



COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Procès-verbal de la réunion du 20 août 2025

PLANNING AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT ADVISORY
COMMITTEE

Minutes of the August 20th 2025, Meeting

Constatant qu'il y a quorum, M. Christopher Blais 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, Mr. Christopher Blais, 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

Pierre Guénard (Maire / Mayor) ~ Christopher Blais (conseiller / councillor)
Marc Monette ~ Benoît Delage ~ Matthew Smith ~ Nicole Desroches ~ David Shantz (membres / members)
Michel Beaulne ~ Cecilia Leon (employés municipaux/ Municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Kimberly Chan (council member) ~ George Claydon ~ Ryan Gallant (members / members)

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 M. Benoit Delage et résolut que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Marc Monette seconded by Mr. Benoit Delage 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 3 juillet 2025

2.1 Ordinary meeting held on July3rd, 2025

Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 3 juillet 2025 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Benoit Delage, appuyé par Mme Nicole Desroches.

Minutes of the ordinary meeting held on July 3rd, 2025, are adopted as presented. Proposed by Mr. Benoit Delage, seconded by Mrs. Nicole Desroches.

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

Aucun

None

5.0 DÉROGATION MINEURE

5.0 MINOR EXEMPTION

5.1 15, chemin Jenness – Marge avant
Lot 3 031 663 au cadastre du Québec

5.1 15 chemin Jenness – Front setback
Lot 3 031 663 of the Québec cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 031 663 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 15, chemin Jenness, a présenté une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1215-22 afin de permettre :

WHEREAS the owner of the property known as Lot 3 031 663 on the Québec cadastre, also known as 15 chemin Jenness, has submitted a request for a minor exemption from Zoning Bylaw No. 1215-22 to allow:

- Une nouvelle résidence unifamiliale isolée à 4,29 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m;

- A new detached single-family residence 4.29 m from the front line instead of 4.5 m;
- An attached garage 0.54 m from the front line instead of 4.5 m;

- Un garage attenant à 0,54 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m;
- Une allée d'accès à 1,7 m de la ligne latérale gauche au lieu de 4,5 m;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 18 août par le Service d'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE les membres ont exprimé le souhait que l'emplacement de la nouvelle résidence soit modifié considérant qu'il manque à peine 21 cm pour respecter la conformité;

ATTENDU QUE les membres ont reconnu la possibilité de conserver le garage existant, celui-ci bénéficiant de droits acquis sous son ancienne forme (habitation unifamiliale isolée), et que cette solution permet de maintenir une structure déjà en place;

ATTENDU QUE les membres n'ont toutefois pas jugé opportun d'autoriser le maintien de l'allée d'accès à 1,7 m de la ligne latérale gauche, considérant qu'un garage sera construit et que, par conséquent, l'allée devient non nécessaire;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver la demande de dérogation mineure pour le garage attenant sur le lot 4 790 319 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 15, chemin Jenness, mais de refuser les demandes de dérogation mineure pour la nouvelle résidence et l'allée d'accès.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**5.2 12, chemin de Campbell – Marge latérale
Lot 4 790 319 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 4 790 319 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 12, chemin de Campbell, a présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une extension à son entrepôt à bateaux à une distance de 0 m de la ligne latérale droite de propriété, plutôt que 4,5 m tel que prescrit au règlement de zonage numéro 1215-22;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 18 août par le Service d'urbanisme et du développement durable;

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 recommande au conseil municipal d'approuver, cette demande de dérogation mineure sur le lot 4 790 319 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 12, chemin de Campbell.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.0	PIIA
6.1	486, route 105 – Rénovation d'un immeuble d'intérêt patrimonial Lot 2 636 013 au cadastre du Québec ATTENDU QUE propriétaire du lot 2 636 013 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 486, route 105 a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser le remplacement partiel des fenêtres du bâtiment d'intérêt; ATTENDU QUE le projet proposé prévoit, pour la façade avant visible de la rue, la conservation et la restauration des fenêtres en bois afin de maintenir l'harmonie avec le caractère architectural d'origine; ATTENDU QUE pour les autres façades, il prévoit le remplacement des fenêtres par des modèles en PVC de style équivalent, permettant une performance énergétique accrue tout en s'intégrant visuellement au bâtiment; ATTENDU QUE les rénovations proposées sont conformes aux critères du règlement numéro 1218-22 sur les PIIA; ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 18 août 2025 par le Service d'urbanisme et

