



**COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE**  
Procès-verbal de la réunion du 7 mai 2025

**PLANNING AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT ADVISORY  
COMMITTEE**  
Minutes of the May 7<sup>th</sup>, 2025, 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 18h.

Having noticed that there is quorum, Mme 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 (conseillère / councillor) ~ Christopher Blais (conseiller / councillor) ~ Pierre Guénard (maire / mayor)  
Marc Monette ~ Benoit Delage ~ Matthew Smith ~ Nicole Desroches ~ Ryan Gallant (membres / members)  
Michel Beaulne ~ Cecilia Leon ~ Sophie Hubert (employés municipaux/ Municipal Officers)

**ABSENTS**

**REGRETS**

George Claydon ~ David Shantz (members)

**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 Mrs. 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 9 avril 2025**

**2.1 Ordinary meeting held on April 9<sup>th</sup>, 2025**

Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 9 avril 2025 est adopté avec une modification aux présences (M. Ryan Gallant / absent).

Minutes of the ordinary meeting held on April 9<sup>th</sup>, 2025, are adopted with a modification to attendances (Mr. Ryan Gallant, regrets).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS**

**3.0 QUESTION PERIOD**

La requérante pour le dossier 5.1 était présente pour présenter sa demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.

The applicant for item 5.1 joined online to present their request and answer questions from the members of the PSDAC.

**4.0 DEMANDES MULTIPLES**

**4.0 MULTIPLE REQUESTS**

**4.1 14, chemin Scott  
Lot 6 387 773 au cadastre du Québec**

**4.1 14 chemin Scott  
Lot 2 635 535 of the Québec cadastre**

**Dérogation mineure**

**Minor exemption**

ATTENDU QUE les propriétaires du 14, chemin Scott, commerce local, ont déposé une demande pour faire approuver deux dérogations mineures afin d'autoriser :

WHEREAS the owners of 14 chemin Scott, a local business, have submitted a request for approval of two minor exemptions to authorize:

1. L'installation d'une clôture d'une hauteur de 2,44 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 prévoit une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures
2. Permettre une superficie totale de 99,6 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des bâtiments accessoires sur le terrain, alors que le même règlement limite cette superficie à 75 m<sup>2</sup> pour les lots de moins de 4 000 m<sup>2</sup>.

1. Authorize the installation of a fence with a height of 2.44 meters, whereas Zoning Bylaw No. 1215-22 provides for a maximum height of 2 meters for fences
2. A total area of 99.6 square meters for all accessory buildings on the property, whereas the same bylaw limits this area to 75 square meters for lots less than 4,000 square meters.

Le propriétaire souhaite installer la clôture telle que proposée afin de limiter les nuisances causées par les déchets déposés dans les bacs extérieurs et de décourager le lancement d'objets par-dessus une clôture jugée trop basse. En limitant la hauteur permise à 2 mètres, le règlement de zonage 1215-22 actuel empêche de répondre adéquatement à ces problématiques.

La deuxième demande de dérogation concerne la superficie maximale autorisée pour les bâtiments accessoires. Le règlement en cours ne permettrait pas le maintien de certaines installations déjà présentes sur le site, alors que ces bâtiments sont utilisés dans le cadre des activités du propriétaire et contribuent à l'offre de services à la clientèle.

**PIIA**

Une demande de PIIA a été déposée afin d'autoriser l'implantation d'un kiosque de vente en bois peint en blanc, d'une dimension de 1,65 m x 2,21 m x 2,22 m de hauteur, situé au 14 Scott.

Ce kiosque a été initialement construit sans les autorisations requises pendant la pandémie de COVID-19, dans le but de limiter l'accès des clients à l'intérieur du bâtiment. Depuis, les propriétaires constatent que cette configuration améliore l'efficacité du service et souhaitent désormais le conserver de façon permanente.

Respect du règlement sur les PIIA :

Le kiosque s'intègre harmonieusement à son environnement immédiat. Le choix du bois peint en blanc reflète le caractère rural du Centre-Village et s'accorde avec le style du bâtiment principal. Le volume et la hauteur de la structure sont similaires à ceux des autres bâtiments accessoires du secteur. Enfin, les matériaux de toiture et leur couleur ont été sélectionnés de manière à respecter l'esthétique des constructions voisines. L'ensemble respecte ainsi les objectifs et critères du PIIA applicables au secteur.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 5 mai 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder en faveur de cette demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The owner wishes to install the fence as proposed in order to limit the nuisance caused by waste deposited in outdoor bins and to discourage the throwing of objects over a fence that is considered too low. By limiting the permitted height to 2 meters, the current zoning bylaw 1215-22 prevents these issues from being adequately addressed.

