



(Réf. n° 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME

Procès-verbal de la réunion du 3 juin 2026

PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Minutes of the June 3, 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 ~ Benoit Delage ~ Matthew Smith - Marc Monette ~ Nicole Desroches ~ David Shantz ~ George Claydon - (membres / members)
Michel Beaulne ~ Cecilia-Elanor Leon ~ Jérémie Maillé-Côté ~ Florence Mazy - (employés municipaux/ municipal Officers)

ABSENTS

REGRETS

Aucun / Nil

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. Georges Claydon et résolut que l’ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Georges 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 6 mai 2026

2.1 Ordinary meeting held on May 6, 2026

Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 6 mai 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Stefan Krauss appuyé par M. David Shantz.

The minutes of the ordinary meeting held on May 6, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mr. Stefan Krauss, seconded by Mr. David Shantz.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS

3.0 QUESTION PERIOD

Le requérant pour le dossier 5.2 et 6.4 étaient présents en ligne pour présenter leurs demandes et répondre aux questions des membres du CCU.

Applicants for item 5.2 et 6.4 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 3, Chemin Sherrin – Marge latérale droite
Lot 3 031 024 au cadastre du Québec

5.1 3 chemin Sherrin – Right side setback
Lot 3 031 024 of Quebec cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire de l’immeuble connu comme le lot 3 031 024 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 3, chemin Sherrin, a présenté une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 1215-22 afin de permettre l’aménagement d’une entrée charretière et d’une allée d’accès desservant une habitation unifamiliale isolée à une distance de 2,94 m de la ligne latérale droite du terrain au lieu de 4,5 m;

WHEREAS the owner of the immovable known as lot 3 031 024 of the Cadastre of Québec, also known as 3 chemin Sherrin, has submitted an application for a minor exemption to Zoning By-law No. 1215-22 in order to allow the construction of a driveway entrance and an access lane serving a single detached dwelling at a distance of 2.94 m from the right-side property line instead of 4.5 m.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d’analyse soumis le 1 juin 2026 par le Service de l’urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the members have taken cognizance of the analysis report submitted on June 1, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

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

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Mr. George Clayden, and resolved that the Planning Advisory Committee

• au dépôt, lors de la demande de permis, d'un plan démontrant que le tracé de l'allée d'accès a été optimisé afin de limiter la coupe d'arbres matures et d'assurer un accès sécuritaire au terrain ; • à ce que l'allée d'accès commune existante soit démantelée du côté du lot 3 031 024 et que cet espace soit renaturalisé.	recommend to Municipal Council that the application be accepted, subject to the following conditions: • that, at the time of the building permit application, a plan be submitted demonstrating that the alignment of the driveway has been optimized to minimize the removal of mature trees and to ensure safe access to the property; • that the existing shared driveway be removed on the side of Lot 3 031 024 and that the disturbed area be restored to its natural state.
RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ 5.2 141, chemin Marc-Aurèle-Fortin – Marge latérale droite et largeur du trottoir Lot au cadastre de Québec 6 164 238	RECOMMENDED BY UNANIMITY 5.2 141 chemin Marc-Aurèle-Fortin – Right side setback and width Lot of Quebec cadastre 6 164 238
ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme étant le lot 6 164 238 du cadastre du Québec, également désigné comme le 141, chemin Marc-Aurèle-Fortin, a présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre l'accès aux bacs de matières résiduelles et de faciliter l'accès à la cour arrière, alors que le Règlement de zonage numéro 1215-22 prescrit une largeur maximale de 1 m (article 7.1.1) ainsi qu'une distance minimale de 0,5 m des lignes latérales (article 4.2.4); ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 juin 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable; ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme et du développement durable, lors de sa réunion ordinaire du 3 juin 2026, considère que le critère du préjudice sérieux n'est pas démontré, puisqu'un aménagement conforme demeure possible et que la demande ne respecte pas les objectifs de réduction de l'empreinte écologique du plan d'urbanisme (PU); IL EST DONC PROPOSÉ par M. Marc Monette, appuyé par M. Benoit Delage, et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas accorder la demande. NON RECOMMANDÉ À LA MAJORITÉ	WHEREAS the owner of the immovable known as lot 6 164 238 of the Cadastre of Québec, also known as 141 chemin Marc-Aurèle-Fortin, has submitted an application for a minor exemption to Zoning By-law No. 1215- 22 in order to allow the construction of a paved walkway with a width of 2.12 m located at 0 m from the right-side property line in order to allow access to waste bins and facilitate access to the rear yard, whereas Zoning By-law No. 1215-22 prescribes a maximum width of 1 m (section 7.1.1) as well as a minimum distance of 0.5 m from side property lines (section 4.2.4). WHEREAS the members have taken cognizance of the analysis report submitted on June 3, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department. WHEREAS the Planning Advisory Committee, at its regular meeting held on June 3, 2026, recommended the determined that the criterion of serious prejudice has not been demonstrated, as a compliant development remains possible and the application does not meet the objectives of the Urban Plan (UP) to reduce the ecological footprint. IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that the Planning Advisory Committee recommend to Municipal Council that the application not be approved. NOT RECOMMENDED BY MAJORITY
6.0 PIIA 6.1 528, route 105 – Enseigne commerciale attachée (reporté) 6.2 1716, route 105 – Enseigne commerciale attachée Lot 3 724 882 au cadastre du Québec ATTENDU QUE le propriétaire du lot 3 724 882 au cadastre du Québec, également connu comme étant le 1716, route 105, a présenté une demande d'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser l'installation d'une enseigne attachée; ATTENDU QUE la demande porte sur l'installation d'une enseigne attachée de 1,14 m par 7,87 m, d'une superficie totale d'environ 8,97 m², sur la façade avant du bâtiment situé au 1716, route 105, laquelle sera fabriquée en panneau de PVC texturé imitation bois de couleur verte, avec un lettrage jaune en acrylique portant l'inscription « Dollarama », et sera éclairée de l'intérieur; ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 1 juin 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable; IL EST DONC PROPOSÉ M. David Shantz appuyé par M. George Claydon, et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la demande, conditionnellement : • à ce que l'enseigne soit éclairée par réflexion au moyen de luminaires de type col de cygne afin de réduire la luminosité, le contraste et la présence visuelle de l'enseigne en période nocturne et ainsi favoriser une meilleure intégration au caractère villageois du secteur. RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ 6.3 87, chemin d'Old Chelsea – Enseigne commerciale détachée Lot 6 650 658 au cadastre du Québec ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 650 658 au cadastre du Québec, également connu comme étant le 87, chemin d'Old Chelsea, a présenté une demande d'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'autoriser	6.0 SPAIP 6.1 528 route 105 – Attached commercial sign (deferred) 6.2 1716 route 105 – Attached commercial sign Lot 3 724 882 of Quebec cadastre WHEREAS the owner of lot 3 724 882 in the cadastre of Québec, also known as 1716 chemin route 105, has submitted an application for approval under the Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) By-law in order to allow the installation of a detached sign integrated into the collective sign. WHEREAS the application is for the installation of a wall sign measuring 1.14 m by 7.87 m, with a total area of approximately 8.97 m², to be mounted on the front façade of the building located at 1716 route 105, constructed of green wood-grain textured PVC panels with yellow acrylic lettering displaying the name "Dollarama", and internally illuminated. WHEREAS the members have taken cognizance of the analysis report submitted on June 1, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department. IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. David Shantz, seconded by Mr. George Claydon, and resolved that the Planning Advisory Committee recommends to the municipal council that the application be approved subject to the following condition: • that the sign be externally illuminated by means of gooseneck light fixtures to reduce brightness, contrast, and the visual prominence of the sign at night, thereby promoting better integration with the village character of the area. RECOMMENDED BY UNANIMITY 6.3 87 chemin d'Old Chelsea – Detached commercial sign Lot 6 650 658 of Quebec cadastre WHEREAS the owner of lot 6 650 658 in the cadastre of Québec, also known as 87 chemin d'Old Chelsea, has submitted an application for approval under the Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) By-law in order to allow the installation of a detached sign

