, ordinary meeting</b>
Présentation des dossiers présentés au CCUDD de 7 décembre 2022 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 10 janvier 2023.		Presentation of the files presented to December 7 <sup>th</sup> , 2022 PSDAC, and submitted to January 10 <sup>th</sup> , 2023, ordinary session of the municipal council.	
<b>10.0</b>	<b>AUTRE</b>	<b>10.0</b>	<b>OTHER</b>
Nil		None	
<b>11.0</b>	<b>LEVÉE DE LA SÉANCE</b>	<b>11.0</b>	<b>ADJOURNMENT</b>
IL EST PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que cette rencontre soit levée à 20h13.		IT IS PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Ms. Nicole Desroches, and resolved that this meeting be adjourned at 8:13 p.m.	
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ		ADOPTED UNANIMOUSLY	
<b>PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR</b>		<b>MINUTES SUBMITTED BY</b>	
.....			
Signature de l'employé municipal / Signature of the Municipal Officer			
<b>APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL</b>		<b>MINUTES APPROVED BY</b>	
.....			
Christopher Blais, Président / Chair			