



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE D'HUDSON

RÈGLEMENT N° 782-2025

RÈGLEMENT 782-2025 DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE DE 9 648 136.00 \$ ET UN EMPRUNT DE 7 648 136.00 \$ POUR L'ACQUISITION DES LOTS 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 ET 6 359 848 DU CADASTRE DU QUÉBEC SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE HUDSON (SANDY BEACH)

ATTENDU qu'en 2007, la Ville a mandaté la firme Teknika HBA afin de caractériser ses milieux naturels et la distribution de ses espèces vulnérables.

ATTENDU QUE ce rapport final de la firme Teknika HBA daté de juin 2008 identifie sur les lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848 du Cadastre du Québec (connu sous le nom Sandy Beach) visés par le présent Règlement (ci-après les « Lots ») un complexe de milieux humides d'intérêt.

ATTENDU QUE le 8 septembre 2015, la Ville a mandaté la firme Cima+ pour la préparation d'un plan de conservation, notamment sur les milieux humides pour des fins de planification urbaine.

ATTENDU QUE le 23 août 2016, suite au dépôt du Plan préliminaire de conservations de milieux humides et naturels du périmètre d'urbanisation de la Ville d'Hudson de la firme Cima+, une présentation publique dudit plan a été tenue et les citoyens ont été invités à communiquer leurs commentaires.

ATTENDU qu'en février 2017, la Ville a reçu la version finale du Plan de conservation des milieux humides et naturels - périmètre d'urbanisation.

ATTENDU QUE cette nouvelle étude confirme de nouveau la présence de milieux d'une valeur écologique élevée sur les Lots.

ATTENDU QUE le 3 juin 2019, la Ville poursuit ses efforts pour prioriser les milieux naturels en fonction de leur importance pour la conservation et mandate la firme Éco2Urb pour la préparation d'un plan de conservation.

ATTENDU qu'après un rigoureux processus d'analyse comprenant des ateliers avec les élus municipaux, les fonctionnaires et les citoyens, Éco2Urb a déposé son rapport en janvier 2020.

ATTENDU QUE ce Rapport identifie cinq (5) niveaux de priorité pour la conservation des milieux naturels du territoire et attribue aux milieux existants sur ces Lots principalement le Niveau 1 de priorité de conservation.

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
TOWN OF HUDSON

BY-LAW N° 782-2025

BY-LAW 782-2025 DECREETING AN EXPENDITURE OF \$9,648,136.00 AND A LOAN OF \$7,648,136.00 FOR THE ACQUISITION OF LOTS 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765, AND 6 359 848 OF THE QUEBEC LAND REGISTRY IN THE TERRITORY OF THE TOWN OF HUDSON (SANDY BEACH)

WHEREAS in 2007, the Town mandated Teknika HBA to characterize its natural environments and the distribution of its vulnerable species.

WHEREAS this final report by Teknika HBA dated June 2008, identifies lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765, and 6 359 848 of the Quebec Land Registry (known as Sandy Beach) covered by this By-Law (hereinafter the “Lots”) as a complex of wetlands of interest.

WHEREAS on September 8, 2015, the Town mandated the firm Cima+ to prepare a conservation plan, particularly for wetlands, for urban planning purposes.

WHEREAS on August 23, 2016, following the tabling of the Preliminary Plan for the Conservation of Wetlands and Natural Areas in the Urban Perimeter of the Town of Hudson by the firm Cima+, a public presentation of the plan was held and citizens were invited to submit their comments.

WHEREAS in February 2017, the Town received the final version of the Wetland and Natural Environment Conservation Plan – Urbanization Perimeter.

WHEREAS this new study once again confirms the presence of ecologically valuable habitats on the Lots.

WHEREAS on June 3, 2019, the Town continued its efforts to prioritize natural areas based on their importance for conservation and mandated the firm Éco2Urb to prepare a conservation plan.

WHEREAS, following a rigorous analysis process that included workshops with municipal officials, municipal officers, and citizens, Éco2Urb submitted its report in January 2020.

WHEREAS this Report identifies five (5) tiers of priority for the conservation of natural environments within the territory and assigns primarily Tier 1 conservation priority to existing environments on these Lots.



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

ATTENDU QUE le 6 décembre 2021, la Ville a adopté le premier projet du règlement « Règlement 525.3-2021 visant à modifier de nouveau le plan d'urbanisme de la Ville d'Hudson – protection des milieux naturels » et la Résolution R2021-12-320 - Résolution de contrôle intérimaire – Interdiction de certaines activités de développement afin d'assurer la protection des milieux naturels (ci-après « Résolution de contrôle intérimaire »).

ATTENDU QUE cette Résolution de contrôle intérimaire visait principalement, dans le contexte de la réflexion entamée par la Ville, à interdire la construction de nouveaux bâtiments principaux et les opérations cadastrales sur tous les lots situés en tout ou en partie à l'intérieur des milieux naturels montrés au plan des priorités de conservation joint à la résolution et interdire l'abattage d'arbres dans les milieux humides et leur bande de protection.

ATTENDU QUE les Lots étaient visés par la Résolution de contrôle intérimaire.

ATTENDU QUE le 24 février 2022, la Ville a adopté le Règlement 750-2022 instaurant un moratoire sur certaines opérations d'urbanisme (entrée en vigueur le 2 mars 2022) et le Règlement 525.3-2021 visant à modifier de nouveau le plan d'urbanisme de la Ville d'Hudson – Protection des milieux naturels.

