



(Réf. n° 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME

Procès-verbal de la réunion du 8 avril 2026

PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the April 8, 2026 Meeting

Constatant qu’il y a quorum, M. Donald Dery président cette réunion, déclare la présente séance du Comité consultatif d’urbanisme (CCU) ouverte à 18h46.

Having noticed that there is quorum Mr. Donald Dery, presiding over this meeting, declares this sitting of the Planning Advisory Committee (PAC) open at 6:46 p.m.

PRÉSENTS

PRESENT

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

ABSENTS

REGRETS

AUTRES

OTHERS

Aucun / Nil

1.0 APPROBATION DE L’ORDRE DU JOUR

IL EST PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par Mme. Nicole Desroches et résolut que l’ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.
ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

1.0 ADOPTION OF THE AGENDA

IT IS PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mrs. Nicole Desroches and resolved that the agenda governing this meeting be adopted as presented.
ADOPTED UNANIMOUSLY

2.0 APPROBATION ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL

2.1 Réunion ordinaire du 11 mars 2026

Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 11 mars 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Stefan Krauss appuyé par M. Marc Monette.
ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

2.2 Réunion extraordinaire du 18 mars 2026

Le procès-verbal de la réunion extraordinaire tenue le 18 mars 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par Mme. Nicole Desroches appuyé par M. Dominic Labrie.
ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

2.0 ADOPTION AND SIGNING OF THE MINUTES

2.1 Ordinary meeting held on March 11, 2026

The minutes of the ordinary meeting held on March 11, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mr. Stefan Krauss, seconded by Mr. Marc Monette.
ADOPTED UNANIMOUSLY

2.1 Extraordinary meeting held on March 18, 2026

The minutes of the extraordinary meeting held on March 18, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Dominic Labrie.
ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

Les requérants pour le dossier 5.1, 6.1 et 6.3 étaient présents en ligne pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCU.

3.0 QUESTION PERIOD

Applicants for item 5.1, 6.1 and 6.3 joined online to present their requests and answer questions from the members of the PAC.

4.0 DEMANDES MULTIPLES

Aucun

4.0 MULTIPLE REQUESTS

None

5.0 DÉROGATION MINEURE

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

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 un abri à bois à 0,6 m de la ligne latérale au lieu de 4,5 m;

5.0 MINOR EXEMPTION

5.1 15 chemin Jenness – Left lateral setback
Lot 3 031 663 of Quebec cadastre

WHEREAS the owner of the immovable known as lot 3 031 663 of the Cadastre of Québec, also known as 15 chemin Jenness, has submitted an application for a minor exemption to Zoning By-law No. 1215-22 in order to allow a woodshed to be located at 0.6 metres from the side lot line instead of the required 4.5 metres.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 4 avril 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa réunion ordinaire du 8 avril 2026, a recommandé d'accorder cette dérogation mineure, considérant qu'après analyse du dossier et des nouvelles informations présentées par les requérants, le critère relatif au préjudice est rencontré, notamment en raison de la complexité additionnelle qu'entraînerait le déplacement de l'abri, et que l'abri est déjà existant sans opposition du voisin immédiat;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Georges Claydon, appuyé par Mme. Nicole Desroches, et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accorder la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6.0 PIIA

**6.1 59, chemin d'Old Chelsea – Bâtiment accessoire
Lot 6 359 782 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 359 782 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 59, chemin d'Old Chelsea, a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché);

ATTENDU QUE le bâtiment proposé aura des dimensions de 7,01 m × 12,19 m × 4,88 m, pour une superficie totale de 85,46 m², et qu'il sera revêtu de brique grise et de CanExel gris sur les façades, avec une toiture à deux versants recouverts de bardeaux d'asphalte noirs;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 4 avril 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Georges Claydon, appuyé par M. Benoit Delage, et résolu que le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'approuver la demande, sous réserve des conditions suivantes :

