



(Réf. n° 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Procès-verbal de la réunion du 11 mars 2026

PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the March 11, 2026, Meeting

Constatant qu'il y a quorum, M. Donald Déry président cette réunion, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ouverte à 18h00.

Having noticed that there is quorum, Mr. Donald Déry, presiding over this meeting, declares this sitting of the Planning Advisory Committee (PAC) open at 6:00 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

Donald Déry – Dominic Labrie (membre du conseil / council member)
Marc Monette – Stefan Krauss – Benoit Delage – George Claydon – Matthew Smith (membres / members)
Michel Beaulne – Cecilia-Elanor Leon – Jérémie Maillé-Côté (employés municipaux/ municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Nicole Desroches – David Shantz (membres / members)

AUTRES

OTHERS

Aucun / Nil

1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IL EST PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Marc Monette et résout que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Marc Monette 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 4 février 2026

2.1 Ordinary meeting held on February 4, 2026

Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 4 février 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Stefan Krauss.

The minutes of the ordinary meeting held on February 4, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Stefan Krauss.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

3.0 QUESTION PERIOD

Les requérants pour le dossier 5.2 et 6.2 étaient présents en ligne pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCU.

Applicants for item 5.2 and 6.2 joined online to present their requests and answer questions from the members of the PAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES

4.0 MULTIPLE REQUESTS

Aucun

None

5.0 DÉROGATION MINEURE

5.0 MINOR EXEMPTION

**5.1 134, route 105 – Marge avant
Lot 5 575 799 au cadastre du Québec**

**5.1 134 Route 105 – Front setback
Lot 5 575 799 of the Quebec cadastre**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 5 575 799 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 134, route 105, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial à 15 m de l'emprise de la route 105, plutôt qu'à 25 m, tel que stipulé au Règlement de zonage numéro 1215-22;

WHEREAS the owner of the property known as Lot 5 575 799 of the Quebec cadastre, also identified as 134 Route 105, has submitted to the Municipality of Chelsea an application for a minor variance to allow the construction of a commercial building at a distance of 15 m from the Route 105 right-of-way, instead of 25 m, as required under Zoning By-law No. 1215-22.

ATTENDU QUE le propriétaire avait obtenu une dérogation mineure le 7 août 2018 (résolution 269-18) afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à 15 m plutôt qu'à 20 m, puis qu'à la suite de l'adoption du nouveau Règlement de zonage numéro 1215-22 portant la marge minimale à 25 m, une nouvelle dérogation mineure a été accordée le 4 juillet 2023 (résolution 203-23);

WHEREAS the owner previously obtained a minor variance on August 7, 2018 (Resolution 269-18) to allow the construction of a single detached dwelling at 15 m instead of 20 m, and that following the adoption of the new Zoning By-law No. 1215-22 establishing a minimum setback of 25 m, a new minor variance was granted on July 4, 2023 (Resolution 203-23).

ATTENDU QUE le projet est maintenant modifié afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial plutôt qu'une résidence unifamiliale, ce qui nécessite le dépôt d'une nouvelle demande de dérogation mineure;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 mars 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accorder la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**5.2 71, chemin du Mont-Columbia - Raccordement d'une construction accessoire à un puits et aux installations septiques
Lot 5 749 402 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 5 749 402 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 71, chemin du Mont-Columbia, a présenté une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 1215-22 afin de permettre le raccordement d'un bâtiment accessoire à un puits et aux installations septiques;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 mars 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa réunion ordinaire du 11 mars 2026, a recommandé de ne pas accorder cette dérogation mineure puisque la situation invoquée ne constitue pas un préjudice sérieux et découle de l'application normale du règlement. De plus, l'assouplissement de cette disposition soulèverait des enjeux d'équité et de cohérence réglementaire, notamment en raison du risque de précédent et de l'objectif de contrôle visant à éviter la conversion de bâtiments accessoires en logements additionnels détachés;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. George Claydon, appuyé par M. Stefan Krauss et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas accorder la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.0 PIIA

**6.1 181, chemin d'Old Chelsea – Enseigne attachée
Lot 5 989 802 au cadastre du Québec**

ATTENDU QU'UN locataire du lot 5 989 802 au cadastre du Québec, également connu comme étant le 181, chemin d'Old Chelsea, a déposé une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'installation d'une enseigne attachée à plat sur le bâtiment principal pour l'établissement du restaurant « RESTO LA BELLE GRECQUE »;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée, d'une dimension de 4,28 m par 0,23 m, pour une superficie totale de 0,98 m², serait apposée à plat sur la façade du bâtiment;

