

# Municipalité de Chelsea



100, chemin d'Old Chelsea, Chelsea QC J9B 1C1  
Tél. : ...819 827-1124 Téléc. : 819 827-2672f  
[www.chelsea.ca](http://www.chelsea.ca)

(Réf. n° 114.204)

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Procès-verbal de la réunion du 12 mars 2025

## PLANNING AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the March 12<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 18h05.

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 6:05 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)  
Nicolas Falardeau ~ 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. Marc Monette, 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. Marc Monette, seconded by Mrs. Nicole Desroches 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 5 février 2025

#### 2.1 Ordinary meeting held on February 5<sup>th</sup>, 2024

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Benoît Delage et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 5 février 2025 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Benoit Delage, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held on February 5<sup>th</sup>, 2025, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS	3.0 QUESTION PERIOD
<p>Les requérants pour les dossiers 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 et 6.1 étaient présents pour présenter leur demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.</p>	<p>Applicants for items 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 et 6.1 were present to present their request and answer questions from the members of the PSDAC.</p>
4.0 DEMANDES MULTIPLES	4.0 MULTIPLE REQUESTS
<p>4.1 8, chemin Mill Lot 2636016 au cadastre du Québec)</p>	<p>4.1 8 chemin Mill Lot 2636016 of the Québec cadastre</p>
<p>DM</p>	<p>ME</p>
<p>ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2636016 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 8, chemin Mill a présenté demande de dérogation mineure pour que deux de ces enseignes soient installés sur des terrains autres que le terrain de l'établissement.</p>	<p>WHEREAS the owner of lot 2636016 in the Québec cadastre, a property also known as 8 chemin Mill, has submitted n application for a minor exemption for two of these signs to be installed on land other than the establishment's land.</p>
<p>ATTENDU QUE la première enseigne serait une enseigne directionnelle installée sur le terrain du Marché Richelieu, au coin des chemins Mill et la route 105. Elle serait soutenue par un poteau en acier d'une hauteur de 4,57 m (15 pieds) et munie d'une bannière composé d'une maille polyvinyle imprimée (printed mesh polyvinyl).</p>	<p>WHEREAS the first sign would be a directional sign installed on the grounds of the Richelieu Market, at the corner of Mill Road and Route 105. It would be supported by a steel pole 4.57 m (15 feet) high and would have a banner made of printed mesh polyvinyl.</p>
<p>ATTENDU QUE la seconde enseigne consisterait de l'enseigne principale de la FAB et serait situé au 8 Mill devant le bâtiment. Celle-ci serait composé des mêmes matériaux que la 1ère, mais le poteau aurait une hauteur de 2,74 m (9 pieds).</p>	<p>WHEREAS the second sign would be the FAB's main sign and would be located at 8 Mill in front of the building. It would be made of the same materials as the first one, but the pole would be 2.74 m (9 feet) high.</p>
<p>ATTENDU QUE la 3e enseigne, de la même taille que la seconde, est proposé sur le terrain de la Voie verte, pour diriger les usagers vers la FAB (Il s'agit aussi d'une enseigne dérogatoire par son emplacement).</p>	<p>WHEREAS the third sign, the same size as the second, is proposed on the Voie verte site, to direct users to the FAB (this is also a derogatory sign due to its location).</p>
<p>ATTENDU QUE le requérant précise que l'image de la bannière est un exemple seulement. Les vraies bannières seraient remplacées périodiquement selon les saisons, les événements et les expositions en cours.</p>	<p>WHEREAS the applicant specifies that the image of the banner is an example only. The actual banners would be replaced periodically according to the seasons, events and current exhibitions.</p>
<p>PIIA</p>	<p>SPAIP</p>
<p>Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'installation des trois enseignes en question.</p>	<p>Request for approval of a site planning and architectural integration plan for the installation of the three signs in question.</p>
<p><b>Recommandation :</b></p>	<p><b>Recommendation:</b></p>
<p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 7 mars 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p>	<p>WHEREAS the members have taken note of the analysis report submitted on March 7, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.</p>
<p>DM</p>	<p>ME</p>
<p>ATTENDU QUE les requérants n'ont pas été en mesure de démontrer que le règlement leur cause un préjudice sérieux, ou particulièrement plus sérieux que d'autres établissements situés sur des chemins secondaires, et par conséquent la demande tel que présentée devrait être refusé.</p>	<p>WHEREAS the applicants have not been able to demonstrate that the by-law causes them serious harm, or particularly more serious harm than other establishments located on secondary roads, and therefore the application as presented should be refused.</p>

PIIA

ATTENDU QUE ce type d'enseigne n'est pas approprié pour annoncer de manière permanente un établissement permanent.

