



COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Procès-verbal de la réunion du 9 avril 2025

PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE

Minutes of the April 9th, 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 18h03.

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 6:03 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Kimberly Chan (conseillère / councillor) ~ Christopher Blais (conseiller / councillor) ~ Pierre Guénard (maire / mayor)
Marc Monette ~ Benoît Delage ~ Matthew Smith ~ Nicole Desroches ~ George Claydon Ryan Gallant ~ David Shantz (membres / members)
Michel Beaulne ~ Cecilia Leon ~ Sophie Hubert (employés municipaux/ Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Aucun / Nil

AUTRES

OTHERS

Aucun / Nil

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

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

IT IS PROPOSED by Mr. Christopher Blais, seconded by Mr. George Claydon 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 12 mars 2025

2.1 Ordinary meeting held on March 12th, 2024

IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. David Shantz et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 12 mars 2025 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by M. George Claydon, seconded by Mr. David Shantz, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held on March 12th, 2025, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

3.0 QUESTION PERIOD

Les requérants pour les dossiers 6.1, 6.2 et 9.1 étaient présents pour présenter leur demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.

Applicants for items 6.1, 6.2 et 9.1 were present to present their request and answer questions from the members of the PSDAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES

4.0 MULTIPLE REQUESTS

Aucun

None

5.0 DÉROGATION MINEURE

5.0 MINOR EXEMPTION

Aucun

None

6.0 PIIA

6.0 SPAIP

6.1 32, chemin Scott
Lot 2 635 535 au cadastre du Québec

6.1 32 chemin Scott
Lot 2 635 535 of the Québec cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 535 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 32, chemin Scott, a présenté une demande d'approbation pour un plan

WHEREAS the owner of lot 2 635 535 in the Québec cadastre, also known as 32 chemin Scott, has submitted an application for approval of a site planning and architectural integration plan for

d'implantation et d'intégration architecturale dans le but de faire approuver une enseigne détachée sur poteaux, détachée du bâtiment principal pour le bureau de comptable « Relais CPA Inc. ».

L'enseigne serait soutenue par deux poteaux en bois (cèdre) d'une hauteur de 2,31 m et comprendrait une enseigne mesurant 0,76 m par 1,42 m, pour une superficie totale de 1,08 m².

Celle-ci serait fabriquée en composite d'aluminium de couleur vert forêt, avec un lettrage blanc en PVC portant l'inscription « Relais CPA Inc. ». L'enseigne ne sera pas éclairée.

Recommandation :

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 avril 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, 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 pour une enseigne détachée sur poteaux, détachée du bâtiment principal pour le bureau de comptable « Relais CPA Inc. » au 32, chemin Scott.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.2 8, chemin Scott
Lot 6459008 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6459008 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 8, chemin Scott, a présenté demande de révision de PIIA. La demande originale fut approuvée par la résolution 138-24 lors d'une présentation au CCUDD le 4 décembre 2024, afin d'aménager une terrasse, des espaces libres et de construire deux bâtiments secondaires et un fumoir pour BBQ. Une autre demande fut présentée en février, avec l'ajout d'une pergola et un pavillon couvert. Tous les éléments avaient été approuvés sauf le pavillon. Les membres doivent décider s'ils approuvent le nouveau plan présenté pour le pavillon couvert seulement.

Recommandation :

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 avril 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon appuyé par M. Benoit Delage et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver cette demande de PIIA pour l'aménagement d'un pavillon couvert sur terrasse au 8, chemin Scott.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

7.0 USAGES CONDITIONNELS	7.0 CONDITIONAL USES
Aucun	None
8.0 PPCMOI	8.0 SBCMOP
Aucun	None
9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME	9.0 PLANNING BY-LAWS
9.1 Règlement de zonage – Modifications pour redéfinir les zones RES-CV-13, RES-CV-15	9.1 Zoning by-law – Modifications to redefine zones RES-CV-13, RES-CV-15
ATTENDU QUE des promoteurs désirant développer les lots 6 323 706 et 6 323 704 au cadastre du Québec ont présenté une demande d'approbation pour une modification au plan de zonage 1215-22, Selon le règlement de zonage en vigueur, la zone RES-CV-15 permet présentement l'usage unifamilial isolé tel qu'illustrée au plan « Développement potentiel de la zone RES-CV-15 avec zonage actuel ». Dans le périmètre urbain, le développement de faible densité n'est pas souhaité, ce type de développement va à l'encontre des valeurs et principes en termes de développement durable.	WHEREAS developers wishing to develop lots 6 323 706 and 6 323 704 in the Quebec cadastre have submitted a request for approval of an amendment to zoning plan 1215-22, According to the zoning by-law in force, the RES-CV-15 zone currently allows for detached single-family dwellings, as illustrated in the plan entitled 'Potential development of the RES-CV-15 zone with current zoning.' Within the urban perimeter, low-density development is not desirable, as this type of development runs counter to the values and principles of sustainable development.

the purpose of obtaining approval for a freestanding sign on posts, detached from the main building, for the accounting office 'Relais CPA Inc.'

The sign would be supported by two wooden (cedar) posts 2.31 m high and would include a sign measuring 0.76 m by 1.42 m, for a total area of 1.08 m².

It would be made of forest green aluminium composite with white PVC lettering bearing the inscription 'Relais CPA Inc.'. The sign will not be illuminated.

