

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

Procès-verbal de la réunion du 8 novembre 2023

**PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE**

Minutes of the November 8th, 2023 Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, présidant cette réunion extraordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18h05.

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 6:05 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Kimberly Chan ~ Christopher Blais (conseillers / councillors) ~ Pierre Guénard (maire / Mayor)
George Claydon ~ Marc Monette ~ Matthew Smith ~ Ryan Gallant ~ Nicole Desroches
Caroline Jean ~ Michel Beaulne (employés municipaux / Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Benoît Delage

AUTRES

OTHERS

Aucun / Nil

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 adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Marc Monette, and resolved that the agenda governing this meeting be adopted as presented.

ADOPTÉ 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 4 octobre 2023

2.1 Ordinary meeting held on October 4th, 2023

IL EST PROPOSÉ par M. Ryan Gallant, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 4 octobre 2023 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Mr. Matthew Smith, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held October 4th, 2023, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

3.0 QUESTION PERIOD

Les requérants pour les dossiers 5.1, 6.1, 6.2 et 9.2 étaient présents pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCUDD.

Applicants for items 5.1, 6.1, 6.2 and 9.2 were present to present their requests and answer questions from the members of the PSDAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
Aucun	Nil
5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
5.1 2023-20062 Lot 6 222 734 au cadastre du Québec 47, chemin de Charlotte	5.1 2023-20062 Lot 6 222 734 of the Québec cadastre 47 chemin Charlotte
<p>ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 222 734 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 47, chemin de Charlotte, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogations mineures afin de permettre un escalier situé à 0,85 m de la ligne latérale de propriété, plutôt qu'à 1,5 m et un autre escalier situé à 0,83 m, plutôt qu'à 1,4 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 novembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p>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 dérogations mineures, et ce, en faveur du lot 6 222 734 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 47, chemin de Charlotte, conditionnellement à l'accord du détenteur de la servitude avant pour l'empiètement de l'escalier dans celle-ci.</p> <p>ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>	<p>WHEREAS the owner of the building known as lot 6 222 734 in the cadastre of Québec, property also known as being none as 47 chemin de Charlotte, presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order to allow a staircase located 0.85 m from the side property line, rather than 1.5 m and another staircase located 0.83 m, rather than 1.4 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p> <p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on November 3rd, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;</p> <p>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, in favor of lot 6 222 734 in the cadastre of Québec, property also known as 47 chemin de Charlotte, conditional upon the agreement of the holder of the front easement for the encroachment of the staircase into it.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>
6.0 PIIA	6.0 SPAIP
6.1 2023-20061 Lot 6 459 008 au cadastre du Québec 8, chemin Scott	6.1 2023-20061 Lot 6 459 008 of the Québec cadastre 8 chemin Scott
<p>ATTENDU QUE la propriétaire du lot 6 459 008 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 8, chemin Scott 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 aluminium de 0,11 m X 2,44 m pour le commerce « Distillerie du Square »;</p> <p>ATTENDU QUE l'enseigne proposée doit être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 novembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p>IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de</p>	<p>WHEREAS the owner of lot 6 459 008 of the Québec cadastre, property also known as 8, chemin Scott, 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 aluminum sign measuring 0.11 m x 2.44 m for the "Distillerie du Square" business;</p> <p>WHEREAS the proposed sign must comply with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP;</p> <p>WHEREAS the members read the analysis report submitted on November 3rd, 2023, by the Planning and Sustainable Development Department;</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and</p>

développement durable recommande au conseil municipal d'approuver, cette demande de PIIA sur le lot 6 459 008 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 8, chemin Scott.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.2 2023-20066
Lots 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 et 6 243 909 au cadastre du Québec
Lots divers, chemin du Relais

ATTENDU QUE le propriétaire des lots 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 et 6 243 909 au cadastre du Québec, propriétés également connues comme étant situées sur les chemins du Relais, d'Old Chelsea et Cecil, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'autoriser la redivision de ces lots et d'approuver le plan d'implantation déposé;

ATTENDU QUE la demande est aussi à l'effet d'approuver l'architecture du bâtiment proposé de 20 logements;

ATTENDU QUE le projet proposé doit être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 novembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres considèrent que le projet pourrait être bonifié en tenant compte des commentaires suivants :

Architecture :

- Il faudrait encourager les usages commerciaux au rez-de-chaussée le long du chemin d'Old Chelsea. Afin de faciliter l'usage commercial de ces locaux, les bâtiments dont la façade principale est située le long du chemin d'Old Chelsea devrait avoir un rez-de-chaussée d'une plus grande hauteur. La fenestration devrait aussi être représentative d'un bâtiment commercial, tel que préconisé aux critère 4 de l'article 3.5.2 du PIIA.
- Il faudrait avoir plus d'un modèle de bâtiment pour le projet. Le gabarit devrait être semblable entre les nouveaux bâtiments proposés, tout en offrant une certaine variation pour briser l'effet monotone des façades.
- Il faudrait assurer une certaine variation de couleur et de matériaux entre deux bâtiments adjacents et la couleur ne devrait pas être uniformisée sur un bâtiment.
- Il faudrait démontrer que l'architecture des bâtiments est durable (voir section 3.4 du PIIA en pièce jointe).
- Il faudrait proposer une typologie de logement qui répond aux besoins des personnes de tout âge, revenu, origine ethnique et milieu social, y compris les familles
- Les détails architecturaux (balcons, fenêtres, etc) pourraient avoir des couleur et matériaux se démarquant de la masse principale du bâtiment.

Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 6 459 008 of the Québec cadastre, property also known as 8 chemin Scott.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.2 2023-20066
Lot 6 193 704 à 6 193 707, 6 193 733 à 6 193 737, 6 193 743 and 6 243 909 of the Québec cadastre
Various lots chemin du Relais

WHEREAS the owner of lots 6 193 704 to 6 193 707, 6 193 733 to 6 193 737, 6 193 743 and 6 243 909 in the Quebec cadastre, properties also known as being located on chemins du Relais, d'Old Chelsea and Cecil, presented to the Municipality of Chelsea a request for approval of a site plan and architectural integration with the aim of authorizing the re-division of these lots and approving the proposed site plan;

WHEREAS the request is also to approve the architecture of the proposed building of 20 housing units;

WHEREAS the proposed project must comply with the criteria of regulation 1218-22 on PIIAs;

WHEREAS members have read the analysis report submitted on November 3, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the members consider that the project could be improved by taking into account the following comments:

Architecture:

- Commercial uses on the ground floor should be encouraged along Old Chelsea Road. In order to facilitate the commercial use of these premises, buildings whose main facade is located along Old Chelsea Road should have a higher ground floor. The fenestration should also be representative of a commercial building, as recommended in criterion 4 of article 3.5.2 of the PIIA.
- There should be more than one building model for the project. The size should be similar between the proposed new buildings, while offering some variation to break up the monotonous effect of the facades.
- A certain variation in color and materials should be ensured between two adjacent buildings and the color should not be uniform across a building.
- It would be necessary to demonstrate that the architecture of buildings is sustainable (see section 3.4 of the SPAIP in the attachment).
- A housing typology should be proposed that meets the needs of people of all ages, incomes, ethnic origins and social backgrounds, including families
- Architectural details (balconies, windows, etc.) could have colors and materials that stand out from the main mass of the building.

Implantation :

- Il devrait y avoir une variation dans l'implantation des bâtiments le long du chemin d'Old Chelsea, de façon à ne pas créer un mur le long du chemin. Il faudrait s'intégrer au caractère du chemin d'Old Chelsea, les bâtiments situés le long du chemin n'étant pas tous situés à une même distance.
- Il faudrait étudier la possibilité de retirer les bâtiments centraux. Leur implantation ne correspond à ce qui se retrouve sur le chemin d'Old Chelsea.

Aménagement des terrains :

- Une plus grande surface de verdure devrait être prévue sur chacun des lots afin de minimiser les îlots de chaleur;
- Un espace communautaire devrait être créé comme lieu de rassemblement, permettant aussi l'aménagement de composantes d'agriculture urbaine (bacs de culture, potager en pleine terre, arbres fruitiers, plantes comestibles).
- L'aménagement paysager devrait être bonifié afin de mettre en valeur les bâtiments et les corridors piétonniers.
- Il faudrait prévoir des amoncellements d'arbres.
- Les îlots au centre des aires de stationnement devraient être plus larges, permettant aux arbres qui seront plantés de se développer.
- Les éléments contribuant au transport actif devraient être mis en valeur et le transport actif encouragé par des accès aménagés directement entre les logements et locaux au rez-de-chaussée et le chemin. Des trottoirs devraient être aménagés à l'intérieur de l'aire de stationnement pour faciliter la circulation des piétons à l'intérieur de celle-ci.

IL EST DONC PROPOSÉ de reporter cette demande à une séance ultérieure du comité.

Location:

- There should be variation in the siting of buildings along Old Chelsea Road, so as not to create a wall along the path. It would be necessary to integrate the character of Old Chelsea Road, as the buildings along the road are not all located at the same distance.
- The possibility of removing the central buildings should be studied. Their location does not correspond to what is found on the way to Old Chelsea.

Land development:

- A larger area of greenery should be provided on each lot to minimize heat islands;
- A community space should be created as a gathering place, also allowing the development of urban agriculture components (growing containers, open-ground vegetable garden, fruit trees, edible plants).
- Landscaping should be improved to highlight buildings and pedestrian corridors.
- Tree piles should be planned.
- The islands in the center of parking areas should be wider, allowing the trees that will be planted to grow.
- Elements contributing to active transport should be highlighted and active transport encouraged by access provided directly between housing and premises on the ground floor and the path. Sidewalks should be installed inside the parking area to facilitate pedestrian circulation within it.

IT IS THEREFORE PROPOSED to postpone this request to a later committee meeting.