The second request for a variance concerns the maximum area allowed for accessory buildings. The current bylaw would not allow certain structures already on the site to remain, even though these buildings are used for the owner's activities and contribute to the services offered to customers.

**SPAIP**

A SPAIP request has been submitted to authorize the installation of a white-painted wooden sales kiosk measuring 1.65 m x 2.21 m x 2.22 m in height, located at 14 Scott.

This kiosk was initially built without the required permits during the COVID-19 pandemic in order to limit customer access to the interior of the building. Since then, the owners have found that this configuration improves service efficiency and now wish to keep it permanently.

Compliance with the PIIA by-law:

The kiosk blends harmoniously with its immediate surroundings. The choice of white-painted wood reflects the rural character of the Centre-Village and is consistent with the style of the main building. The volume and height of the structure are similar to those of other accessory buildings in the area. Finally, the roofing materials and their color have been selected to respect the aesthetics of neighboring buildings. The overall design therefore complies with the objectives and criteria of the PIIA applicable to the area.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on May 5, 2025, by the Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Ryan Gallant, and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend that municipal council approve this request.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.0 DÉROGATION MINEURE	5.0 MINOR EXEMPTION
<p><b>5.1 15, chemin des Castors Lot 2 635 068 au cadastre du Québec</b></p> <p>ATTENDU QUE les propriétaires du 15, chemin des Castors ont déposé une demande de dérogation mineure pour faire autoriser la construction d'un abri d'auto de 6,1 mètres par 6,1 mètres (37,21 m<sup>2</sup>) à une distance de 0 mètre de la ligne avant de propriété alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 prévoit une marge minimale de 4,5 mètres pour l'implantation des bâtiments accessoires de la ligne de propriété avant dans cette zone.</p> <p>ATTENDU QUE l'implantation de l'abri d'auto à l'emplacement projeté est demandée par le propriétaire puisque par la localisation actuelle de l'entrée principale ainsi que par la volonté des propriétaires de limiter la coupe d'arbres nécessaire à la construction.</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 5 mai 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p>ATTENDU QUE les membres proposent d'accorder cette demande avec une marge de recul accordée à 3 m de la ligne de lot de la propriété.</p> <p>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 en faveur de cette demande avec une modification à la marge de recul de 3 m au lieu de 0 m.</p>	<p><b>5.1 15 chemin des Castors Lot 2 635 068 of the Québec cadastre</b></p> <p>WHEREAS the owners of 15 chemin des Castors have filed a minor exemption request to authorize the construction of a carport of 6.1 meters by 6.1 meters (37.21 m<sup>2</sup>) at a distance of 0 meters from the front property line, whereas Zoning Bylaw No. 1215-22 provides for a minimum setback of 4.5 meters for the implantation of accessory buildings from the front property line in this zone.</p> <p>WHEREAS the owner is requesting that the carport be built at the proposed location because of the current location of the main entrance and the owners' desire to limit the number of trees that would need to be cut down for construction.</p> <p>WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on May 5, 2025, by the Planning and Sustainable Development Department.</p> <p>WHEREAS the members propose to accept this request with a modification to the allowed rear setback to 3 M from the property lot line.</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Mr. Matthew Smith, and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend that the municipal council approve this request.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.2 117, chemin du Relais  
Lot 6 193 659 au cadastre du Québec

ATTENDU QUE les propriétaires du 117, chemin du Relais ont déposé une demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un trottoir autour d'une piscine creusée résidentielle située à l'intérieur de la marge de recul arrière. La distance demandée est de 0,75 mètre de la ligne arrière de propriété, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 prévoit une marge minimale de 3,5 mètres.

ATTENDU QUE les restrictions du terrain (333,5 m<sup>2</sup>), le respect de la marge prescrite entraînerait un espace utilisable très étroit autour de la piscine. Cela empêcherait la construction d'un trottoir à la fois sécuritaire et fonctionnel, à moins de réduire la taille de la piscine, la réduction de la marge à 0,75 mètre permettrait ainsi de créer un trottoir adéquat pour faciliter l'accès sécuritaire à la piscine, notamment pour les enfants, et d'aménager un espace de circulation sécurisé.