- Que le dégagement latéral entre le garage détaché et le bâtiment principal soit augmenté afin de renforcer la distinction entre les deux volumes, de réduire la perception d'un ensemble bâti unique et d'en atténuer l'impact visuel en façade latérale. Un aménagement paysager structurant, tel que la plantation d'arbustes ou de petits arbres, devra être intégré dans cet espace afin de marquer la séparation entre les bâtiments et d'atténuer la présence du garage;
- Que des mesures soient intégrées afin de réduire la perception des grandes ouvertures, notamment par l'ajout de fenestration dans les portes de garage (par exemple de type « à la française »), l'utilisation de panneaux, de reliefs ou d'éléments architecturaux complémentaires, de manière à fractionner visuellement les surfaces et à en atténuer l'impact.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.2 81, chemin du Relais – Enseignes attachées
Lot 6 277 797 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 277 797 au cadastre du Québec, également connu comme étant le 81, chemin du Relais, a présenté une demande d'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser deux enseignes attachées à un bâtiment à usage mixte (commercial et résidentiel);

ATTENDU QUE les enseignes proposées devront être conformes à l'article 6.3.2 du Règlement de zonage numéro 1215-22, lequel encadre les matériaux autorisés pour les enseignes dans le secteur du Centre-village;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 4 avril 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa réunion ordinaire du 8 avril 2026, a recommandé de ne pas approuver la demande de PIIA, considérant que la composition architecturale du bâtiment, notamment les volumes latéraux formés par les marquises encadrant la façade principale et sur lesquelles sont apposées les enseignes, s'apparente davantage à des entrées résidentielles qu'à des accès commerciaux, et que, dans ce contexte, l'implantation des enseignes sur ces marquises ne favorise pas une identification claire de la fonction commerciale du rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme suggère de privilégier

WHEREAS the members have taken cognizance of the analysis report submitted on April 4, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at its regular meeting held on April 8, 2026, recommended approving the minor exemption, considering that, following analysis of the file and the additional information provided by the applicants, the criterion relating to undue hardship is met, notably due to the additional complexity that relocating the structure would entail, and given that the structure is already existing with no opposition from the immediate neighbour.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Georges Claydon, seconded by Mrs. Nicole Desroches, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend to Municipal Council that the application be approved.

ADOPTED UNANIMOUSLY

6.0 SPAIP

**6.1 59 chemin d'Old Chelsea – Accessory building
Lot 6 359 782 of the Quebec cadastre**

WHEREAS the owner of lot 6 359 782 of the Cadastre of Québec, also known as 59 chemin d'Old Chelsea, has submitted an application for approval of a Site Plan and Architectural Integration Program (SPAIP) in order to authorize the construction of an accessory building (detached garage);

WHEREAS the proposed building will have dimensions of 7.01 m × 12.19 m × 4.88 m, for a total area of 85.46 m², and will be clad with grey brick and grey CanExel siding on the façades, with a dual-pitch roof covered with black asphalt shingles;

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on April 4, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Georges Claydon, seconded by Mr. Benoit Delage, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend to Municipal Council that the application be approved, subject to the following conditions:

- That the side setback between the detached garage and the main building be increased in order to reinforce the distinction between the two volumes, reduce the perception of a single built ensemble, and mitigate its visual impact along the side façade. A structured landscaping intervention, such as the planting of shrubs or small trees, shall be integrated within this space to clearly define the separation between the buildings and soften the presence of the garage;
- That measures be incorporated to reduce the perception of large openings, notably through the addition of glazing in the garage doors (for example, "French-style" doors), the use of panels, reliefs, or complementary architectural elements, in order to visually break up the surfaces and lessen their impact.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.2 81 chemin du Relais – Attached signs
Lot 6 277 797 of the Quebec cadastre**

WHEREAS the owner of lot 6 277 797 of the Cadastre of Québec, also known as 81 chemin du Relais, has submitted an application for approval under the Site Plan and Architectural Integration Program (SPAIP) in order to authorize two wall-mounted signs on a mixed-use building (commercial and residential).

