



(Réf. n° 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE		PLANNING AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ADVISORY COMMITTEE	
Procès-verbal de la réunion du 3 juillet 2025		Minutes of the July 3 rd , 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) Benoît Delage ~ Matthew Smith ~ Nicole Desroches ~ Ryan Gallant ~ George Claydon ~ David Shantz (membres / members) Michel Beaulne ~ Cecilia Leon (employés municipaux/ Municipal Officers)			
ABSENTS		REGRETS	
Marc Monette (member)			
AUTRES		OTHERS	
Aucun / Nil			
1.0	APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR	1.0	ADOPTION OF THE AGENDA
IL EST PROPOSÉ par M. David Shantz, appuyé par M. George Claydon et résolut que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.		IT IS PROPOSED by Mr. David Shantz 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 7 mai 2025	2.1	Ordinary meeting held on May 7 th , 2025
Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 7 mai 2025 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Matthew Smith, appuyé par M. David Shantz.		Minutes of the ordinary meeting held on May 7 th , 2025, are adopted as presented. Proposed by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. David Shantz.	
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ		ADOPTED UNANIMOUSLY	
3.0	PÉRIODE DES QUESTIONS	3.0	QUESTION PERIOD
Les requérants étaient présents pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCUDD.		Applicants joined online to present their requests and answer questions from the members of the PSDAC.	
4.0	DEMANDES MULTIPLES	4.0	MULTIPLE REQUESTS
4.1	38, chemin d'Old Chelsea Lot 6597344 au cadastre du Québec	4.1	38 chemin d'Old Chelsea Lot 6597344 of the Québec cadastre
Dérogation mineure		Minor exemption	
ATTENDU QUE les propriétaires du 38, chemin d'Old Chelsea ont déposé une demande afin d'autoriser l'aménagement de cases de stationnement à une marge de 0 mètre de la limite de lot arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 prescrit une distance minimale de 1,5 mètre pour les usages de la classe « commerciale ».		WHEREAS the owners of 38 chemin d'Old Chelsea have submitted a request to authorize he development of parking spaces at a 0-metre rear lot line setback, whereas Zoning By-law No. 1215-22 requires a minimum distance of 1.5 metres for "commercial" class uses.	
Mise en contexte et préjudice causé par le règlement :		Context and prejudice caused by the by-law:	
Le lot visé par la demande présente une forme irrégulière qui découle directement de l'organisation fonctionnelle prévue. Il doit accueillir un bâtiment isolé destiné à un usage principal de type commercial, des cases de stationnement, ainsi qu'une voie		The lot targeted by the application has an irregular shape resulting directly from the planned functional layout. It must accommodate a standalone building intended for a primary commercial use, parking spaces, and an access road serving other lots. This	

d'accès permettant de desservir d'autres terrains. Cette configuration particulière limite les possibilités d'aménagement conformes aux normes en vigueur, notamment en ce qui concerne le respect de la marge arrière prescrite pour les cases de stationnement. En l'état, il est impossible d'atteindre le nombre minimal de cases requis pour l'activité commerciale projetée sans empiéter dans cette marge.

Effet de l'accord de la dérogation mineure :

La dérogation permettrait d'optimiser l'aménagement du stationnement au bénéfice du propriétaire et de la clientèle desservie. Son approbation rendrait possible l'ajout de 27 cases de stationnement supplémentaires par rapport à un aménagement conforme aux marges prescrites.

Selon le règlement de zonage numéro 1215-22, un minimum de 87 cases est requis pour l'usage commercial projeté. Le projet prévoit l'aménagement de 74 cases. Sans la dérogation, ce nombre serait réduit à 47 cases.

PIIA

Une demande de PIIA a été déposée en lien avec l'implantation d'un bâtiment isolé à vocation commerciale de trois étages. Le projet prévoit notamment l'aménagement d'une pharmacie, de bureaux de professionnels de la santé (médecin, physiothérapeute) et d'autres services connexes.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 juin 2025 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE l'ensemble du projet est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

Recommandation :

Les membres proposent de faire une vérification du chapitre 5. article 5.1.6 du règlement de zonage afin de faire une analyse du nombre minimal de cases de stationnement alloué pour l'ensemble usages pour bien arrimer le développement avec la vision souhaitée pour le Centre-Village.

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, 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 sur le lot 6 616 248 du cadastre du Québec.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.0	DÉROGATION MINEURE
Aucun	
6.0	PIIA

6.1 Lot 6 616 248 au cadastre du Québec

Architecture

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 616 248 au cadastre du Québec a présenté une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'approuver deux (2) bâtiments de 20 logements dans la phase 2 du Quartier Meredith.

ATTENDU QUE le projet architectural s'intègre harmonieusement au Quartier Meredith en respectant la hauteur maximale permise et en assurant une transition progressive entre les bâtiments multifamiliaux et les maisons unifamiliales voisines. La volumétrie est travaillée avec des jeux d'avancées, de retraits et de toitures variées, ce qui permet de réduire l'effet de masse et de rapprocher le bâtiment de l'échelle résidentielle.

