



**COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Procès-verbal de la réunion du 3 juillet 2024

**PLANNING AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT ADVISORY  
COMMITTEE**

Minutes of the July 3<sup>rd</sup>, 2024, Meeting

Constatant qu'il y a quorum, Mme Kimberly Chan, présidant cette réunion extraordinaire, déclare la présente séance du Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD) ouverte à 18h.

Having noticed that there is quorum, Ms. Kimberly Chan, presiding over this extraordinary meeting, declares this sitting of the Planning and Sustainable Development Advisory Committee (PSDAC) open at 6:00 p.m.

**PRÉSENTS**

**PRESENT**

Christopher Blais (conseiller / councillor) ~ Kimberly Chan (conseillère / councillor) ~ Pierre Guénard (maire / Mayor)  
Nicole Desroches ~ Benoît Delage ~ Matthew Smith ~ Ryan Gallant  
Michel Beaulne (employé municipal / Municipal Officer)

**ABSENTS**

**REGRETS**

George Claydon ~ Marc Monette ~ David Shantz (membres / members)  
Caroline Jean (employée municipale / Municipal employee)

**AUTRES**

**OTHERS**

Aucun / Nil

**1.0 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR**

**1.0 ADOPTION OF THE AGENDA**

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que l'ordre du jour gouvernant cette assemblée soit adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Matthew Smith, 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 juin 2024**

**2.1 Ordinary meeting held on June 6, 2024**

IL EST PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Matthew Smith et résolu que le procès-verbal de la réunion ordinaire tenue le 6 juin 2024 soit par la présente adopté tel que présenté.

IT IS PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Matthew Smith, and resolved that the minutes of the ordinary meetings held on June 6th, 2024, be adopted as presented.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ADOPTED UNANIMOUSLY

**3.0 PÉRIODE DES QUESTIONS**

**3.0 QUESTION PERIOD**

Aucun

None

| 4.0 DEMANDES MULTIPLES   | 4.0 MULTIPLE REQUESTS  |
|--|--|
| <p>4.1 2024-20038<br/>Lot 2 635 547 au cadastre du Québec<br/>245, chemin d'Old Chelsea</p>  | <p>4.1 2024-20038<br/>Lot 2 635 547of the Québec cadastre<br/>245 chemin d 'Old Chelsea</p>  |
| <p><b>PIIA</b></p> <p>ATTENDU QUE le propriétaire du lot 2 635 547 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 245, chemin d'Old Chelsea a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'aménagement du cimetière et pour l'aménagement de l'entrée;</p> <p>ATTENDU QUE les interventions proposées doivent être conformes aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 juin 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p>IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'approuver, cette demande de PIIA sur le lot 2 635 547 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 245, chemin d'Old Chelsea.</p> <p>ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>   | <p><b>SPAIP</b></p> <p>WHEREAS the owner of lot 2 635 547 of the Québec cadastre, property also known as 245 chemin d'Old Chelsea, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration programme in order to allow the reconstruction of the retaining wall that runs along the path leading to the cemetery;</p> <p>WHEREAS the proposed retaining wall complies with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP;</p> <p>WHEREAS the members read the analysis report submitted on June 28<sup>th</sup>, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to Municipal Council the approval of this request for a SPAIP on lot 2 635 547 of the Québec cadastre, property also known as 245 chemin d'Old Chelsea.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p>  |
| <p><b>Patrimoine</b></p> <p>ATTENDU QUE le cimetière est un site du patrimoine municipal et que la municipalité doit autoriser les travaux et interventions avant qu'ils soient effectuées;</p> <p>ATTENDU QUE les travaux et interventions doivent être conformes au règlement créant le site du patrimoine;</p> <p>ATTENDU QUE les interventions et travaux proposés se basent sur le « Guide pour préserver son cimetière » du Centre de conservation du Québec, sur l'avis de Michel Prévost, sur des exemples d'aménagement de cimetières de la région et de la Nouvelle-Angleterre;</p> <p>ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 juin 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p>IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'autoriser, les travaux et interventions proposés sur le lot 2 635 547 du cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 245, chemin d'Old Chelsea.</p> <p>ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p> | <p><b>Heritage</b></p> <p>WHEREAS the cemetery is a municipal heritage site and the municipality must authorize the work and interventions before they are carried out;</p> <p>WHEREAS the work and interventions must comply with the by-law creating the heritage site;</p> <p>WHEREAS the proposed interventions and works are based on the "Guide pour préserver son cimetière" from the Centre de conservation du Québec, on the advice of Michel Prévost, on examples of cemetery development in the region and in New England;</p> <p>WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 28, 2024 by the Urban Planning and Sustainable Development Department;</p> <p>IT IS THEREFORE PROPOSED by Mrs. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Urban Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends that the municipal council authorize the proposed work and interventions on lot 2 635 547 of the Québec cadastre, a property also known as 245, chemin d'Old Chelsea.</p> <p>ADOPTED UNANIMOUSLY</p> |

