



(Réf. n° 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME	PLANNING ADVISORY COMMITTEE
Procès-verbal de la réunion du 8 juillet 2026	Minutes of the July 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 18h45.

Having noticed that there is quorum Mr. Donald Dery, presiding over this meeting, declares this sitting of the Planning Advisory Committee (PAC) open at 6:45 p.m.

PRÉSENTS	PRESENT
Donald Déry ~ Dominic Labrie ~ Brian Nolan (membre du conseil / council member)	
Stefan Krauss ~ Matthew Smith ~ Nicole Desroches ~ David Shantz ~ George Claydon - (membres / members)	
Michel Beaulne ~ Cecilia-Elanor Leon ~ Jérémie Maillé-Côté ~ Florence Mazy - (employés municipaux/ municipal Officers)	

ABSENTS	REGRETS
Benoit Delage ~ Marc Monette	

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 Mme. Nicole Desroches et résolut que l’ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.		IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mrs. Nicole Desroches 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 juin 2026	2.1	Ordinary meeting held on June 3, 2026
Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 3 juin 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Stefan Krauss appuyé par Mme. Nicole Desroches.		The minutes of the ordinary meeting held on June 3, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mr. Stefan Krauss, seconded by Mrs. Nicole Desroches.	
ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ		ADOPTED UNANIMOUSLY	
3.0	PÉRIODE DES QUESTIONS	3.0	QUESTION PERIOD
Les requérants pour le dossier 6.3 étaient présents en ligne pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCU.		Applicants for item 6.3 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
Aucun		None	
6.0	PIIA	6.0	SPAIP
6.1	137, chemin du Relais – Modification du revêtement extérieur d’une maison unifamiliale jumelée Lot 6 193 54 au cadastre du Québec	6.1	137 chemin du Relais – Modification of the exterior cladding of a semi-detached single-family dwelling Lot 6 193 54 of Quebec Cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 193 654 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 137, chemin du Relais, a présenté une demande d’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) afin d’autoriser la modification du revêtement extérieur d’une section de la façade avant ainsi que de la façade latérale d’une maison unifamiliale semi-détachée;

WHEREAS the owner of lot 6 193 654 of the Québec Cadastre, also known as 137 chemin du Relais, has submitted an application for approval of a Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) in order to authorize the modification of the exterior cladding on a portion of the front façade and the side façade of a semi-detached single-family dwelling;

ATTENDU QUE le revêtement de bois actuellement en place serait remplacé par un revêtement en métal texturé imitant le bois. Le

WHEREAS the existing wood cladding would be replaced with a textured metal cladding that imitates wood. The proposed cladding reproduces the

revêtement proposé reproduit la teinte du cèdre avant son grisonnement naturel, ce qui permet de conserver l'apparence d'origine de la façade;

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

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU), lors de sa séance du 8 juillet 2026, a entériné la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) visant l'approbation de la présente demande à l'égard du présent plan, en conformité aux dispositions de l'article 145.19 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Georges Claydon, appuyé par M. Dominic Labrie et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la demande.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

**6.2 1703-1711, route 105 – Enseignes commerciales attachées
Lot 5 636 315 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE propriétaire du lot 5 636 315 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 1707, route 105, a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser l'installation de deux enseignes attachées pour le Yuzu Sushi;

ATTENDU QUE l'enseigne principale attachée, d'une dimension de 1,22 m sur 3,05 m, pour une superficie totale de 3,72 m², est proposée sur la façade avant du bâtiment, face au stationnement. Celle-ci serait fabriquée en panneau d'alupanel peint noir et comporterait un lettrage orange en PVC portant l'inscription « YUZU – sushi »;

ATTENDU QU'une deuxième enseigne attachée, d'une dimension de 0,76 m x 2,44 m, pour une superficie totale de 1,86 m², est proposée sur la façade arrière du bâtiment, donnant sur la route 105. À l'instar de l'enseigne principale, elle serait fabriquée en panneau d'alupanel peint en gris et comporterait un lettrage orange en PVC portant l'inscription « YUZU – sushi »;

ATTENDU QUE les deux enseignes proposées seraient éclairées de l'intérieur;

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

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU), lors de sa séance du 8 juillet 2026, a entériné la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) visant l'approbation de la présente demande à l'égard du présent plan, conditionnellement à ce que l'éclairage soit assuré au moyen d'un luminaire de type « col de cygne »;