- An access driveway 1.7 m from the left side line instead of 4.5 m;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on August 18th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the members expressed the wish that the location of the new residence be modified, considering that it falls short by only 21 cm to meet conformity;

WHEREAS the members recognized the possibility of retaining the existing garage, as it benefits from acquired rights under its former use (single-family detached dwelling), and that this option allows for the preservation of an existing structure;

WHEREAS the members did not deem it appropriate to authorize the maintenance of the driveway at 1.7 m from the left side lot line, considering that a garage will be built and that, consequently, the driveway becomes unnecessary;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for the minor derogation of the attached garage on lot 3 031 663 of the Québec cadastre, property also known as 15 chemin Jenness, but that the minor variance requests for the new residence and the driveway be refused.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**5.2 12 chemin de Campbell – Lateral setback
Lot 4 790 319 of the Québec cadastre**

WHEREAS the owner of the property known as lot 4 790 319 in the Québec cadastre, property also known as 12, chemin de Campbell, submitted a request for a minor exemption to allow the construction of an extension to a boat shed at a distance of 0 m from the right side property line, rather than 4.5 m as prescribed in zoning by-law number 1215-22;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on August 18th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by M. Benoit Delage and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a minor derogation on lot 4 790 319 of the Québec cadastre, property also known as 12 chemin de Campbell.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0	SPAIP
6.1	486 route 105 – Renovation of a heritage building Lot 2 636 013 of the Québec cadastre WHEREAS the owner of lot 2 636 013 in the Québec cadastre, a property also known as 486 Route 105, has submitted an application for approval of a site planning and architectural integration plan (SPAIP) to authorize the partial replacement of the windows of the building of interest; WHEREAS the proposed project provides for the conservation and restoration of the wooden windows on the front façade visible from the street in order to maintain harmony with the original architectural character; WHEREAS for the other façades, it provides for the replacement of the windows with PVC models of an equivalent style, allowing for increased energy performance while visually integrating with the building; WHEREAS the proposed renovations comply with the criteria of By-law No. 1218-22 on SPAIP's; WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on August 18, 2025, by the Urban Planning and

du développement durable;
ATTENDU QUE les membres souhaitent que le propriétaire conserve également certaines des fenêtres originales latérales;
IL EST DONC PROPOSÉ par, M. Marc Monette appuyé par M. David Shantz et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver cette demande en précisant que certaines fenêtres originales latérales devraient être conservées.
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.2 193, chemin Ladyfield
 Lot 6472295 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 472 295 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 193, chemin Ladyfield, a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), afin d'approuver le nouveau modèle de résidence unifamiliale isolée Brooks;
ATTENDU QUE le nouveau modèle s'apparente à certains déjà approuvé dans la cadre du projet de la Ferme Hendrick;
ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les mêmes que ceux utilisés dans le projet;
ATTENDU QUE le modèle proposé est conforme aux critères du règlement numéro 1218-22 sur les PIIA;
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 18 août 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;
IL EST DONC PROPOSÉ par M. M. Benoit Delage, appuyé par Mme Nicole Desroches 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
Aucun	

8.0	PPCMOI
Aucun	

9.0	RÈGLEMENTS D'URBANISME
9.1	Modification au règlement de zonage numéro 1215-22 - Zone REC-1

ATTENDU QU'une demande de modification de zonage a été déposée afin d'autoriser l'aménagement de salles de réception ainsi que l'exploitation de jeux d'arcade dans la zone REC-1, ce qui nécessite d'ajouter la sous-classe d'usage « C3-2 – Salle polyvalente de réception d'événements ponctuels et réguliers » et « C3-3 –Commerces de récréation intérieure ou extérieure (centres de conditionnement physique, arénas, courts de tennis, clubs de curling, salles de quilles, salles de billard)» à la grille des spécifications de la zone;
ATTENDU QUE ces usages étaient exercés dans le bâtiment avant la pandémie;
ATTENDU QUE ces usages étaient autorisés à cet emplacement en vertu du règlement de zonage numéro 636-05, puisqu'ils étaient considérés comme un usage récréatif;
ATTENDU QUE le règlement de zonage actuellement en vigueur classe l'usage « salle de réception » comme un usage commercial, et que cet usage aurait dû être intégré à la grille des usages dans la nouvelle réglementation, étant donné que les usages permis en vertu du règlement numéro 636-05 devaient être reconduits;
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 18 août 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;
IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. David Shantz et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et