| 5.0 DÉROGATION MINEURE   | 5.0 MINOR EXEMPTION   |
|--|---|
| <p data-bbox="199 233 639 317">5.1 2024-20039<br/>Lot 3 029 953 au cadastre du Québec<br/>891, chemin du Lac Meech</p> <p data-bbox="199 342 833 552">ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 3 029 953 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 891, chemin du Lac-Meech, a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser une superficie totale de 122,27 mètres carrés pour des bâtiments accessoires, alors que le règlement de zonage numéro 1215-22 limite cette superficie à 95 mètres carrés;</p> <p data-bbox="199 573 833 657">ATTENDU QUE la demande vise aussi à autoriser un bâtiment accessoire d'une hauteur maximale de 6,93 m, plutôt que 6,5 m tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p> <p data-bbox="199 678 833 762">ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 juin 2024 par le Department d'urbanisme et du développement durable;</p> <p data-bbox="199 783 833 961">IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal <b>de ne pas accorder</b> cette demande de dérogation mineure en faveur du lot 3 029 953 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 891, chemin du Lac-Meech.</p> <p data-bbox="199 982 456 1014">ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ</p>                                      | <p data-bbox="852 233 1300 317">5.1 2024-20039<br/>Lot 3 029 953 of the Québec cadastre<br/>891 chemin du Lac Meech</p> <p data-bbox="852 342 1494 552">WHEREAS the owner of the property known as lot 3 029 953 in the cadastre of Québec, property also known as being 891 chemin du Lac-Meech, has presented to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption in order in order to authorize a total area of 122.27 square meters for accessory buildings, while zoning by-law number 1215-22 limits this area to 95 square meters;</p> <p data-bbox="852 573 1494 657">WHEREAS the request also seeks to authorize an accessory building with a maximum height of 6.93 m, rather than 6.5 m as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p> <p data-bbox="852 678 1494 762">WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 28, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;</p> <p data-bbox="852 783 1494 961">IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that The Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council <b>not to grant</b> this request for a minor exemption in favor of lot 3 029 953 of the Québec cadastre, property also known as 891, chemin du Lac-Meech.</p> <p data-bbox="852 982 1130 1014">ADOPTED UNANIMOUSLY</p>            |
| <p data-bbox="199 1056 639 1140">5.2 2024-20040<br/>Lot 6 164 363 au cadastre du Québec<br/>64, chemin Suzor côté</p> <p data-bbox="199 1161 833 1371">ATTENDU QUE le propriétaire de l'immeuble connu comme le lot 6 164 363 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 64, chemin Suzor-Côté a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande de dérogation mineure afin d'autoriser une véranda située à 43 m et une remise à 30 m de l'emprise de l'autoroute 5, plutôt qu'à 45 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p> <p data-bbox="199 1392 833 1476">ATTENDU QUE la demande a aussi pour but de permettre une remise située à 1 m de la ligne latérale de propriété, plutôt qu'à 1,5 m, tel que stipulé au règlement de zonage numéro 1215-22;</p> <p data-bbox="199 1497 833 1581">ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 juin 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;</p> <p data-bbox="199 1602 833 1833">IL EST DONC PROPOSÉ par Mme Nicole Desroches, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal d'accorder cette demande de dérogation mineure afin d'autoriser une véranda située à 43 m et une remise à 30 m de l'emprise de l'autoroute 5, plutôt qu'à 45 m, et ce, en faveur du lot 6 164 363 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 64, chemin Suzor-Côté.</p> | <p data-bbox="852 1056 1300 1140">5.2 2024-20040<br/>Lot 6 164 363 of the Québec cadastre<br/>64 chemin Suzor Côté</p> <p data-bbox="852 1161 1494 1339">WHEREAS the owner of the property known as lot 6 164 363 in the Quebec cadastre, a property also known as 64 chemin Suzor-Côté, has submitted to the Municipality of Chelsea a request for a minor exemption to authorize a veranda located 43 m and a shed 30 m from the right-of-way of Highway 5, rather than 45 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p> <p data-bbox="852 1381 1494 1476">WHEREAS the request also aims to allow a shed located 1 m from the side property line, rather than 1.5 m, as stipulated in zoning by-law number 1215-22;</p> <p data-bbox="852 1497 1494 1581">WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 28, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;</p> <p data-bbox="852 1602 1494 1833">IT IS THEREFORE PROPOSED by Ms. Nicole Desroches, seconded by Mr. Ryan Gallant and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to grant this request for a minor exemption to authorize a veranda located 43 m and a shed 30 m from the right-of-way of Highway 5, rather than 45 m, in favor of lot 6 164 363 in the cadastre of Québec, property also known as 64, chemin Suzor-Côté.</p> |

Le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable ne recommande toutefois pas au conseil municipal d'accorder la demande de dérogation mineure permettant de localiser remise à 1 m de la ligne latérale de propriété, plutôt qu'à 1,5 m.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

The Planning and Sustainable Development Advisory Committee does not, however, recommend that the municipal council grant the request for a minor exemption allowing the shed to be located 1 m from the side property line, rather than 1.5 m.