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

**6.4 124, chemin du Centre – Le Petit quartier Hendrick
Lot 6 472 290 au cadastre du Québec**

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 472 290 au cadastre du Québec, également connu comme étant le 124, chemin du Centre, a présenté une demande d'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1218-22 afin d'autoriser la modification de l'avant-projet de lotissement approuvé le 12 mars 2019 pour la phase commerciale/mixte du projet Hendrick Farm;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), lors de sa séance du 3 juin 2026, a recommandé de reporter l'analyse de la présente demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 145.19 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, puisqu'il considérait que le projet nécessitait certaines bonifications afin de mieux répondre aux objectifs et critères du Règlement sur les PIIA relatifs à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager;

ATTENDU QUE le requérant a modifié son projet afin de tenir compte des commentaires formulés par le CCU;

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

color of cedar prior to its natural weathering and greying, thereby preserving the original appearance of the façade;

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

WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC), at its meeting of July 8, 2026, endorsed the recommendation of the Planning and Sustainable Development Department (PSDD) to approve the present application with respect to this plan, in accordance with the provisions of section 145.19 of the Act Respecting Land Use Planning and Development;

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Georges Claydon, seconded by Mr. Dominic Labrie, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend that Municipal Council approve the application.

RECOMMENDED BY UNANIMITY

**6.2 1703-1711 route 105 – Attached commercial signs
Lot 5 636 315 of Quebec cadastre**

WHEREAS the owner of lot 5 636 315 of the Québec Cadastre, also known as 1707 Route 105, has submitted an application for approval of a Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) in order to authorize the installation of two attached signs for Yuzu Sushi.

WHEREAS the principal attached sign, measuring 1.22 m by 3.05 m for a total area of 3.72 m², is proposed on the front façade of the building facing the parking lot. The sign would be constructed of black-painted Alupanel and would feature orange PVC lettering displaying the inscription "YUZU – sushi".

WHEREAS a second attached sign, measuring 0.76 m x 2.44 m, for a total area of 1.86 m², is proposed on the rear façade of the building, facing Route 105. Like the main sign, it would be made of grey-painted Alupanel and would feature orange PVC lettering bearing the inscription "YUZU – sushi".

WHEREAS the two proposed signs would be internally illuminated.

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

WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC), at its meeting of July 8, 2026, endorsed the recommendation of the Planning and Sustainable Development Department (PSDD) to approve the present application, in accordance with the provisions of section 145.19 of the Act Respecting Land Use Planning and Development, subject to the lighting being provided by a gooseneck-style light fixture.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Ms. Nicole Desroches, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend that Municipal Council approve the application.

RECOMMENDED BY UNANIMITY

**6.4 124 chemin du Centre - Le Petit quartier Hendrick
Lot 6 472 290 of Quebec cadastre**

WHEREAS the owner of lot 6 472 290 of the Québec Cadastre, also known as 124 chemin du Centre, submitted an application for approval under Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) By-law No. 1218-22 to authorize amendments to the preliminary subdivision plan approved on March 12, 2019, for the commercial/mixed-use phase of the Hendrick Farm project.

WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC), at its meeting held on June 3, 2026, recommended deferring its review of the present Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) application, in accordance with section 145.19 of the Act respecting land use planning and development, as it considered that certain improvements were required to better meet the objectives and criteria of the SPAIP By-law relating to the enhancement of built and landscape heritage.

WHEREAS the applicant revised the project to take into account the comments made by the PAC.

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

ATTENDU QUE le CCU a réexaminé la demande avec les modifications lors de sa séance ordinaire du 8 juillet 2026 et recommande maintenant son approbation, sous réserve de l'ajout des conditions suivantes à celles du SUDD:

1. Le requérant devra aménager un lien piétonnier reliant le chemin d'Old Chelsea au futur chemin Chelbrook sur le lot 6 726 258. L'aménagement de l'aire réservée aux conteneurs de matières résiduelles devra être revu afin de permettre la réalisation de ce lien piétonnier,
2. Lors du dépôt de la demande de PIIA visant la prochaine phase du projet comprenant le chemin du Centre, le requérant devra intégrer un lien piétonnier reliant la maison Hendrick au futur chemin du Centre,

IL EST DONC PROPOSÉ par Mme. Nicole Desroches, appuyé par M. Matthew Smith, et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme reporte sa recommandation et demande au requérant de soumettre une version bonifiée de son projet afin de poursuivre son analyse.

