100, chemin d'Old Chelsea, Chelsea QC J9B 1C1
Tél. : …819 827-1124 Téléc. : 819 827-2672f
www.chelsea.ca

(Réf. nº 114.204)

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Procès-verbal de la réunion du 16 septembre 2026

PLANNING ADVISORY COMMITTEE
Minutes of the September 16, 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 18h48.

Having noticed that there is quorum Mr. Donald Dery, presiding over this meeting, declares this sitting of the Planning Advisory Committee (PAC) open at 6:48 p.m.

PRÉSENTS / **PRESENT**

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

ABSENTS / **REGRETS**

Brian Nolan (membre du conseil / council member)
Nicole Desroches (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. Stefan Krauss, et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté avec une modification au point 5.1 afin de clarifier l'objet de la demande de dérogation mineure en précisant que celle-ci vise l'aménagement d'une allée d'accès sur des terrains distincts et dans la marge arrière.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Stefan Krauss and resolved that the agenda governing this meeting be adopted with an amendment to Item 5.1 to clarify the subject of the minor exemption application by specifying that the application pertains to the construction of a driveway across separate properties and within the rear yard setback.

ADOPTED UNANIMOUSLY

2.0 APPROBATION ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL / 2.0 ADOPTION AND SIGNING OF THE MINUTES

2.1 Réunion ordinaire du 19 août 2026 / 2.1 Ordinary meeting held on August 19, 2026

Le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 19 août 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Matthew Smith.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The minutes of the ordinary meeting held on August 19, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Matthew Smith.

ADOPTED UNANIMOUSLY

2.2 Réunion extraordinaire du 3 septembre 2026 / 2.2 Extraordinary meeting held on September 3, 2026

Le procès-verbal de la réunion extraordinaire tenue le 3 septembre 2026 est adopté tel que présenté. Proposé par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Stephan Krauss.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The minutes of the extraordinary meeting held on September 3, 2026, are adopted as presented. Proposed by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Stephan Krauss.

ADOPTED UNANIMOUSLY

3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS / 3.0 QUESTION PERIOD

Le requérant pour les dossiers 5.1 était présent en ligne pour présenter sa demande et répondre aux questions des membres du CCU.

Applicant for item 5.1 joined online to present his 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 9, chemin Maidan – Implantation d'une allée d'accès sur des terrains distincts et dans la marge arrière Lot 4 993 892 au cadastre du Québec / 5.1 9 chemin Maidan – Siting of an access driveway on separate properties and within the rear yard setback Lot 4 993 892 of Quebec cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 4 993 892 au cadastre du Québec également connu comme étant 9, chemin Maidan, a présenté une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro

WHEREAS the owner of lot 4 993 892 in the cadastre of Québec, also known as 9 chemin Maidan, submitted a minor exemption application under Zoning By-law No. 1215-22 to allow the development of an access driveway

1215- 22 afin de permettre l'aménagement d'une allée d'accès desservant une habitation unifamiliale isolée projetée sur le lot enclavé numéro 3 030 790;

providing access to a proposed detached single-family dwelling on landlocked Lot 3 030 790.

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 14 septembre 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on September 14, 2026, by the Planning and Sustainable Development Department.

ATTENDU QUE, lors de la séance, le requérant a informé les membres du Comité de la présence d'un sentier sur le lot 3 030 790 faisant l'objet d'une entente avec la Municipalité;

WHEREAS during the meeting, the applicant informed the members of the Committee of the presence of a trail on Lot 3 030 790 that is subject to an agreement with the Municipality.

ATTENDU QUE les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) souhaitent que le sentier soit maintenu advenant l'implantation de l'allée d'accès et de l'habitation projetée ainsi que tout aménagement ou toute construction futurs sur le lot 3 030 790 ;

WHEREAS the members of the Planning Advisory Committee (PAC) wish to ensure that the trail is maintained following the construction of the proposed driveway and dwelling, as well as any future development or construction on Lot 3 030 790.

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Benoit Delage, et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accorder la présente demande conditionnellement à ce que tout aménagement ou toute construction futurs sur le lot 3 030 790 respectent et assurent le maintien du sentier faisant l'objet de l'entente, de manière que celui-ci demeure accessible, libre de toute obstruction et utilisable.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that the Planning Advisory Committee recommend that Municipal Council approve the present application, conditional upon any future development or construction on Lot 3 030 790 respecting and ensuring the maintenance of the trail that is subject to the agreement, so that it remains accessible, free of any obstruction, and usable.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

RECOMMANDED BY UNANIMITY

6.0 PIIA

6.0 SPAIP

6.1 13, chemin Cross Loop – Enseigne attachée Lot 4 790 315 au cadastre du Québec

6.1 13 chemin Cross Loop – Attached sign Lot 4 790 315 of Quebec cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 4 790 315 du cadastre du Québec, également connu comme étant le 13, chemin Cross Loop, 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 l'installation d'une enseigne attachée pour le Pharmaprix;

WHEREAS the owner of lot 4 790 315 in the cadastre of Québec, also known as 13 chemin Cross Loop, has submitted an application for approval under the Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) By- law No. 1218-22 to allow the installation of an attached sign for Pharmaprix.