ATTENDU QUE celle-ci serait fabriquée en bois, avec un lettrage en bois peint blanc portant l'inscription « RESTO LA BELLE GRECQUE », et ne serait pas éclairée;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 mars 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme est d'avis que l'enseigne ne respecte pas entièrement les critères du Règlement numéro 1218-22 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), notamment en ce qu'elle ne demeure pas visuellement secondaire et que son implantation ne permet pas une intégration harmonieuse en tant qu'élément complémentaire à l'architecture existante;

ATTENDU QUE les membres du comité sont d'avis qu'un positionnement différent de l'enseigne, ainsi qu'un ajustement des proportions, permettraient une meilleure conformité aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Stefan Krauss, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the project has now been modified to allow the construction of a commercial building instead of a single detached dwelling, thereby requiring the submission of a new minor variance application.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on March 6, 2026 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFOR PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning Advisory Committee recommends that Municipal Council approve the application.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**5.2 71 Mont-Columbia Road – Connection of an accessory building to a well and septic system
Lot 5 749 402 of the Quebec cadastre**

WHEREAS the owner of the property known as Lot 5 749 402 of the Quebec cadastre, also identified as 71 Mont-Columbia Road, has submitted an application for a minor exemption to Zoning By-law No. 1215-22 in order to allow the connection of an accessory building to a well and septic system;

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on March 6, 2026 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at its regular meeting held on March 11, 2026, recommended that the minor exemption be refused, as the situation invoked does not constitute serious prejudice and results from the normal application of the by-law. Furthermore, relaxing this provision would raise concerns regarding fairness and regulatory consistency, particularly due to the risk of precedent and the objective of preventing the conversion of accessory buildings into additional detached dwelling units;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. George Claydon, seconded by Mr. Stefan Krauss and resolved that the Planning Advisory Committee recommends that Municipal Council refuse the minor exemption application.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 SPAIP

**6.1 181 chemin d'Old Chelsea – Attached sign
Lot 5 989 802 of the Quebec cadastre**

WHEREAS a tenant of Lot 5 989 802 of the Quebec cadastre, also identified as 181 chemin d'Old Chelsea, has submitted an application for approval of a Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) to allow the installation of an attached sign mounted flat on the main building for the establishment of the restaurant "RESTO LA BELLE GRECQUE".

WHEREAS the proposed sign, measuring 4.28 m by 0.23 m, for a total area of 0.98 m², would be mounted flat on the building façade.

WHEREAS the sign would be made of wood, with white painted wooden lettering displaying the words "RESTO LA BELLE GRECQUE", and would not be illuminated.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on March 6, 2026 by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the Planning Advisory Committee is of the opinion that the sign does not fully comply with the criteria of By-law No. 1218-22 respecting the Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP), particularly in that it does not remain visually secondary and its placement does not allow for harmonious integration as a complementary element to the existing architecture.

WHEREAS the members of the Committee are of the opinion that a different positioning of the sign, as well as an adjustment to its proportions, would allow for better compliance with the SPAIP criteria.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Stefan Krauss, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning Advisory Committee recommends that Municipal Council refuse the application.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.2 7, chemin Valleyview – Résidence unifamiliale isolée
Lot 2 635 593 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 593 au cadastre du Québec, également connu comme étant le 7, chemin Valleyview, a présenté une demande d'approbation en vertu du Règlement numéro 1218-22 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), afin d'autoriser la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée comprenant un logement additionnel ainsi qu'un garage attenant ;

ATTENDU QUE l'analyse du Service a conclu que le projet, dans sa forme initiale, ne permettait pas d'assurer une intégration optimale au cadre bâti, notamment en raison de la prédominance visuelle du garage en façade ;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 6 mars 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a formulé une recommandation, conformément à l'article 145.19 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lors de sa séance du 11 mars 2026, recommandant l'approbation du projet, sous réserve de certaines conditions visant à atténuer la prédominance visuelle du garage en façade identifiée dans l'analyse du Service;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'approuver la demande sous réserve des conditions suivantes :