Recommendation:

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on 6 April 2025 by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. George Claydon, and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend that the municipal council approve this PIIA request for a sign on poles, detached from the main building, for the accounting office 'Relais CPA Inc.' at 32 chemin Scott.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.2 8 chemin Scott
Lot 6459008 of the Québec cadastre**

WHEREAS the owner of lot 6459008 in the Québec cadastre, a property also known as 8 chemin Scott, has submitted a request for a review of the site planning and architectural integration program (SPAIP). The original application was approved by resolution 138-24 during a presentation to the PSDAC on December 4, 2024, to develop a terrace, open spaces and to build two secondary buildings and an area for a BBQ smoker. Another application was submitted in February, with the addition of a pergola and a covered pavilion. All elements were approved except for the pavilion. Members are looking to approve the plan for the new pavilion only.

Recommendation:

WHEREAS the members read the analysis report submitted on April 6th by the Planning and Sustainable Development Department

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this SPAIP request for a covered pavilion on a terrace for 8, chemin Scott.

ADOPTED MAJORITARELY

Le promoteur propose ce qui suit :

- Redéfinir les limites entre les zones RES-CV-13 et RES-CV-15;
- Ajouter l'usage « conservation » dans la grille des spécifications de la zone du RES-CV-15 afin de permettre la conservation d'au moins 60% du lot 6 323 706 inclus dans cette zone;
- Modifier la superficie minimale des lots dans la zone RES-CV-15;
- Ajouter les usages résidentiels H3, H4 et H5 à la grille des spécifications de la zone RES-CV-13 afin de concentrer le développement et limiter son impact au Centre-Village et l'écosystème.
- Avec l'aire de conservation à la zone RES-CV-15 et un lotissement en grappe avec une variété de logements résidentiels qui serait aménagé dans la zone RES-CV-13 au sud du terrain, les modifications permettraient de :
 - Protéger les zones à haute et très haute valeur écologique et aider la municipalité à atteindre son objectif de 30% du territoire en conservation par 2030;
 - L'aire de conservation pourrait être cédée à ACRE ou un autre organisme de protection de l'environnement;
- L'aire de conservation serait une zone tampon entre Chelsea Park, la route 105 et le futur développement;
- Sentiers Chelsea Trails pourrait formaliser les sentiers existants et connecter le réseau de sentiers inter-quartiers;
- La connexion au réseau de sentiers existant inciterait les déplacements actifs au Centre-Village;
- L'aménagement en grappe et la concentration de bâtiments multi logements et de chemins les desservant dans la zone RES-CV-13 aurait un impact moindre que l'implantation de dizaines d'habitations unifamiliales isolées étalées sur l'ensemble du terrain;
- Une densité d'habitation modérée à l'intérieur du périmètre urbain, en particulier à proximité des écoles et des services existants.

Recommandation :

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 avril 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

Les membres du CCUDD ont recommandé la modification de zonage proposée sous conditions que le promoteur conserve au moins 60% du lot 6 323 706 dans la zone RES-CV-15.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The developer proposes the following:

- Redefine the boundaries between zones RES-CV-13 and RES-CV-15;
- Add “conservation” to the list of uses in the RES-CV-15 zone specifications to allow for the conservation of at least 60% of lot 6 323 706 included in this zone;
- Modify the minimum lot size in the RES-CV-15 zone;
- Add residential uses H3, H4 and H5 to the specifications grid for the RES-CV-13 zone in order to concentrate development and limit its impact on the village centre and the ecosystem.
- With the conservation area in zone RES-CV-15 and a cluster subdivision with a variety of residential housing to be developed in zone RES-CV-13 south of the property, the amendments would:
 - Protect areas of high and very high ecological value and help the municipality achieve its goal of 30% of the territory under conservation by 2030;
 - The conservation area could be transferred to ACRE or another environmental protection organization;
 - The conservation area would serve as a buffer zone between Chelsea Park, Route 105 and the future development;
- Chelsea Trails could formalize existing trails and connect the inter-neighbourhood trail network;
- Connection to the existing trail network would encourage active travel to the Centre-Village.
- Cluster development and concentration of multi-unit buildings and roads serving them in the RES-CV-13 zone would have less impact than the construction of dozens of detached single-family homes spread across the entire site;
- Moderate housing density within the urban perimeter, particularly near existing schools and services.

Recommendation:

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on 6 April 2025 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

The members of the CCUDD recommended the proposed zoning amendment, provided that the developer retains at least 60% of lot 6 323 706 in the RES-CV-15 zone.

ADOPTED UNANIMOUSLY

10.0	INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL	10.0	UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1	Session ordinaire du 8 avril 2025	10.1	April 8 th , 2025, ordinary meeting
Présentation des dossiers soumis au CCUDD du 12 mars 2025 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 8 avril 2025.		Presentation of the files submitted to the PSDAC on March 12 th , 2025, and tabled at the ordinary session of the municipal council on April 8 th , 2025.	
11.0	AUTRE	11.0	OTHER
Aucun		None	

12.0	LEVÉE DE LA SÉANCE	12.0	ADJOURNMENT
------	--------------------	------	-------------

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. George Claydon et résolu que cette rencontre soit levée à 20h42

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. George Claydon and resolved that this meeting be adjourned at 8:42 pm.

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, Président / Chair