

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

Procès-verbal de la réunion du 5 février 2025

**PLANNING AND SUSTAINABLE
 DEVELOPMENT ADVISORY
 COMMITTEE**

Minutes of the February 5th, 2025, 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 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 ~ Sophie Hubert (employés municipaux/ Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Michel Beaulne (municipal officer)

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. George Claydon et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches seconded by 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 15 janvier 2025

2.1 Ordinary meeting held on January 15th, 2024

IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Marc Monette et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 15 janvier 2025 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Marc Monette, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held on January 15th, 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 8.1 et 9.1 étaient présents pour présenter leur demande et répondre aux questions des membres du CCUDD.		Applicants for items 8.1 and 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
	Aucune		None
5.0	DÉROGATION MINEURE	5.0	MINOR EXEMPTION
	Aucun dossier		
6.0	PIIA	6.0	SPAIP
7.0	USAGES CONDITIONNELS	7.0	CONDITIONAL USES
	Aucun		None
8.0	PPCMOI	8.0	SBCMOP
8.1	2025-00022 Lot 6289281 du cadastre du Québec 623, route 105	8.1	2025-00022 Lot 6289281 du cadastre du Québec 623, route 105
	ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6289281 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 623, route 105, a présenté une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui vise à rétablir à cette adresse l'usage pour un garage de réparations mécanique, alors que cet usage n'est plus autorisé dans cette zone.		WHEREAS the owner of lot 6289281 in the Québec cadastre, a property also known as 623 Route 105, has submitted an application for a specific construction, alteration or occupancy project for a building that aims to re-establish the use of this address for the use of a mechanical repair garage, even though this use is no longer authorized in this zone.
	ATTENDU QUE cette demande consiste d'une révision du plan d'urbanisme et d'un PPCMOI.		WHEREAS this application consists of a revision of the urban plan and a SBCMOP.
	ATTENDU QUE la propriété sur laquelle opère le garage automobile Services Routier Ben est située en partie dans la zone RES-CV-16 et la zone RES-CV-15. Il opère depuis plusieurs années à cette adresse, offrant des services de mécanique générale, de recyclage automobile (ferrailleur) et de remorquage.		WHEREAS the property on which the Services Routier Ben garage operates is partly located in zone RES-CV-16 and zone RES-CV-15. It has been operating at this address for several years, offering general mechanical services, car recycling (scrapyard) and towing.
	ATTENDU QUE la municipalité reconnaît des droits acquis pour l'usage ferrailleur et remorquage, mais l'usage d'un garage mécanique a été perdu en septembre 2017 et n'est plus permis dans ces zones.		WHEREAS the municipality recognizes acquired rights for scrapyard and towing use, but the use of a mechanical garage was lost in September 2017 and is no longer permitted in these zones.
	ATTENDU QUE le règlement de zonage stipule qu'un droit acquis se perd après 6 mois d'inactivités et il n'est pas possible de contourner cette disposition.		WHEREAS the zoning regulations stipulate that an acquired right is lost after 6 months of inactivity, and it is not possible to circumvent this provision.
	ATTENDU QUE le propriétaire demande donc et l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui vise à autoriser à cette adresse l'usage d'un garage offrant des services de mécanique.		WHEREAS the owner is therefore requesting the adoption of a specific building, alteration or occupancy project (SBCMOP) which aims to authorize the use of a garage offering mechanical services at this address.

ATTENDU QUE le PPCMOI serait tout d'abord conditionnel à la révision du Plan d'urbanisme, afin d'ajouter une exception applicable dans l'affectation résidentielle du centre-village pour ce lot 6 289 281, soit l'autorisation d'exploiter un garage mécanique. Puisqu'il s'agit d'une demande PPCMOI, le changement de zonage ne s'appliquerait qu'à cette propriété et n'aurait aucun impact sur le zonage des autres lots dans les zones RES-CV-16 et RES-CV-15.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 31 janvier 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ PAR M. George Claydon, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande 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 pour un garage de offrant des services mécaniques qui n'est plus autorisé dans cette zone et ce, en faveur du lot au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 623, route 105, conditionnellement à ce que Service Routier Ben s'engage à restreindre une bande sans activités de 140 m depuis la route, qui permet de prouver qu'aucun développement futur de l'activité n'est prévu. L'impact sur le milieu naturel restera donc le même.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

**9.1 Demande de modification, règlement 1314-24
Demande de modification au règlement 1314-24 sur les camions de cuisine de rue**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2635983 au cadastre du Québec propriété également connue comme le 6 chemin douglas (Chelsea & Co microbrasserie) a déposé une demande de modification au règlement 1314-24, régissant les camions-cuisine de rue sur le territoire de Chelsea.