WHEREAS the proposed signs must comply with Section 6.3.2 of Zoning By-law No. 1215-22, which governs authorized signage materials within the Centre-village sector.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on April 4, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at its regular meeting held on April 8, 2026, recommended that the SPAIP application not be approved, considering that the architectural composition of the building, notably the lateral volumes formed by the canopies framing the main façade and on which the signs are installed, resembles residential entrances more than commercial access points, and that, in this context, the placement of the signs on these canopies does not promote a clear identification of the commercial use at the ground floor.

WHEREAS the Planning Advisory Committee suggests that the signs

une implantation des enseignes sur la façade principale, au niveau du rez-de-chaussée, sous ces éléments architecturaux, afin d'assurer une meilleure lisibilité du commerce;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Georges Claydon, appuyé par Mme. Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal de **refuser** la demande de PIIA.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

**6.3 120, chemin Suzor-Côté – Agrandissement
Lot 6 164 348 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 164 348 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 120, chemin Suzor-Côté, a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser la construction d'un agrandissement à une habitation unifamiliale jumelée;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté aura des dimensions de 5,03 m sur 4,44 m et une hauteur de 3,91 m, et que le revêtement extérieur proposé est un revêtement de vinyle brun, tandis que la toiture sera composée de bardeaux d'asphalte noirs;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 4 avril 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. David Shantz, et résolu que le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'approuver la demande, sous réserve que le revêtement extérieur de l'agrandissement soit modifié afin d'assurer une harmonisation avec celui du bâtiment principal, notamment par l'utilisation de matériaux et de couleurs similaires ou identiques au CanExel (bois d'ingénierie) existant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

instead be installed on the main façade at ground floor level, beneath these architectural elements, in order to ensure better visibility and legibility of the commercial use.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Georges Claydon, seconded by Mrs. Nicole Desroches, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend to Municipal Council that the SPAIP application be **refused**.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.3 120 chemin Suzor-Côté – Addition
Lot 6 164 348 au cadastre du Québec**

WHEREAS the owner of lot 6 164 348 of the Cadastre of Québec, also known as 120 chemin Suzor-Côté, has submitted an application for approval of a Site Plan and Architectural Integration Program (SPAIP) in order to authorize the construction of an addition to a semi-detached single-family dwelling.

WHEREAS the proposed addition will have dimensions of 5.03 m by 4.44 m and a height of 3.91 m, and that the proposed exterior cladding is brown vinyl siding, while the roof will be composed of black asphalt shingles.

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on April 4, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. David Shantz, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend to Municipal Council that the application be approved, subject to the condition that the exterior cladding of the addition be modified to ensure harmonization with that of the main building, notably through the use of materials and colours similar or identical to the existing CanExel (engineered wood) siding.

ADOPTED UNANIMOUSLY

7.0 USAGES CONDITIONNELS	7.0 CONDITIONAL USES
Aucun	None
8.0 PPCMOI	8.0 SPCMOB
Aucun	None
9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME	9.0 PLANNING BY-LAWS
9.1	None
10.0 INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL	10.0 UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1 Session ordinaire du 7 avril 2026	10.1 April 7, 2026 ordinary meeting
Présentation des dossiers de la session ordinaire du conseil municipal du 7 avril 2026.	Presentation of files for the regular session of Municipal Council held on April 7, 2026.
11.0 AUTRE	11.0 OTHER
11.1 Présentation du projet Petit Hendrick – Développement de la phase mixte de la ferme Hendrick	11.1 Presentation of the Petit Hendrick project – development of the mixed-use phase of the Hendrick farm
Présentation du projet Petit Hendrick afin de recueillir les commentaires préliminaires des membres.	Presentation of the Petit Hendrick project to gather preliminary comments from members.
12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE	12.0 ADJOURNMENT
IL EST PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. David Shantz et résolu que cette rencontre soit levée à 20h34.	IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. David Shantz and resolved that this meeting be adjourned at 8:34 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

.....
Donald Déry, Président / Chair