RECOMMANDÉ 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 – Ajout de sous-classes d’usage à la zone MIX-FP-9
ATTENDU QUE la Municipalité de Chelsea a adopté le Règlement de zonage numéro 1215-22 afin de diviser le territoire en zones en vue d’y contrôler l’usage des terrains et des bâtiments ainsi que l’implantation, la forme et l’apparence des constructions;	
ATTENDU QUE le Règlement de zonage numéro 1215-22 est entré en vigueur le 29 novembre 2022;	
ATTENDU QUE la Municipalité souhaite favoriser l'implantation de services de proximité et la diversification des activités dans le secteur de Farm Point;	
ATTENDU QU'il y a lieu de modifier la grille des spécifications de la zone MIX-FP-9 afin d'y ajouter les sous-classes d'usage C1-8, C1-10 et C1-11, permettant ainsi l'ensemble des usages de la classe C1 dans cette zone;	
ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d’analyse soumis le 6 juillet 2026 par le Service de l’urbanisme et du développement durable;	
ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU), lors de sa séance du 8 juillet 2026, a entériné la recommandation du Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD);	
IL EST DONC PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Georges Claydon et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d’accepter la modification.	
RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ	

10.0	INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL
10.1	Session ordinaire du 7 juillet 2026
Présentation des dossiers de la session ordinaire du conseil municipal du 7 juillet 2026.	
11.0	AUTRE
Aucun	
12.0	LEVÉE DE LA SÉANCE
IL EST PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Georges Claydon et résolu que cette rencontre soit levée à 19h30.	
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ	

WHEREAS the PAC reconsidered the amended application at its regular meeting held on July 8, 2026, and now recommends its approval, subject to adding the following conditions to the ones made by the PSDD:

1. The applicant shall provide a pedestrian connection linking Old Chelsea Road to the future Chelbrook Road on lot 6 726 258. The layout of the area designated for waste and recycling containers shall be revised to allow for the construction of this pedestrian connection.
2. When submitting the SPAIP application for the next phase of the project, which includes chemin du Centre, the applicant shall incorporate a pedestrian connection linking Hendrick House to the future chemin du Centre.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded Mr. Matthew Smith, and resolved that the Planning Advisory Committee defers its recommendation and requests that the applicant submit a revised and enhanced version of the project in order to continue its review.

RECOMMENDED BY UNANIMITY

7.0	CONDITIONAL USES
None	
8.0	SPCMOB
None	
9.0	PLANNING BY-LAWS
9.1	Amendment to Zoning By-law No. 1215-22 – Addition of Use Subclasses to Zone MIX-FP-9
WHEREAS the Municipality of Chelsea adopted Zoning By-law No. 1215-22 to divide the territory into zones in order to regulate the use of land and buildings, as well as the siting, form, and appearance of structures.	
WHEREAS Zoning By-law No. 1215-22 came into force on November 29, 2022.	
WHEREAS the Municipality wishes to encourage the establishment of local services and the diversification of activities in the Farm Point sector.	
WHEREAS it is appropriate to amend the specifications grid for Zone MIX-FP-9 to add use subclasses C1-8, C1-10, and C1-11, thereby permitting all uses within Class C1 in this zone.	
WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on July 6, 2026, by the Planning and Sustainable Development Department.	
WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC), at its meeting held on July 8, 2026, endorsed the recommendation of the Planning and Sustainable Development Department (PSDD).	
IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Georges Claydon, and resolved that the Planning Advisory Committee recommend that Municipal Council approve the modification.	
RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ	

10.0	UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1	July 7, 2026 Ordinary meeting
Presentation of files for the regular session of Municipal Council held on July 7, 2026.	
11.0	OTHER
None	
12.0	ADJOURNMENT
IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie y, seconded by Mr. Georges Claydon and resolved that this meeting be adjourned at 19:30 pm.	
ADOPTED UNANIMOUSLY	

PROCÈS-VERBAL PRÉPARÉ PAR


.....

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

MINUTES SUBMITTED BY

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL


.....

Donald Déry, Président / Chair

MINUTES APPROVED BY