ATTENDU QUE le propriétaire désire voir la Municipalité renouveler le projet camions cuisine de rue avec de légères modifications afin d'accommoder les commerces qui, comme le sien, n'ont pas de cuisine à l'intérieur de leur commerce.

ATTENDU QUE le propriétaire opère une microbrasserie et fait vente de produits de la microbrasserie, mais l'offre alimentaire sur le site même est quand même restrictif. Le concept doit ajouter à l'expérience concept brasserie avec un camion-cuisine sur site. Or, le règlement cite qu'une propriété peut se prévaloir de quatre camions une fois par mois, différents chaque fois. Le propriétaire a acheté un camion et désire le louer à différents invités par mois. Donc le camion ne pourrait pas rester sur le site en permanence étant donnée les quatre restrictions par mois.

ATTENDU QUE la demande est pour un propriétaire uniquement et que le projet pilote pourrait être renouvelé ou modifié pour le

WHEREAS the SBCMOP would first be conditional on the revision of the Urban Plan, in order to add an exception applicable in the residential allocation of the village center for this lot 6 289 281, namely the authorization to operate a mechanical garage. Since this is a SBCMOP request, the zoning change would only apply to this property and would have no impact on the zoning of the other lots in zones RES-CV-16 and RES-CV-15.

WHEREAS the members have taken note of the analysis report submitted on January 31, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED BY Mr. George Claydon, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Advisory Committee on Urban Planning and Sustainable Development recommends in favor of this request for a specific construction, alteration or occupancy project for a building that aims to re-establish at this address the use for a garage offering mechanical repairs which is no longer authorized in this zone, in favor of the lot in the Québec cadastre, property also known as 623 Route 105, provided that Service Routier Ben undertakes to restrict a 140-meter-wide strip with no activities from the road, which makes it possible to prove that no future development of the activity is planned. The impact on the natural environment will therefore remain the same.

ADOPTED UNANIMOUSLY

9.0 PLANNING BY-LAWS

**9.1 Request for modification, bylaw 1314-24
Request for modification to bylaw 1314-24 on food trucks**

WHEREAS the owner of lot 2635983 property also known as 6 chemin douglas (Chelsea & Co microbrewery) has filed an application to amend By-law 1314-24 governing street food trucks in Chelsea.

WHEREAS the owner wishes to see the Municipality renew the street food truck project with minor modifications in order to accommodate businesses that, like his, do not have a kitchen inside their premises

WHEREAS the owner operates a microbrewery and sells microbrewery products, but the food offered on site is still restrictive. The concept must add to the brewery concept experience with an on-site food truck. However, the regulations state that a property may use four different trucks once a month. The owner has bought a truck and wants to rent it out to various vendors each month. Therefore, the truck could not remain on the site permanently given the four restrictions per month.

WHEREAS the request is for one owner only and the pilot project could be renewed or modified to make it more specific, but the

rendre plus spécifique mais le concept de renouvellement du règlement chaque an s'avère particulièrement acharnant.

ATTENDU QUE le concept tel que présenté par le propriétaire est plutôt une demande pour l'aménagement/ l'implantation d'un bâtiment secondaire, étant donné que le « camion » serait aménagé en permanence sur site avec une rotation de différents restaurateurs.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 31 janvier 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Christopher Blais et résolu de proposer au propriétaire de soumettre une demande pour un bâtiment accessoire secondaire afin d'accommoder l'installation à l'année longue, soit une cuisine dans un bâtiment secondaire.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

concept of renewing the by-law every year is proving particularly onerous.

WHEREAS the concept as presented by the owner is rather an application for the implantation of a secondary building, given that the 'truck' would be permanently set up on site with a rotation of different restaurateurs.

WHEREAS the members have taken cognizance of the analysis report submitted on January 31, 2025, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Christopher Blais and resolved to propose to the owner that he submit a request for a secondary accessory building to accommodate the year-round installation of a kitchen in a secondary building.

ADOPTED UNANIMOUSLY

10.0 INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL

10.1 Session ordinaire du 4 février 2025

Présentation des dossiers soumis au CCUDD du 15 janvier 2025 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 4 février 2025.

11.0 AUTRE

Aucun

12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que cette rencontre soit levée à 19h43

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR



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

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL



.....
Kimberly Chan, Président / Chair

10.0 UPDATE ON COUNCIL MEETING

10.1 February 4th, 2025, ordinary meeting

Presentation of the files submitted to the PSDAC on January 15th, 2024, and tabled at the ordinary session of the municipal council on February 4th, 2025.

11.0 OTHER

None

12.0 ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by M. George Claydon, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that this meeting be adjourned at 7:43 pm.

ADOPTED UNANIMOUSLY

MINUTES SUBMITTED BY

MINUTES APPROVED BY