ATTENDU QUE d'autres dérogations mineures ont été accordées dans des contextes comparables, ce qui suggère qu'une réflexion sur l'adéquation des normes actuellement en vigueur dans le Centre-Village serait pertinente.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 5 mai 2025 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'accorder en faveur de cette demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.2 117, chemin du Relais  
Lot 6 193 659 of the Québec cadastre

WHEREAS the owners of 117 chemin du Relais have presented a request for a minor exemption to allow the construction of a sidewalk around a residential in-ground pool located within the rear setback. The distance requested is 0.75 metres from the rear property line, whereas Zoning By-law 1215-22 stipulates a minimum setback of 3.5 metres.

WHEREAS, given the limited size of the lot (333.5 m<sup>2</sup>), compliance with the prescribed setback would result in a very narrow usable space around the pool. This would prevent the construction of a sidewalk that is both safe and functional, unless the size of the pool is reduced. Reducing the setback to 0.75 metres would therefore make it possible to create an adequate sidewalk to facilitate safe access to the pool, particularly for children, and to provide a safe circulation area.

WHEREAS other minor exemptions have been granted in comparable contexts, suggesting that a reflection on the adequacy of the standards currently in force in the Centre-Village would be relevant.

WHEREAS the members have familiarized themselves with the analysis report submitted on May 5, 2025, 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 recommend that Municipal Council grant this request.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 PIIA

6.1 1711, route 105  
Lot 5636315 au cadastre du Québec

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 5636315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 1711, route 105 local B a présenté une demande d'approbation pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but de faire approuver l'installation de deux enseignes attachées au bâtiment principal de la microbrasserie Brasseur des Collines

Conformément aux critères du règlement numéro 1218-22 sur les PIIA, l'enseigne proposée est sobre et demeure visuellement secondaire sur le bâtiment.

Les dimensions, la localisation, la forme, le design, le format du message, la couleur, les matériaux, s'harmonisent à l'architecture du bâtiment et aux enseignes existantes du secteur.

L'emplacement des enseignes ne cache pas le bâtiment ni ses détails architecturaux. L'enseigne n'a pas de projection qui pourrait constituer un danger pour la sécurité des personnes, ni constituer une problématique pour l'entretien des chemins.

Recommandation :

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 5 mai 2025 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

7.0 USAGES CONDITIONNELS

6.0 SPAIP

6.1 1711 route 105  
Lot 5636315 of the Québec cadastre

WHEREAS the owner of lot 5636315 in the Québec cadastre, also known as 1711 route 105 unit B, has submitted an application for approval of a site planning and architectural integration plan for the purpose of obtaining approval for requesting approval for the installation of two signs attached to the main building of the Brasseur des Collines microbrewery.

In accordance with the criteria set out in By-law 1218-22 respecting SPAIPs, the proposed sign is sober and visually secondary to the building.

The dimensions, location, shape, design, message format, color and materials harmonize with the architecture of the building and existing signs in the area.

Sign placement does not obscure the building or its architectural details. Signs do not project in a way that could endanger the safety of people or pose a problem for road maintenance.

Recommandation:

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on May 5<sup>th</sup>, 2025, 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 recommend that the municipal council approve this request.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 CONDITIONAL USES

Aucun		None	
8.0	PPCMOI	8.0	SBCMOP
Aucun		None	
9.0	RÈGLEMENTS D'URBANISME	9.0	PLANNING BY-LAWS
Aucun		None	
10.0	INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL	10.0	UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1	Session ordinaire du 6 mai 2025	10.1	May 6 <sup>th</sup> , 2025, ordinary meeting
Présentation des dossiers soumis au CCUDD lors de la rencontre du 9 avril 2025 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 6 mai 2025.		Presentation of the files submitted to the PSDAC on the meeting of April 9 <sup>th</sup> , 2025, and tabled at the ordinary session of the municipal council on May 6 <sup>th</sup> , 2025.	
11.0	AUTRE	11.0	OTHER
Aucun		None	
12.0	LEVÉE DE LA SÉANCE	12.0	ADJOURNMENT

IL EST PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que cette rencontre soit levée à 18h54

IT IS PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that this meeting be adjourned at 6:54 pm.

ADOPTED UNANIMOUSLY

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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, Président / Chair