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 de ne pas approuver cette demande en faveur du lot 2636016 au cadastre du Québec, propriété connue comme le 8, chemin Mill.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**4.2 3, chemin Valleyview  
Lot 2635596 au cadastre du Québec)**

DM

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2636016 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 3, chemin Valleyview, a présenté demande de dérogation mineure afin de permettre qu'un garage soit aménagé à 3,6 mètres de la ligne latérale du terrain au lieu de 4,5 mètres. Le requérant affirme que cette dérogation mineure, une différence de 0,9 mètre, lui permettra d'implanter un garage « vraiment idéal » de 7,3 m (24 pieds) de large (deux portes) attenant à la maison existante (agrandissement).

PIIA

L'agrandissement, comprenant le garage et une pièce au-dessus, sera couvert d'une toiture en bardeaux d'asphalte similaire à l'existant et un revêtement de Canoxel ou bois similaire à l'existant.

**Recommandation :**

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 7 mars 2025 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'approuver cette demande en faveur du lot 2635596 au cadastre du Québec, propriété connue comme le 3, chemin Valleyview.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**5.0 DÉROGATION MINEURE**

**5.1 4, chemin Cora-Rose  
Lot 3031816 au cadastre du Québec)**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2636016 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 4, chemin Cora-Rose, a présenté demande de de dérogation mineure afin de régulariser un garage construit en 2021 à 3,68 m de la limite arrière du terrain au lieu de 4,5 m tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22; Le requérant a constaté l'erreur lorsqu'il a reçu un nouveau certificat de localisation.

SPAIP

WHEREAS this type of sign is not appropriate for permanently advertising a permanent establishment.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Advisory Committee on Planning and Sustainable Development recommend that the city council not approve this request in favor of the lot 2636016 in the Québec cadastre, property known as 8 Mill Road.

UNANIMOUSLY ADOPTED

**4.2 3 chemin Valleyview  
Lot 2635596 of the Québec cadastre**

ME

WHEREAS the owner of lot 2636016 of the Québec cadastre, also known as 3 chemin Valleyview, has presented a request for a minor exemption to allow a garage to be built 3.6 meters from the sideline of the property instead of 4.5 meters. The applicant claims that this minor exemption, a difference of 0.9 meters, will enable him to build a "really ideal" garage 7.3 meters (24 feet) wide (two doors) adjoining the existing house (extension).

SPAIP

The extension, including the garage and a room above it, will have a similar asphalt shingle roof to the existing one and a Canoxel or similar wood cladding.

**Recommandation:**

WHEREAS the members reviewed the analysis report submitted on March 7, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE MOVED by Mr. Ryan Gallant, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Advisory Committee on Planning and Sustainable Development recommend that the city council approve this request in favor of lot 2635596 in the Québec cadastre, property known as 3 Valleyview Road.

UNANIMOUSLY ADOPTED

**5.0 MINOR EXEMPTION**

**5.1 4, chemin Cora-Rose  
Lot 3031816 of the Québec cadastre)**

WHEREAS the owner of lot 3756822 of the Québec cadastre has presented an application for a minor exemption to regularize a garage built in 2021 at 3.68 m from the rear boundary of the land instead of 4.5 m as stipulated in zoning regulation number 1215-22; the applicant noticed the error when he received a new certificate of location.

ATTENDU QUE le requérant souligne que le garage est sur une dalle de béton, donc tout déplacement serait dispendieux. De plus, son emplacement ne dérange aucun voisin à l'arrière puisqu'il s'agit d'un lot municipal (sentier).

**Recommandation :**

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 7 mars 2025 par le Service d'urbanisme et 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'accorder cette demande de dérogation mineure afin de régulariser la marge de recul à 3,68 m de la limite arrière du terrain et ce, en faveur du lot 3756852 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 4, chemin Cora-Rose

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.2 40, chemin Juniper  
Lot 3756852 au cadastre du Québec)

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 3756852 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 40, chemin Juniper a présenté demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'une résidence à l'intérieur de la marge de recul latérale, à 3,94 m et 4,39 m, au lieu de 4,5 m. L'agrandissement est situé à l'étage principal uniquement (cuisine, salle à manger et salle de détente), sur le côté est de la résidence.

