



### Comité consultatif en matière d'urbanisme

Procès-verbal de la réunion 2022-07  
Jeudi 8 décembre 2022, 19 h  
Hôtel de ville, salle Saint-Jean

#### Membres présents :

Jean-Luc Michaud  
Aldéo Nadeau  
Mathieu Roussel  
Sylvie St-Onge Morneau  
Michel Serry  
Alexandre Levasseur

#### Membres absents :

Normand Lang

#### Personnel présent :

Pascal Hudon, Directeur contractuel  
François Boutot, Directeur du développement  
Lucie Ouellet, secrétaire

La rencontre commence à 19 h 02. M. François Boutot préside pour l'ouverture et pour l'élection. M. Alexandre Levasseur est présenté comme nouveau membre du comité.

#### **Élections d'un président**

Comme prévu par la politique applicable, les membres sont appelés à proposer un membre pour prendre la présidence.

#### Nomination de la part des membres :

Il est proposé par Aldéo Nadeau, secondé par Sylvie St-Onge Morneau, de sélectionner Jean-Luc Michaud.  
M. Michaud confirme son intérêt et présente sa candidature. Il nous parle de ses intérêts comme président.

Il est proposé par Mathieu Roussel, secondé par Alexandre Levasseur, de se sélectionner comme président.  
M. Roussel nous fait un topo de ses intérêts pour être président.

Après avoir demandé à trois reprises, il est proposé par Aldéo Nadeau que les nominations cessent.

#### Vote par mains levées

Par un vote de 5 contre 1, M. Jean-Luc Michaud est nommé président pour un mandat d'une année.

Jean-Luc prend place au banc du président, et préside la réunion.

1. Adoption de l'ordre du jour

#### **CCU-2022-33**

**Il est proposé par Michel Serry appuyé de Mathieu Roussel, que l'ordre du jour soit adopté tel que décrit.**

**ADOPTÉ**

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2022-06 (9 novembre 2022).

#### **CCU-2022-34**

**Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Mathieu Roussel, que le procès-verbal de la réunion 2022-06**

### Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2022-07  
Thursday, December 8, 2022, 7:00 p.m.  
City Hall, Saint-Jean room

#### Members present:

Jean-Luc Michaud  
Aldéo Nadeau  
Mathieu Roussel  
Sylvie St-Onge Morneau  
Michel Serry  
Alexandre Levasseur

#### Absent members:

Normand Lang

#### Employees present:

Pascal Hudon, Contracting Director  
François Boutot, Development Director  
Lucie Ouellet, secretary

The meeting starts at 7 h 02 with M. Boutot opening the election for a new president for the committee. Alexandre Levasseur is presented as a new member of the committee.

#### **Presidential elections**

As provided by the applicable policy, the members are asked to propose a member to take the chair.

#### Appointment by members:

It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, to nominate Jean-Luc Michaud.  
Mr. Michaud confirms his interest and presents his candidacy. He tells us about his interests as president.

It is proposed by Mathieu Roussel, seconded by Alexandre Levasseur, to nominate himself as president.  
Mr. Roussel gives us an overview of his interests to be president.

After asking three times, it is proposed by Aldéo Nadeau that the nominations cease.

#### Voting by show of hands

By a vote of 5 to 1, Mr. Jean-Luc Michaud is appointed president for a term of one year.

Jean-Luc sits on the President's bench, and chairs the meeting.

- 1- Adoption of agenda

#### **CCU-2022-33**

##### **Added points to agenda:**

**It is moved by Michel Serry, seconded by Mathieu Roussel that the agenda be adopted as described.**

**CARRIED**

- 2- Adoption of previous meeting minutes 2022-06 (November 9, 2022).

#### **CCU-2022-34**

**It is moved by Aldéo Nadeau seconded by Mathieu Roussel that the minutes of meeting 2022-06 be**

soit accepté tel qu'il a été proposé.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal.
- Gordon Kirby travaille sur plan de site pour son aménagement de logements pour étudiants.
  - Le transfert pour l'avenue Breau est signé et sur le point d'être enregistré.