ADOPTED UNANIMOUSLY

**6.0 PIIA**

6.1 2024-20041  
Lot 6 376 161 du cadastre du Québec  
11, chemin Notch

ATTENDU QUE le propriétaire du lot 6 376 161 au cadastre du Québec, propriété également connue comme étant le 11, chemin Notch a présenté à la Municipalité de Chelsea une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'aménager un parc d'eau;

ATTENDU QUE la construction proposée doit être conforme aux critères du règlement 1218-22 sur les PIIA;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 juin 2024 par le service d'urbanisme et du développement durable, que le requérant n'était pas présent et que le comité a soulevé certaines questions auxquels celui-ci devrait répondre;

IL EST DONC CONVENU que ce dossier soit présenté à un CCUDD ultérieur.

REPORTÉ

**6.0 SPAIP**

6.1 2024-20041  
Lot 6 376 161 of the Québec cadastre  
11, chemin Notch

WHEREAS the owner of lot 6 376 161 of the Québec cadastre, property also known as 11 chemin Notch, has presented to the Municipality of Chelsea a request for the approval of a site planning and architectural integration program in order to laying out a splash pad;

WHEREAS the proposed construction must comply with the criteria of by-law 1218-22 on SPAIP;

WHEREAS the members read the analysis report submitted on June 28th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department, that the applicant was not present and that the committee raised certain questions that the applicant should answer;

IT IS THEREFORE AGREED that this file be presented to a subsequent PSDAC.

POSTPONED

**7.0 USAGES CONDITIONNELS**

Aucun

**7.0 CONDITIONAL USES**

None

**8.0 PPCMOI**

Aucun

**8.0 SBCMOP**

None

**9.0 RÈGLEMENTS D'URBANISME**

9.1 Modification des normes applicables aux logements additionnels.

ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 1215-22 est entré en vigueur le 29 novembre 2022;

ATTENDU QU'IL y a eu des demandes pour permettre des logements additionnels de plus de 90 m<sup>2</sup>;

ATTENDU QU'IL y a présentement une crise du logement et que les sous-sols sont souvent des espaces sous utilisés;

ATTENDU QUE les membres ont pris connaissance du rapport d'analyse soumis le 28 juin 2024 par le Service d'urbanisme et du développement durable;

**9.0 PLANNING BY-LAWS**

9.1 Modification of the standards applicable to additional housing.

WHEREAS Zoning By-law No. 1215-22 came into effect on November 29, 2022;

WHEREAS there have been requests to allow additional housing units of more than 90 m<sup>2</sup>;

WHEREAS there is currently a housing crisis and basements are often underutilized spaces;

WHEREAS the members have read the analysis report submitted on June 28th, 2024, by the Planning and Sustainable Development Department;

IL EST DONC PROPOSÉ par M. Matthew Smith, appuyé par Mme Nicole Desroches et résolu que le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable recommande au conseil municipal de modifier les normes applicables pour les logements additionnels.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

IT IS THEREFORE PROPOSED by Mr. Matthew Smith, seconded by Ms. Nicole Desroches and resolved that the Planning and Sustainable Development Advisory Committee recommends to the municipal council to modify the provisions applicable to additional housing.

ADOPTED UNANIMOUSLY

| 10.0 | INFORMATION DU CONSEIL | 10.0 | FEEDBACK FROM COUNCIL |
|------|------------------------|------|-----------------------|
|------|------------------------|------|-----------------------|

10.1 Session ordinaire du 2 juillet 2024

10.1 June 4<sup>th</sup>, 2024, ordinary meeting

Présentation des dossiers soumis au CCUDD du 6 juin 2024 et déposés à la session ordinaire du conseil municipal du 2 juillet 2024.