Le projet prévoit une extension de 3 mètres (longueur intérieure approximative) pour aménager une cuisine qui sera le point de rassemblement familial. Selon le requérant, une extension de moins de 3 mètres ne permettra pas d'obtenir l'espace nécessaire pour atteindre cet objectif.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 7 mars 2025 par le Service d'urbanisme et 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'accorder cette demande de dérogation mineure pour l'agrandissement d'une résidence à l'intérieur de la marge de recul latérale, à 3,94 m et 4,39 m, au lieu de 4,5 m, en faveur du lot 3756852 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 40, chemin Juniper.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The applicant emphasizes that the garage is on a concrete slab, so any movement would be expensive. Moreover, its location does not disturb any neighbors at the rear since it is a municipal lot (path).

**Recommandation:**

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on March 7, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Advisory Committee on Planning and Sustainable Development recommend that the city council grant this request for a minor exemption in order to regularize the setback to 3.68 m from the rear property line of lot 3756852 in the Québec cadastre, also known as 4 chemin Cora-Rose.

UNANIMOUSLY ADOPTED

5.2 40 chemin Juniper  
Lot 3756852 of the Québec cadastre)

WHEREAS the owner of lot 3756852 of the Québec cadastre has presented an application for a minor exemption to authorize the extension of a residence within the lateral setback margin, at 3.94 m and 4.39 m, instead of 4.5 m. The extension is located on the main floor only (kitchen, dining room and recreation room), on the east side of the residence.

The project calls for a 3-meter extension (approximate interior length) to accommodate a kitchen that will serve as the family gathering place. According to the applicant, an extension of less than 3 meters will not provide the space needed to achieve this objective.

WHEREAS the members reviewed the analysis report submitted on March 7, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend that the city council grant this request for a minor exemption for the extension of a residence within the lateral setback margin, at 3.94 m and 4.39 m, instead of 4.5 m, in favor of lot 3756852 in the Québec cadastre, property also known as 40 chemin Juniper.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 PIIA

6.1 8, chemin Scott  
Lot 6459008 au cadastre du Québec)

6.0 SPAIP

6.1 8 chemin Scott  
Lot 6459008 of the Québec cadastre)

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, mais n'avait pas été acceptée telle que présentée. L'aménagement actuel ne concorde pas avec le PIIA approuvé originalement et requiert une nouvelle approbation. Le SUDD recommandait d'approuver cette demande, mais avait soutenu que l'apparence de la cuisine extérieure pourrait être bonifiée. Le nouveau projet inclus une pergola ainsi d'une scène et un pavillon couvert.

**Recommandation :**

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 7 mars 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'approuver cette demande sauf pour le pavillon couvert.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**7.0 USAGES CONDITIONNELS**

Aucun

**8.0 PPCMOI**

**8.1 141, chemin de la Montagne  
Lot 2635160 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2635160 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 141, chemin de la Montagne, a présenté demande ne demande d'approbation pour un PPCMOI modifiée pour y inclure des événements communautaires, soit pour tenir des festivals, événements musicaux et fêtes communautaires;

**Recommandation :**

ATTENDU QUE la demande originale de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à rétablir à cette adresse l'usage mixte du bâtiment, alors que les usages mixtes ne sont plus autorisés dans cette zone.

Le bâtiment serait exploité avec un espace commercial au rez-de-chaussée de type dépanneur et un logement résidentiel de deux chambres au sous-sol. Ce double usage a été en vigueur pendant près de 25 ans avant d'être modifié en 2018.

WHEREAS the owner of lot 6459008 in the Québec cadastre, a property also known as 8 Scott Road, 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 CCUDD on December 4, 2024, to develop a terrace, open spaces and to build two secondary buildings and a BBQ smoking area. Another application was submitted in February but was not accepted as presented. The current development does not comply with the originally approved PIIA and requires new approval. The SUDD recommended approving this request but argued that the appearance of the outdoor kitchen could be improved. The new project includes a pergola as well as a stage and a covered pavilion.

**Recommendation**

WHEREAS the members read the analysis report submitted on March 7<sup>th</sup>, 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 the pergola, but not for the covered pavilion.