4. Divulgarion d'intérêt  
*Aucun dossier*

5. Dérogations  
*Aucun dossier*

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire

- 1- *Pierrette Roy  
7, avenue Ben-Martin, Saint-Basile  
NID : 35314657  
Utiliser le bâtiment pour l'hébergement à court terme  
(plate-forme Airbnb)*

Mr. Hudon présente le projet devant les membres et devant la requérante et son conjoint. Tous les participants ont eu accès à la présentation avant l'audience.

Après cette présentation, Mme Roy est appelée à ajouter des informations et répondre à des questions. Elle spécifie aussi qu'elle n'a pas arrêté son choix sur les durées minimales des séjours.

La requérante demande si dans quelques années ils changent d'idée et arrêtent leur projet ou qu'ils décident de vendre, est-ce qu'elle doit venir au comité nous aviser?

- Pascal Hudon lui explique que la décision du comité est liée à la propriété et non à la propriétaire.
- Une approbation n'a pas de date limite, tant que l'usage se poursuit. Sinon, les principes applicables aux usages non conformes de la loi demeurent applicables.

Il est aussi précisé qu'une telle décision ne s'applique que pour la propriété en question et non sur l'ensemble de la zone R1.

#### CCU-2022-35

Les gîtes touristiques ne sont permis que dans la zone R2 et plusieurs éléments de l'usage proposé se distinguent d'un gîte,

Le conseil n'a pas jugé opportun de légiférer la question en 2021. Aucune exigence de l'arrêté ne limite la location dans l'arrêté de zonage, et donc il semblerait à l'encontre de l'intention de l'arrêté de légiférer sur la location touristique.

De plus, aucune expérience négative n'a été rapportée localement sur l'usage de location courte durée.

**Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau que le CCU accepte que l'usage de location touristique à court terme soit approuvé comme compatible avec le secteur.**

Vote  
ADOPTÉ

adopted as submitted.

CARRIED

- 3- Business arising from minutes of last meeting.
- *Gordon Kirby is working on a site plan for his student housing development.*
  - *The transfer for Avenue Breau is signed and about to be recorded.*

- 4- Conflict of Interest  
*None*

- 5- Variance applications  
*None*

6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval

- 1- *Pierrette Roy  
7, Ben-Martin avenue, Saint-Basile  
PID : 35314657  
Use the building for short-term accommodation (AirBnb platform)*

Mr. Hudon presented the project to the members and to the applicant and her spouse. All participants had access to the presentation before the hearing.

After this presentation, Ms. Roy is called upon to add information and answer questions. It also specifies that it has not made its choice on the minimum duration of stays.

The applicant asks if in a few years they change their minds and stop their project or decide to sell, should she come to the committee to advise us?

- Pascal Hudon explains to him that the committee's decision is linked to the property and not to the owner.
- Approval has no expiry date, as long as the use continues. Otherwise, the principles applicable to non-compliant uses of the law remain applicable.

It is also specified that such a decision only applies to the property in question and not to the entire R1 zone.

#### CCU-2022-35

Bed and breakfasts are only permitted in the R2 zone and several elements of the proposed use differ from a bed and breakfast,

Council did not see fit to legislate the matter in 2021. No requirement in the by-law limits tenancies in the zoning by-law, and so it would seem against the intent of the by-law to legislate on tourist rental.

In addition, no negative experience has been reported locally on the use of short-term rentals.

**It is proposed by Mathieu Roussel, seconded by Sylvie St-Onge Morneau that the CCU accept that the use of short-term tourist rental is approved as compatible with the sector.**

Voted  
CARRIED

7. Plan provisoire de lotissement

*Aucun dossier*

8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés

*Aucun dossier*

9. Autres affaires

*La prochaine réunion est prévue pour le début février (1<sup>er</sup> ou 8)*

10. Levée de la réunion

**CCU-2022-36**

**Michel Serry propose la clôture de la rencontre à 19 h 40.**

Jean-Luc Michaud  
Président/President

7. Tentative subdivision applications

*None*

8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments and other by-law amendments

*None*

9. Other businesses

*The next meeting is set for early February (1<sup>st</sup> or 8)*

10. Adjournment

**CCU-2022-36**

**Michel Serry moves adjournment at 7:40 p.m.**

Lucie Ouellet  
Secrétaire du comité/Secretary