Sustainable Development Department;
WHEREAS the members wish that the owner also preserve certain original side windows;
IT IS THEREFORE PROPOSED by M. Marc Monette, seconded by M. David Shantz and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the Municipal Council approve this request specifying that certain original side windows should be preserved.
ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.2 193 chemin Ladyfield
 Lot 6472295 of the Québec cadastre**

WHEREAS the owner of lot 6 472 295 in the Québec cadastre, a property also known as 193 Chemin Ladyfield, has submitted an application for approval of a site planning and architectural integration plan (SPAIP) to approve the new Brooks detached single-family residence model;
WHEREAS the new model is similar to some already approved as part of the Hendrick Farm project;
WHEREAS the proposed materials are the same as those used in the project;
WHEREAS the proposed model complies with the criteria of By-law No. 1218-22 on SPAIP's;
WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on August 18, 2025, by the Planning and Sustainable Development Department;
IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the Municipal Council approve this request.
ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0	CONDITIONAL USES
None	

8.0	SBCMOP
None	

9.0	PLANNING BY-LAWS
9.1	Amendment to Zoning By-law No. 1215-22– Zone REC-1

WHEREAS a zoning amendment request has been submitted to authorize the development of reception halls and the operation of arcade games in the REC-1 zone, which requires adding the subclass of use "C3-2 – Multipurpose hall for occasional and regular events" and "C3-3 – Indoor or outdoor recreational businesses (fitness centers, arenas, tennis courts, curling clubs, bowling alleys, billiard halls)" to the zone specifications grid;
WHEREAS these uses were in use in the establishment prior to the pandemic;
WHEREAS these uses were permitted at this location under Zoning Bylaw No. 636-05, as they were considered recreational uses;
WHEREAS the zoning bylaw currently in effect classifies the use "reception hall" as a commercial use, and this use should have been included in the table of uses in the new bylaw, given that the uses permitted under Bylaw No. 636-05 were to be renewed;
WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on August 18th, 2025, by the Planning and Sustainable Development Department;
IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. David Shantz, and resolved that the Planning and

de développement durable recommande au conseil municipal de modifier le règlement de zonage.

Sustainable Development Advisory Committee recommend to the municipal council that the zoning bylaw be amended.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

9.2

Modification au règlement de construction numéro 1217-22 – Précision des dispositions relatives à l'application des codes de construction

9.2

Amendment to Construction By-law No. 1217-22 – Clarification of provisions relating to the application of building codes

ATTENDU QUE le règlement de construction identifie différents codes de construction applicables sur le territoire (Code de construction du Québec, Code national de prévention des incendies et code national de construction des bâtiments agricoles) et identifie la juridiction de la Municipalité dans leur application;

WHEREAS the building bylaw identifies various building codes applicable within the territory (Québec Building Code, National Fire Code, and National Agricultural Building Code) and identifies the Municipality's jurisdiction in their application;

ATTENDU QUE l'application de ces codes nécessite une expertise poussée en la matière et entraîne une charge de travail importante, ralentissant le processus d'émission des permis;

WHEREAS the application of these codes requires extensive expertise in the field and entails a significant workload, slowing down the permit issuance process;

ATTENDU QU'UN nombre grandissant de municipalités au Québec se retire de la validation de l'application des codes de construction;

WHEREAS a growing number of municipalities in Québec are withdrawing from the validation of the application of building codes;

ATTENDU QUE le conseil municipal est d'avis que l'application et le respect de ces codes devraient relever de la responsabilité du requérant et des professionnels impliqués dans son projet plutôt que de la Municipalité;

WHEREAS the municipal council is of the opinion that the application and enforcement of these codes should be the responsibility of the applicant and the professionals involved in their project rather than the Municipality;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 18 août 2025 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on August 18, 2025, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Benoit Delage et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de modifier le règlement de zonage.

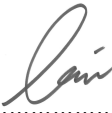
IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Benoit Delage, and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommend that the municipal council amend the zoning bylaw.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

10.0	INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL	10.0	UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1	Session ordinaire du 19 août 2025	10.1	August 19 th , 2025, ordinary meeting
Présentation des dossiers soumis au CCUDD de juillet 2025 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 19 août 2025.		Presentation of the files submitted to the PSDAC in July 2025 and tabled at the ordinary session of the municipal council on July 19 th , 2024.	
11.0	AUTRE	11.0	OTHER
Aucun		None	
12.0	LEVÉE DE LA SÉANCE	12.0	ADJOURNMENT
IL EST PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que cette rencontre soit levée à 19h47.		IT IS PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that this meeting be adjourned at 7:47 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