**ADOPTED UNANIMOUSLY**

**7.0 CONDITIONAL USES**

None

**8.0 SBCMOP**

**8.1 141, chemin de la Montagne  
Lot 2635160 du cadastre du Québec**

WHEREAS the owners of lot 2635160 of the Québec cadastre, property also known as 141, chemin de la Montagne, have presented a modified request for a specific construction, alteration or occupancy project to include events such as festivals, musical events and community festivities.

**Recommendation:**

WHEREAS the original request had the purpose of re-establishing the building's mixed use at this address, whereas mixed uses are no longer permitted in this zone.

The building would be operated with a convenience store-type commercial space on the first floor and a two-bedroom residential dwelling in the basement. This dual use was in effect for nearly 25 years before being modified in 2018.

Le commerce de proximité au rez-de-chaussée offrirait des produits alimentaires locaux, des articles essentiels, ainsi qu'à servir de lieu de rencontre sociale et culturelle pour la communauté. Selon le requérant, « Ce projet est crucial pour redynamiser le secteur de Hollow Glen et améliorer la qualité de vie des résidents.

The ground-floor convenience store would offer local food products and essential items, as well as serving as a social and cultural gathering place for the community. According to the applicant, "This project is crucial to revitalizing the Hollow Glen area and improving the quality of life for residents.

ATTENDU QUE les membres ont voté en faveur de la demande lors de la rencontre du 15 janvier 2025;

WHEREAS members voted in favor of this request during the meeting of January 15<sup>th</sup>, 2025;

ATTENDU QUE le requérant a depuis modifié la demande de PPCMOI pour y inclure des événements communautaires, soit pour tenir des festivals, événements musicaux et fêtes communautaires;

WHEREAS the owner since has modified the request for a SBCMOP to include community events such as festivals, musical events and community events;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 7 mars 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on March 7<sup>th</sup>, 2025, by the Planning and Sustainable Development Department;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches appuyé par M. Benoit Delage et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable ne recommande pas en faveur à cette demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui vise à rétablir à cette adresse l'usage mixte du bâtiment, alors que les usages mixtes ne sont plus autorisés dans cette zone et d'ajouter l'usage C3 au PPCMOI permettrait de tenir des événements publics périodiquement sur cette propriété sans que le propriétaire soit obligé d'obtenir à chaque fois une résolution du conseil, à la condition que les événements soient limités à 50 participants, aussi d'interdire le stationnement sur le chemin de la montagne en face de ta propriété et que le conseil se penche sur la possibilité de partager le stationnement municipal à côté pour vos événements, si possible et ce, en faveur du lot 2635160 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 141, chemin de la Montagne.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee does not recommend in favour of this request for a special building, renovation or occupancy project aimed at re-establishing at this address the mixed use of the building, whereas mixed uses are no longer permitted in this zone, and to add the C3 use to the PPCMOI would allow public events to be held periodically on this property without the property having to obtain a council resolution each time, on condition that the events be limited to 50 participants, also to prohibit parking on chemin de la Montagne in front of your property and that the council look into the possibility of sharing the municipal parking lot next door for your events, if possible, in favour of lot 2635160 of the Québec cadastre, property also known as 141, chemin de la Montagne.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

<b>9.0</b>	<b>RÈGLEMENTS D'URBANISME</b>	<b>9.0</b>	<b>PLANNING BY-LAWS</b>
Aucun		None	
<b>10.0</b>	<b>INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL</b>	<b>10.0</b>	<b>UPDATE ON COUNCIL MEETING</b>
10.1	Session ordinaire du 11 mars 2025	10.1	February 4 <sup>th</sup> , 2025, ordinary meeting
	Présentation des dossiers soumis au CCUDD du 5 février 2025 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 11 mars 2025.		Presentation of the files submitted to the PSDAC on February 5 <sup>th</sup> , 2025, and tabled at the ordinary session of the municipal council on February 4 <sup>th</sup> , 2025.
<b>11.0</b>	<b>AUTRE</b>	<b>11.0</b>	<b>OTHER</b>
Aucun		None	
<b>12.0</b>	<b>LEVÉE DE LA SÉANCE</b>	<b>12.0</b>	<b>ADJOURNMENT</b>

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que cette rencontre soit levée à 20h59

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that this meeting be adjourned at 8:59 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