Presentation of the files submitted to the PSDAC on June 6<sup>th</sup>, 2024, and tabled at the ordinary session of the municipal council on July 2<sup>nd</sup>, 2024.

| 11.0 | AUTRE | 11.0 | OTHER |
|------|-------|------|-------|
|------|-------|------|-------|

11.1 2024-20042  
Lots 6 274 715 à 6 274 719 et une parcelle du lot 4 983 824 au cadastre du Québec  
Chemin du Relais

11.1 2024-20042  
Lots 6 274 715 à 6 274 719 and a parcel of lot 4 983 824 of the Québec cadastre  
Chemin du Relais

Le dossier est présenté afin d'obtenir une orientation du comité sur le design de la nouvelle école primaire. Les membres ont soulevé des commentaires et demandé des précisions sur : les îlots de chaleur, l'aspect énergétique, la conception du bâtiment, l'écoulement des eaux, le débarcadère pour autobus et les stationnements pour vélos.

The file is presented to obtain guidance from the committee on the design of the new elementary school. Members raised comments and requested clarification on: heat islands, the energy aspect, the building design, water flow, the bus drop-off area and bicycle parking.

Îlots de chaleurs :

Les membres ont questionné :

- Le nombre de cases de stationnement;
- La possibilité de réduire le nombre de cases;
- La possibilité d'ajouter des arbres à l'intérieur de l'aire de stationnement et sur le terrain en général. Le CREDDO a offert d'aider pour l'ajout d'arbres.
- La possibilité d'insérer des îlots de verdure à l'intérieur de l'aire de stationnement.

Heat islands:

Members questioned:

- The number of parking spaces;
- The possibility of reducing the number of spaces;
- The possibility of adding trees inside the parking area and on the land in general. CREDDO offered to help with the addition of trees.
- The possibility of inserting green islands inside the parking area.

Aspect énergétique :

Les membres ont questionné :

- La possibilité d'agrandir les fenêtres, surtout sur le mur sud pour un chauffage naturel l'hiver. Il a par contre été soulevé que les des fenêtres plus grandes pouvaient apportées des problèmes tels que l'éblouissement et une surchauffe des locaux l'été si des arbres feuillus ne sont pas plantés devant. L'école sera climatisée.
- La possibilité d'utiliser la géothermie comme chauffage;

Energy aspect:

The members questioned:

- The possibility of enlarging the windows, especially on the south wall for natural heating in winter. However, it was raised that larger windows could cause problems such as glare and overheating of the premises in summer if deciduous trees are not planted in front. The school will be air-conditioned.
- The possibility of using geothermal energy for heating;

Conception du bâtiment :

Les membres ont questionné :

- Le type de rideau pour le gymnase : rideau opaque et non un filet

Building design:

The members questioned:

- The type of curtain for the gymnasium: opaque curtain and not a net.

- Le revêtement du mur du gymnase devrait permettre que les élèves puissent l'utiliser pour jouer au ballon et au tennis (rebond sur le mur).
- Il devrait y avoir un accès permettant l'utilisation plus communautaire du gymnase le soir.

Écoulement des eaux :

Les membres ont questionné :

- Le drainage entre le terrain de soccer et le terrain de l'école;
- Comment le terrain sera-t-il drainé? Y aura-t-il des portions de drainage sur le site?

Débarcadère :

Les membres se sont demandé s'il était vraiment nécessaire d'avoir un débarcadère pour 5 autobus, alors qu'il devait s'agir d'une école principalement de marcheur. Il a été précisé que selon l'âge et la distance, une portion des élèves devront utiliser l'autobus. Le débarcadère sera aussi utilisé lors des activités scolaires.

Stationnement pour vélos :

Les membres ont soulevé qu'il faudrait étudier la possibilité que les aires de stationnement pour vélos soient couvertes afin qu'elles puissent être utilisées toute l'année.

- The covering of the gymnasium wall should allow students to use it to play ball and tennis (bouncing off the wall).

- There should be access allowing more community use of the gymnasium in the evening.

Water drainage:

Members questioned:

- Drainage between the soccer field and the school field;
- How will the field be drained? Will there be drainage areas on the site?

Drop-off area:

Members wondered if it was really necessary to have a drop-off area for 5 buses, when it was supposed to be a primarily walking school. It was specified that depending on age and distance, a portion of the students will have to use the bus. The drop-off area will also be used during school activities.

Bicycle parking:

Members raised the need to study the possibility of having bicycle parking areas covered so that they can be used year-round.

|             |                           |             |                    |
|-------------|---------------------------|-------------|--------------------|
| <b>12.0</b> | <b>LEVÉE DE LA SÉANCE</b> | <b>12.0</b> | <b>ADJOURNMENT</b> |
|-------------|---------------------------|-------------|--------------------|

IL EST PROPOSÉ par M. Benoit Delage, appuyé par M. Ryan Gallant et résolu que cette rencontre soit levée à 21h.

IT IS PROPOSED by Mr. Benoit Delage, seconded by Mr. Ryan Gallant, and resolved that this meeting be adjourned at 9: 00 p.m.

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

.....  
Kimberly Chan, Présidente / Chair