ATTENDU QUE l'enseigne principale attachée, d'une dimension de 7,25 m sur 1,19 m, pour une superficie totale de 8,63 m², est proposée sur la façade latérale droite du bâtiment, orientée vers l'autoroute 5. Celle-ci serait composée d'un panneau d'Alupanel peint en rouge, sur lequel seraient apposées des lettres individuelles en aluminium blanc avec éclairage intégré, formant l'inscription « PHARMAPRIX »;

WHEREAS the principal attached sign, measuring 7.25 m by 1.19 m with a total area of 8.63 m², is proposed on the building's right-side façade, facing Highway 5. The sign would consist of a red-painted Alupanel panel, on which individual white aluminum letters with integrated illumination would be mounted, displaying the wording "PHARMAPRIX.".

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 14 septembre 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on September 14, 2026, by the Planning and Sustainable Development Department.

ATTENDU QUE les membres du Comité considèrent que certains éléments de l'enseigne proposée, notamment sa couleur rouge fortement saturée ainsi que l'utilisation de matériaux présentant peu de texture, s'harmonisent de façon limitée avec le caractère villageois et champêtre recherché pour le secteur de Farm Point;

WHEREAS the members of the Committee consider that certain elements of the proposed sign, including its highly saturated red colour and the use of materials with limited texture, are only partially compatible with the village and rural character sought for the Farm Point sector.

ATTENDU QUE les membres considèrent néanmoins que l'enseigne proposée répond à certains critères du PIIA, notamment en raison de sa cohérence avec l'enseigne principale existante;

WHEREAS the members nevertheless consider that the proposed sign meets certain PIIA criteria, particularly due to its consistency with the existing main sign.

ATTENDU QUE les membres considèrent toutefois que l'éclairage de l'enseigne accentuerait sa présence visuelle et répondrait moins adéquatement aux critères visant la sobriété de l'affichage, son caractère visuellement secondaire ainsi que son intégration au caractère villageois et champêtre du secteur, et jugent par conséquent que l'enseigne devrait être autorisée sans éclairage;

WHEREAS the members consider, however, that illuminating the sign would accentuate its visual presence and would be less consistent with the criteria aimed at ensuring understated signage, maintaining its visually secondary character, and integrating it with the village and rural character of the sector, and therefore conclude that the sign should be approved without illumination.

IL EST DONC PROPOSÉ M. Marc Monette 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 ne soit munie d'aucun éclairage.

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Marc Monette, seconded by Mr. George Claydon, and resolved that the Planning Advisory Committee recommends to the municipal council that the application be approved conditional upon the sign having no illumination.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

RECOMMANDED BY UNANIMITY

6.2 1720, route 105 – Enseigne attachée Lot 3 031 921 au cadastre du Québec

6.2 1720 route 105 – Attached Sign Lot 3 031 921 of Quebec cadastre

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 3 031 921 du cadastre du Québec, également connu comme étant le 1720, route 105, 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 l'installation d'une enseigne attachée pour une clinique de Physiothérapie;

WHEREAS the owner of lot 3 031 921 in the cadastre of Québec, also known as 1720 route 105, has submitted an application for approval under the Site Planning and Architectural Integration Program (SPAIP) By-law No. 1218-22 to allow the installation of an attached sign for a physiotherapy clinic.

ATTENDU QUE la clinique Mālama Physiothérapie et Performance ne détient actuellement aucun certificat d'autorisation d'usage, certains des usages projetés étant conditionnels à l'adoption du Règlement numéro 1393-26;

WHEREAS the Mālama Physiothérapie et Performance clinic does not currently hold a certificate of occupancy, as some of the proposed uses are conditional upon the adoption of By-law No. 1393-26.

ATTENDU QUE l'enseigne principale attachée, d'une dimension de 3,50 m sur 0,60 m, pour une superficie totale de 2,10 m², est proposée

WHEREAS The principal attached sign, measuring 3.50 m by 0.60 m for a

sur la façade avant du bâtiment, face au stationnement. Celle-ci serait composée de lettres individuelles en acrylique de couleur blanc cassé, installées directement sur le revêtement de la façade, sans panneau de fond, et porterait l'inscription « Mālama Physiothérapie »;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 14 septembre 2026 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

IL EST DONC PROPOSÉ M. George Claydon 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

total area of 2.10 m², is proposed on the front façade of the building, facing the parking lot. The sign would consist of individual off-white acrylic letters mounted directly onto the façade cladding, without a background panel, and would display the wording "Mālama Physiothérapie.".

WHEREAS the members have reviewed the analysis report submitted on September 14, 2026, by the Planning and Sustainable Development Department.

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

RECOMMANDED 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 15 septembre 2026**	**10.1**	**September 15, 2026 Ordinary meeting**
Présentation des dossiers de la session ordinaire du conseil municipal du 15 septembre 2026.		Presentation of files for the regular session of Municipal Council held on September 15, 2026.	
11.0	**AUTRE**	**11.0**	**OTHER**
	Aucun		**None**
12.0	**LEVÉE DE LA SÉANCE**	**12.0**	**ADJOURNMENT**

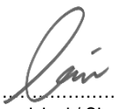
IL EST PROPOSÉ par M. Dominic Labrie, appuyé par M. Benoit Delage et résolut que cette rencontre soit levée à 19h46.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

IT IS PROPOSED by Mr. Dominic Labrie, seconded by Mr. Benoit Delage and resolved that this meeting be adjourned at 7:46 pm.

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