L'ensemble des logements des deux bâtiments fera partie de la Coopérative d'habitation de copropriétaires Village Chelsea;

Implantation

ATTENDU QUE les bâtiments seront implantés parallèlement aux lignes de lot, structurant les abords du site et encadrant la rue afin d'orienter la circulation piétonne. Cette implantation contribue à une intégration harmonieuse dans le Quartier Meredith, en conciliant l'architecture traditionnelle de Chelsea avec une

particular configuration limits the possibility of development in accordance with current standards, particularly with respect to the required rear setback for parking spaces. As it stands, it is impossible to meet the minimum number of parking spaces required for the proposed commercial activity without encroaching into the rear setback.

Effect of granting the minor variance:

The variance would allow the optimization of the parking layout to the benefit of both the owner and the clientele served. Its approval would make it possible to add 27 additional parking spaces compared to a layout that conforms to the prescribed setbacks.

According to Zoning By-law No. 1215-22, a minimum of 87 spaces is required for the proposed commercial use. The project currently provides 74 spaces. Without the variance, this number would be reduced to 47 spaces.

SPAIP

A SPAIP (Site Planning and Architectural Integration Plan) application was submitted in connection with the construction of a standalone three-storey commercial building. The project notably includes the development of a pharmacy, offices for health professionals (doctor, physiotherapist), and other related services.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on June 27, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the overall project complies with the criteria of By-law 1218-22 regarding PIIAs;

Recommendation:

Members propose reviewing Chapter 5, Section 5.1.6 of the zoning bylaw in order to analyze the minimum number of parking spaces allocated for all uses, so as to ensure that development is consistent with the desired vision for the Centre-Village.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. George Claydon, and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend to the Municipal Council the approval of this PIIA application for lot 6 616 248 of the Québec cadastre.

ADOPTED UNANIMOUSLY

5.0	MINOR EXEMPTION
None	
6.0	SPAIP

6.1 Lot 6 616 248 au cadastre du Québec

Architecture

WHEREAS the owner of lot 6 616 248 of the Québec cadastre has submitted a Site Planning and Architectural Integration Plan (PIIA) application to approve two (2) buildings with 20 housing units each in Phase 2 of the Meredith District.

WHEREAS the architectural project integrates harmoniously into the Meredith District by respecting the maximum permitted height and ensuring a gradual transition between the multi-family buildings and the neighboring single-family homes. The building volumes are designed with a variety of projections, setbacks, and rooflines, which help reduce the massing effect and bring the scale closer to that of a residential neighborhood.

All the units in both buildings will be part of the Village Chelsea Co-op Housing Association.

Implantation

WHEREAS the buildings will be positioned parallel to the lot lines, structuring the site's edges and framing the street to guide pedestrian movement. This layout contributes to a harmonious integration into the Meredith District, combining Chelsea's traditional architecture with a contemporary approach. The project

approche contemporaine. Le projet comprend des bâtiments de 20 unités, incluant des logements d'une, deux et trois chambres, dont quatre unités accessibles au rez-de-chaussée selon les normes de la SCHL.

ATTENDU QUE le site, actuellement vacant, présente une topographie favorable au développement. Aucun sous-sol n'est prévu afin de limiter les travaux de terrassement et respecter la capacité portante du sol. Une piste cyclable longeant le site sera mise en valeur par l'ajout de supports à vélo, encourageant ainsi le transport actif.

Recommandation

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 27 juin 2025 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE l'ensemble du projet est conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. David Shantz, 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 sur le lot 6 616 248 du cadastre du Québec.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

7.0	USAGES CONDITIONNELS
Aucun	
8.0	PPCMOI
Aucun	
9.0	RÈGLEMENTS D'URBANISME
Aucun	
10.0	INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL
10.1	Session ordinaire du 2 juillet 2025
Aucun (aucune réunion du CCUDD en juin)	
11.0	AUTRE
Aucun	
12.0	LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Ryan Gallant et résolut que cette rencontre soit levée à 20h33.

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

includes 20-unit buildings with one-, two-, and three-bedroom apartments, including four ground-floor units accessible according to CMHC standards.

WHEREAS the currently vacant site has a topography that is favorable for development. No basement is planned, in order to limit excavation work and respect the soil's bearing capacity. A bike path running alongside the site will be enhanced by the addition of bike racks, thus promoting active transportation.

Recommendation

WHEREAS members have reviewed the analysis report submitted on June 27th, 2025, by the Department of Urban Planning and Sustainable Development;

WHEREAS the entire project complies with the criteria set out in By-law 1218-22 regarding SPAIP;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. David Shantz, seconded by Mr. George Claydon, and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend to the Municipal Council the approval of this SPAIP application for lot 6 616 248 of the Québec cadastre.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0	CONDITIONAL USES
None	
8.0	SBCMOP
None	
9.0	PLANNING BY-LAWS
None	
10.0	UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1	July 2 nd , 2025, ordinary meeting
None (No PSDAC meeting in June)	
11.0	OTHER
None	
12.0	ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that this meeting be adjourned at 8:33 pm.

ADOPTED UNANIMOUSLY

MINUTES SUBMITTED BY

MINUTES APPROVED BY