l'installation d'une enseigne détachée intégrée à l'enseigne collective;

ATTENDU QUE la demande porte sur l'installation d'une enseigne détachée intégrée à l'enseigne collective existante, autorisée par la résolution numéro 321-14 et située au 87, chemin d'Old Chelsea, mesurant 0,61 m par 2,95 m pour une superficie totale d'environ 1,80 m², fabriquée en Alupanel blanc et comportant un lettrage orange et noir portant l'inscription « Construction Gauthier »;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 1 juin 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Marc Monette, et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la demande.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

integrated into the collective sign.

WHEREAS the application is for the installation of a freestanding sign integrated into the existing collective sign, authorized by Resolution No. 321-14 and located at 87 chemin d'Old Chelsea, measuring 0.61 m by 2.95 m with a total area of approximately 1.80 m², constructed of white Alupanel and featuring orange and black lettering displaying the name "Construction Gauthier".

WHEREAS the members have taken cognizance of the analysis report submitted on June 1, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Marc Monette, and resolved that the Planning Advisory Committee recommends to the municipal council that the application be approved.

RECOMMENDED BY UNANIMITY

**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 les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 3 juin 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme et du développement durable, lors de sa réunion ordinaire du 3 juin 2026, considère que le projet nécessite 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, notamment en ce qui concerne les relations visuelles et paysagères entre la maison Hendrick, les bâtiments de la ferme et le domaine public;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Stefan Krauss, appuyé par M. George Claydon, 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

**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 members reviewed the analysis report submitted on June 3, 2026, by the Urban Planning and Sustainable Development Department.

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at its regular meeting held on June 3, 2026, determined that the project requires certain enhancements in order to better satisfy the objectives and criteria of the SPAIP By-law relating to the enhancement of the built and landscape heritage, particularly with respect to the visual and landscape relationships between the Hendrick House, the farm buildings, and the public realm.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Stefan Krauss, seconded Mr. George Claydon, 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 USAGES CONDITIONELS	7.0 CONDITIONAL USES
Aucun	None
8.0 PPCMOI	8.0 SPCMOB
Aucun	None
9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME	9.0 PLANNING BY-LAWS
Aucun	None
10.0 INFORMATIONS DE LA SÉANCE DU CONSEIL	10.0 UPDATE ON COUNCIL MEETING
10.1 Session ordinaire du 2 juin 2026	10.1 June 2, 2026 Ordinary meeting
Présentation des dossiers de la session ordinaire du conseil municipal du 2 juin 2026.	Presentation of files for the regular session of Municipal Council held on June 2, 2026.
11.0 AUTRE	11.0 OTHER
11.1 Non-conformité concernant l'aménagement de trottoirs et d'allées d'accès au Centre-village	11.1 Non-compliance regarding sidewalks and access lanes in the Centre-village
Présentation des données recueillies par le Service aux membres, suivie d'une période d'échanges visant à recueillir leurs commentaires, recommandations et propositions de solutions.	Presentation of the data collected by the Department to gather members' comments, recommendations, and proposed solutions.
12.0 LEVÉE DE LA SÉANCE	12.0 ADJOURNMENT
IL EST PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Stefan Krauss et résolu que cette rencontre soit levée à 21h31.	IT IS PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Stefan Krauss and resolved that this meeting be adjourned at 9:31 pm.
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ	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