

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

Procès-verbal de la réunion du 3 mai 2023

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**

Minutes of the May 3rd, 2023 Meeting

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

Having noticed that there is quorum, Ms. Kimberly Chan, presiding over this extraordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:00 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Kimberly Chan ~ Christopher Blais (conseillers / councillors)
Matthew Smith ~ Ryan Gallant ~ Nicole Desroches ~ Benoît Delage ~ Marc Monette
Nicolas Falardeau ~ Michel Beaulne (employés municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Caroline Jean ~ George Claydon

AUTRES

OTHERS

Les propriétaires d'une résidence avoisinante au 205, chemin d'Old Chelsea étaient présents.

Proprietors of a residence neighboring 205 chemin d'Old Chelsea were present.

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

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

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Matthew Smith, 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 extraordinaire du 13 avril 2023

2.1 Extraordinary meeting held on April 13th, 2023

IL EST PROPOSÉ par M. Marc Monette appuyé M. Matthew Smith et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire du 13 avril 2023 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Matthew Smith, and resolved that the minutes of the ordinary meeting held on April 13th, 2023, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

3.0 QUESTION PERIOD

Les requérants pour les points 4.1, 5.1, 6.1, 6.2 et 6.3 étaient présents pour répondre aux questions des membres du CCUDD.

Applicants for items 4.1, 5.1, 6.1, 6.2 et 6.3 were present to answer questions from the members of the PSDAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES

4.1 2023-20025
Lot 2 635 591 au cadastre du Québec
205, chemin d'Old Chelsea

PIIA

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 591 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, 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 la reconstruction de la partie incendiée;

ATTENDU QUE la construction 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 28 avril 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith, 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 2 635 591 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, chemin d'Old Chelsea.

Dérogation mineure

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 d'Old Chelsea, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre l'empiètement d'un escalier dans la marge latérale de 1,5 mètre, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 ne le permet pas;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure a aussi pour effet de permettre une dalle de béton à moins de 1,5 mètre de la ligne arrière de propriété, alors que celle-ci devrait être située à au moins 1,5 mètre selon le règlement de zonage;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 avril 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE certaines conditions d'aménagement ont été déterminées:

- Jeu de toit avec ventilation pour diriger l'air vers le côté du stationnement de l'église St-Stephens;
- Lumières extérieures tamisées
- Station déchets, recyclage et compost avec enclos sécurisé

4.0 MULTIPLE REQUESTS

4.1 2023-20025
Lot 2 635 591 of the Québec cadastre
205 chemin d'Old Chelsea

SPAIP

WHEREAS the owner of lot 2 635 591 of the Québec cadastre, property also known as 205, chemin d'Old Chelsea, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration program to authorize the reconstruction of the area destroyed by fire.

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

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 28, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, 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 2 635 591 of the Québec cadastre, property also known as 205, chemin d'Old Chelsea.

Minor exemption

WHEREAS the owner of the property known as lot 2 635 591 in the cadastre of Québec, property also known as being 205 chemin d'Old Chelsea, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption to allow the encroachment of a staircase in the 1.5-meter lateral setback, while zoning by-law number 1215-22 does not allow it.

WHEREAS the request for minor exemption also aims to allow a concrete slab less than 1.5 meters from the rear property line, whereas this should be located at least 1.5 meters according to the zoning by-law.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on April 28, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS, certain conditions to meet for have been identified:

- Roofing set with ventilation to direct air toward the parking lot of St. Stephens Church;
- Dimmed exterior lights
- Waste, recycling and compost station with secure enclosure

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par Mr. Ryan Gallant 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 2 635 591 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 205, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Ryan Gallant 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 2 635 591 in the cadastre of Québec, property also known as 205 chemin d'Old Chelsea.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.0	DÉROGATION MINEURE	5.0	MINOR EXEMPTION
-----	--------------------	-----	-----------------

5.1 2023-2024
Lot 3 721 716 au cadastre du Québec
63, chemin des Pommiers

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 721 716 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 63, chemin des Pommiers, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre un logement additionnel d'une superficie de 102 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 autorise une superficie maximale de 90 mètres carrés pour les logements additionnels;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 avril 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Ryan Gallant, 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, et ce, en faveur du lot 3 721 716 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 63, chemin des Pommiers.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.1 2023-2024
Lot 3 721 716 of the Québec cadastre
63, chemin des Pommiers

WHEREAS the owner of the property known as lot 3 721 716 in the cadastre of Québec, property also known as being 63 chemin des Pommiers, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow an additional dwelling with an area of 102 square meters, while zoning by-law number 1215-22 authorizes a maximum area of 90 square meters for additional dwellings.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on April 28, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, 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 3 721 716 in the cadastre of Québec, property also known as 63 chemin des Pommiers.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0	PIIA	6.0	SPAIP
-----	------	-----	-------

6.1 2023-2023
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 d'autoriser l'installation d'une enseigne en polyuréthane extrudé avec contour en bois de 0,91 m X 2,44 m pour le commerce « Chelsea & Co, Microbrasserie »;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

6.1 2023-2023
Lot 2 635 983 of the Québec cadastre
6 chemin Douglas

WHEREAS the owner of lot 2 635 983 of the Québec cadastre, property also known as 193, 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 installation of an extruded polyurethane with wooden frame sign of 0.91 m X 2.44 m on the building for the business "Chelsea & Co, Microbrasserie".