- considérer de remplacer le revêtement en pierre de la façade comportant la seconde porte de garage par un revêtement en fibrociment brun similaire à celui du reste du bâtiment ;
- modifier la couleur des portes de garage afin qu'elle soit similaire à celle du revêtement des façades en fibrociment brun, afin d'en atténuer la présence visuelle ;
- reculer légèrement les volumes comportant les portes de garage afin que la façade comprenant l'entrée principale devienne l'élément dominant dans la composition architecturale du bâtiment ;
- privilégier l'utilisation d'espèces végétales indigènes dans les aménagements paysagers afin qu'elles représentent une proportion majoritaire de la végétation dans les marges de recul.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

7.0 USAGES CONDITIONNELS

Aucun

8.0 PPCMOI

Aucun

9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME

9.1 Projet de règlement numéro 1376-26 - Règlement modifiant certaines dispositions du plan d'urbanisme numéro 1214-22

Le point 9.1 n'a pu être adopté lors de la séance du 11 mars 2026 en raison d'une perte de quorum causée par des problèmes de connexion liés aux conditions météorologiques.

Il a été reporté et traité lors de la séance extraordinaire tenue le 18 mars 2026.

9.2 Projet de règlement numéro 1377-26 - Règlement modifiant certaines dispositions du Règlement de zonage numéro 1215-22

Le point 9.2 n'a pu être adopté lors de la séance du 11 mars 2026 en raison d'une perte de quorum causée par des problèmes de connexion liés aux conditions météorologiques.

Il a été reporté et traité lors de la séance extraordinaire tenue le 18 mars 2026.

10.0 INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL

10.1 Session ordinaire du 10 mars 2026

**6.2 7 chemin Valleyview – Single detached dwelling
Lot 2 635 593 of the Quebec cadastre**

WHEREAS the owner of Lot 2 635 593 of the Quebec cadastre, also identified as 7 chemin Valleyview, has submitted an application for approval under By-law No. 1218-22 respecting the Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP), to authorize the construction of a new single detached dwelling including an additional dwelling unit and an attached garage.

WHEREAS the analysis by the Department concluded that the project, in its initial form, did not ensure optimal integration into the built environment, particularly due to the visual predominance of the garage on the front façade.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on March 6, 2026 by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC), in accordance with Section 145.19 of the *Act respecting land use planning and development*, at its meeting held on March 11, 2026, recommended approval of the project, subject to certain conditions aimed at mitigating the visual predominance of the garage on the front façade identified in the Department's analysis.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Matthew Smith and resolved that the Planning Advisory Committee recommends that Municipal Council approve the application, subject to the following conditions:

- consider replacing the stone cladding on the façade containing the second garage door with brown fibre cement cladding similar to that used on the rest of the building.
- modify the colour of the garage doors so that it is similar to the brown fibre cement cladding, in order to reduce their visual impact.
- slightly recess the volumes containing the garage doors so that the façade including the main entrance becomes the dominant element in the architectural composition of the building.
- prioritize the use of native plant species in the landscaping so that they represent the majority of vegetation within the setback areas.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 CONDITIONAL USES

None

8.0 SPCMOB

None

9.0 PLANNING BY-LAWS

9.1 Draft By-law No. 1376-26 – By-law amending certain provisions of the Urban Plan By-law No. 1214-22

Item 9.1 could not be adopted at the March 11, 2026 meeting due to a loss of quorum caused by connection issues related to weather conditions.

It was therefore deferred and addressed at the special meeting held on March 18, 2026.

9.2 Draft By-law No. 1377-26 – By-law amending certain provisions of Zoning By-law No. 1215-22

Item 9.2 could not be adopted at the March 11, 2026 meeting due to a loss of quorum caused by connection issues related to weather conditions.

It was therefore deferred and addressed at the special meeting held on March 18, 2026.

10.0 UPDATE ON COUNCIL MEETING

10.1 March 10, 2026, ordinary meeting

Présentation des dossiers de la session ordinaire du conseil municipal du 10 mars 2026.

Presentation of files for the regular session of Municipal Council held on March 10, 2026.

11.0 AUTRE

Aucun

11.0 OTHER

None

12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par M. Marc Monette et résolu que cette rencontre soit levée à 20h24.

12.0 ADJOURNMENT

IT IS PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. Marc Monette and resolved that this meeting be adjourned at 8:24 pm.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

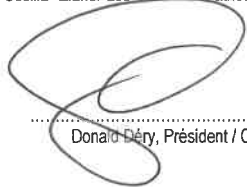
ADOPTED UNANIMOUSLY

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR


.....
Cecilia-Elanor Leon, *Coordonnatrice / Coordinator*

MINUTES SUBMITTED BY

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL


.....
Donald Déry, *Président / Chair*

MINUTES APPROVED BY