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	Modification au plan d'urbanisme et aux règlements de zonage, construction et PIIA, afin de se conformer aux exigences du gouvernement provincial concernant le contrôle des îlots de chaleur	9.1	Modification to the Master plan and the zoning, construction and SPAIP by-laws, in order to comply with the requirements of the provincial government regarding the control of heat islands

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme numéro 1214-22 et le règlement de zonage numéro 1215-22 sont entrés en vigueur le 29 novembre 2022;

WHEREAS Master plan number 1214-22 and zoning by-law number 1215-22 came into force on November 29, 2022;

ATTENDU QUE les règlements de construction numéro 1217-22 et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1218-22 sont entrés en vigueur le 25 octobre 2022;

WHEREAS construction by-law number 1217-22 and site planning and architectural integration programme number 1218-22 came into force on October 25, 2022;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec oblige les municipalités, d'ici le 25 mars 2024, à modifier leur plan d'urbanisme afin d'intégrer l'identification de toute partie du territoire municipal peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques;

ATTENDU QUE lors de la révision des règlements d'urbanisme, la préservation de l'environnement, le contrôle des eaux de ruissellement (percolation, rétention, infiltration, etc.) et les îlots de chaleur avaient été pris en considération, mais qu'il y a lieu de bonifier la réglementation en ce sens;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 novembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres discutent de la possibilité d'augmenter les frais pour les cases de stationnement manquantes, de les majorer par secteur et soulèvent qu'il serait approprié d'évaluer s'il était possible de charger annuellement ces frais aux commerçants, plutôt qu'une seule fois;

ATTENDU QU'il est convenu de fixer les frais pour ces cases manquantes à 5 000 \$ par case pour le moment, tout en poursuivant la réflexion pour une modification future;

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 de modifier les règlements.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

9.2 Modification au plan d'urbanisme et au règlement de zonage afin d'inclure un terrain dans l'affectation résidentielle au centre-village

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme numéro 1214-22 et le règlement de zonage numéro 1215-22 sont entrés en vigueur le 29 novembre 2022;

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 923 990 au cadastre du Québec demande que son terrain soit retiré de l'aire d'affectation du sol « Publique et institutionnelle au centre-village » et inséré dans l'aire d'affectation du sol « Résidentielle au centre-village », c'est-à-dire l'aire d'affectation dans laquelle la Municipalité vise à consolider les espaces résidentiels et qui s'applique à toutes les autres propriétés privées situées sur le chemin Mill;

ATTENDU QUE, ce faisant, le plan de zonage doit aussi être modifié afin d'agrandir la zone RES-CV-20 à même la zone PI-CV-3, afin d'inclure le lot 2 923 990 à la zone RES-CV-20;

ATTENDU QUE ces modifications sont conformes au schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 novembre 2023 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the Government of Québec requires municipalities, by March 25, 2024, to modify their Master plan in order to include the identification of any part of the municipal territory with little vegetation, very waterproofed or subject to the island phenomenon urban heat and describe any measures to mitigate the harmful or undesirable effects of these characteristics;

WHEREAS during the revision of the planning by-laws, the preservation of the environment, the control of runoff water (percolation, retention, infiltration, etc.) and heat islands had been taken into consideration, but that there is reason to improve the by-laws in this sense;

WHEREAS members have read the analysis report submitted on November 3, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the members discuss the possibility of increasing the fees for missing parking spaces, of increasing them by sector and raise that it would be appropriate to evaluate whether it was possible to charge these fees to merchants annually, rather than only once;

WHEREAS it is agreed to set the fees for these missing parking spaces at \$5,000 for each one for the moment, while continuing to consider a future modification;

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 modify the by-laws.

ADOPTED UNANIMOUSLY

9.2 Amendment to the Master plan and the zoning by-law in order to include a property in the residential in the center village land use

WHEREAS Master plan number 1214-22 and zoning by-law number 1215-22 came into force on November 29, 2022;

WHEREAS the owner of lot 2 923 990 in the Quebec cadastre requests that his land be removed from the "Public and institutional in the village center" land use area and inserted into the "Residential in the village center" land use, that is to say the allocation area in which the Municipality aims to consolidate residential spaces and which applies to all other private properties located on Mill Road;

WHEREAS, in doing so, the zoning plan must also be modified in order to enlarge the RES-CV-20 zone within the PI-CV-3 zone, in order to include lot 2 923 990 in the RES-CV-20 zone;

WHEREAS these modifications are consistent with the development plan of the MRC des Collines-de-l'Outaouais;

WHEREAS members have read the analysis report submitted on November 3, 2023, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

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 de modifier les règlements.

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 the municipal council to modify the by-laws.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

10.0 INFORMATION DU CONSEIL

10.0 FEEDBACK FROM COUNCIL

10.1 Session ordinaire du 5 décembre 2023

10.1 December 5th, 2023, ordinary meeting

Présentation des dossiers soumis au CCUDD de novembre 2023 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 7 novembre 2023.

Presentation of the files submitted to the PSDAC in November 2023 and tabled at the ordinary session of the municipal council on November 7th, 2023.

11.0 AUTRE

11.0 OTHER

Aucun

Nil

12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

12.0 ADJOURNMENT

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que cette rencontre soit levée à 22h13.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant, and resolved that this meeting be adjourned at 10:13 p.m.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR

MINUTES SUBMITTED BY



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

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL

MINUTES APPROVED BY



.....
Kimberly Chan, Présidente / Chair