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

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 avril 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Marc Monette 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 2 635 983 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 6, chemin Douglas.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2023-2022
Lot 2 635 552 au cadastre du Québec
238, chemin d'Old Chelsea

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 552 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 238, 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 une terrasse;

ATTENDU QUE la terrasse proposée est conforme aux critères du règlement 681-06 et 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 avril 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Matthew Smith 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 2 635 552 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 238, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.3 2023-20012 / 2023-20013
Lot 4 790 315 au cadastre du Québec
13, chemin Cross Loop

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 4 790 315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 13, chemin Cross Loop a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'approuver un troisième bâtiment commercial dans le projet commercial intégré;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 11 avril 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres ont étudié les modifications proposées et ont indiqué qu'il faudrait :

- Bonifier le bâtiment de façon à mieux répondre aux critères spécifiques à l'architecture durable des bâtiments

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 28, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 2 635 983 of the Québec cadastre, property also known as 6 chemin Douglas.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2023-2023
Lot 2 635 552 of the Québec cadastre
238 chemin d'Old Chelsea

WHEREAS the owner of lot 2 635 552 of the Québec cadastre, property also known as 193, 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 a terrace.

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

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 28, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 2 635 552 of the Québec cadastre, property also known as 238, chemin d'Old Chelsea.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.3 2023-20012 / 2023-20013
Lot 4 790 315 of the Québec cadastre
13 chemin Cross Loop

WHEREAS the owner of lot 4 790 315 in the cadastre of Québec, property also known as being 13 chemin Cross Loop presented to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site planning and architectural integration plan to approve a third commercial building in the integrated commercial project.

WHEREAS the proposed building complies with the criteria of by-law 1218-22 on the PIIA.

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on April 11, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the members reviewed the proposed amendments and indicated that the applicant should:

- Improve the building to better meet the criteria specific to the sustainable architecture of commercial buildings:

commerciaux :

- Démontrer comment les techniques de construction et l'emploi de matériaux spécifiques permettent de renforcer la performance énergétique et de diminuer significativement la consommation en électricité du bâtiment;
 - Démontrer comment les techniques de construction et l'emploi de matériaux spécifiques permettent de diminuer significativement la consommation en eau du bâtiment
 - Démontrer comment le bâtiment est constitué de matériaux sains, écologiques (locaux et/ou recyclés), et durables, à la fois pour l'extérieur et l'intérieur des bâtiments.
- Améliorer les liens cyclables et piétonniers de façon à permettre des déplacements piétons et cyclables d'un établissement à un autre (et avec le chemin Cross Loop et la route 105) de façon sécuritaire;
 - Réduire le nombre de cases de stationnement afin de maximiser la superficie des espaces verts, tout en aidant à la percolation naturelle des eaux de pluie;
 - Étudier la possibilité d'utiliser un toit en pente, conformément aux critères spécifiques 10 de l'article 4.2.2 qui les favorise.

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de refuser, cette demande de PIIA sur le lot 4 790 315 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 13, chemin Cross Loop.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- Demonstrate how construction techniques and the use of specific materials can improve energy performance and significantly reduce the building's electricity consumption.
 - Demonstrate how construction techniques and the use of specific materials can significantly reduce the building's water consumption.
 - Demonstrate how the building is made of healthy, ecological (local and/or recycled), and sustainable materials, both for the exterior and interior of the buildings.
- Improve bicycle and pedestrian links to allow pedestrian and bicycle travel from one establishment to another (and with Chemin Cross Loop and Route 105) in a safe manner.
 - Reduce the number of parking spaces to maximize the surface area of green spaces, while helping the natural percolation of rainwater
 - Study the possibility of using a sloping roof, in accordance with specific criteria 10 of article 4.2.2 which favors them.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the refusal of this request for a SPAIP on lot 4 790 315 of the Québec cadastre, property also known as 13, chemin Cross Loop.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 USAGES CONDITIONNELS	7.0 CONDITIONAL USES
Aucun	None
8.0 PPCMOI	8.0 SBCMOP
Aucun	Nil
9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME	9.0 PLANNING BY-LAWS
9.1 CORRECTIONS ET PRÉCISIONS AU NOUVEAU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1215-22	9.1 CORRECTIONS AND CLARIFICATIONS TO NEW ZONING BY-LAW 1215-22
ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 1215-22 est entré en vigueur le 29 novembre 2022; ATTENDU QUE depuis son entrée en vigueur les agents aux permis ont remarqué que certains ajouts, corrections et modifications étaient requis;	WHEREAS zoning by-law number 1215-22 came int force on November 29, 2022; WHEREAS since its entry into force the permit officers have noticed that certain additions, corrections and modifications were required.
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 1er mai 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable.	WHEREAS the members have read the analysis report submitted on May 1, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

Le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de modifier le règlement de zonage numéro 1215-22 tel que proposé.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that municipal council modify zoning by-law number 1215-22 as proposed.

ADOPTED UNANIMOUSLY

10.0 INFORMATION DU CONSEIL

10.1 Session ordinaire du 4 avril 2023

Présentation des dossiers présentés au CCUDD de mars 2023 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 4 avril 2023.

10.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

10.1 April 4th, 2023, ordinary meeting

Presentation of the files presented on the March PSDAC, and submitted to council on April 4th, 2023, ordinary session.

11.0 AUTRE

Aucun

11.0 OTHER

Nil

12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR



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

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL



.....
Kimberly Chan, Présidente / Chair

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

ADOPTED UNANIMOUSLY

MINUTES SUBMITTED BY

MINUTES APPROVED BY