ATTENDU QUE le 6 mai 2024, après un long et rigoureux processus de consultation, la Ville a adopté ses règlements de concordance 767-2024 et 768-2024.

ATTENDU QUE la MRC a exigé certaines modifications à ces derniers règlements et que la Ville a adopté :

- le Règlement 767.1-2024 visant à modifier les règlements de zonage numéro 526, de lotissement numéro 527, sur les permis et certificats numéro 529, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 571;
- le Règlement 767.2-2024 visant à modifier les règlements de zonage numéro 526, sur les permis et certificat numéro 529;
- le Règlement 772-2024 sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Lesquels sont entrés en vigueur le 15 janvier 2025.

ATTENDU les procédures judiciaires entreprises en décembre 2021 et en juillet 2023 par les propriétaires des Lots dans les dossiers 760-17-006657-236 et 760-17-006687-233 (ci-après « Procédures judiciaires ») afin notamment de faire reconnaître leur droit acquis à la réalisation de leur projet considérant notamment l'Entente relative à des travaux municipaux concernant le développement domiciliaire Pine Beach signée avec la Ville le 20 octobre 2017 et de réclamer des dommages-intérêts.

WHEREAS on December 6, 2021, the Town adopted the first draft of By-Law 525.3-2021 to further amend the planning program – protection of natural environments and Resolution R2021-12-320 - Interim control resolution - Prohibition of certain development activities to ensure the protection of natural areas (hereinafter “Interim Control Resolution”).

WHEREAS this Interim Control Resolution was primarily intended, in the context of the Town's ongoing deliberations, to prohibit the construction of new main buildings and cadastral operations on all lots located wholly or partly within the natural environments shown on the conservation priorities map attached to the resolution, and to prohibit the felling of trees in wetlands and their protective buffer.

WHEREAS the Lots were subject to the Interim Control Resolution.

WHEREAS on February 24, 2022, the Town adopted By-Law 750-2022, establishing a moratorium on certain urban planning operations (effective March 2, 2022) and By-Law 525.3-2021 to further amend the planning program – Protection of natural areas.

WHEREAS on May 6, 2024, after a long and rigorous consultation process, the Town adopted its concordance By-Laws 767-2024 and 768-2024.

WHEREAS the RCM has requested certain amendments to these latter By-Laws and the Town has adopted:

- By-Law 767.1-2024 amending Zoning By-Law 526, Subdivision By-Law 527, Permits and Certificates By-Law 529, and Site Planning and Architectural Integration Programs (SPAIP) By-Law 571;
- By-Law 767.2-2024 amending Zoning By-Law 526 and Permits and Certificates By-Law 529;
- By-Law 772-2024 on comprehensive development programs.

Which came into effect on January 15, 2025.

WHEREAS legal proceedings were initiated in December 2021 and July 2023 by the owners of the Lots in cases 760-17-006657-236 and 760-17-006687-233 (hereinafter “Legal Proceedings”) in order, among other things, to have their acquired right to carry out their Project recognized, considering among other things the Agreement relating to municipal works concerning the Pine Beach residential development signed with the Town on October 20, 2017, and to claim damages.



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

ATTENDU QUE la Ville et les propriétaires des Lots ont entrepris, depuis plus d'un an, des discussions afin de tenter de régler à l'amiable les Procédures judiciaires.

ATTENDU QUE dans le contexte des discussions, la Ville a requis une évaluation des Lots afin d'établir dans le contexte des Procédures judiciaires, ledit rapport étant joint en Annexe 1 du présent Règlement.

ATTENDU QUE parallèlement, la Ville a poursuivi ses actions afin de conserver et mettre en valeur les milieux naturels de son territoire.

ATTENDU QUE récemment, la firme Habitat présentait son Rapport final Plan de conservation des milieux naturels de la Ville d'Hudson qui a été adopté par la Ville le 4 août 2025.

ATTENDU QUE dans le contexte de l'élaboration de rapport, la population de la Ville a été consultée (sondage, soirée d'information et d'atelier, soirée de consultation publique).

ATTENDU qu'il ressort de cette consultation que la population priorise la protection des Lots ou plus particulièrement des milieux naturels de Sandy Beach et ce, dans une proportion plus élevée que lors de la consultation précédente de 2019.

ATTENDU QUE les résultats d'une analyse multicritère effectuée aux fins du Rapport, laquelle visait à identifier les milieux naturels prioritaires pour la conservation démontrent que Sandy Beach est hautement prioritaire pour la conservation tant du point de vue de sa valeur écologique que de la vision citoyenne.

ATTENDU la valeur écologique reconnue des milieux existants sur ces Lots et le souhait de la Ville et de la population de les protéger.

ATTENDU la Transaction-Quittance intervenue entre les propriétaires de ces Lots et la Ville afin que la Ville afin de régler à l'amiable et hors cour les Procédures judiciaires.

ATTENDU QUE cette Transaction-Quittance prévoit l'acquisition par la Ville des Lots pour un montant de 8 750 000 \$.

ATTENDU QUE cette Transaction-Quittance prévoit une quittance complète et finale en capital, intérêts et frais pour toute réclamation, dommage, indemnité et demande passée, présente ou future ou droit d'action de quelque nature que ce soit qu'elles pourraient avoir découlant directement ou indirectement des faits allégués aux Procédures judiciaires.

ATTENDU QUE Ville ne dispose pas de la somme nécessaire afin d'acquérir les Lots.

ATTENDU QUE le 27 août 2025, approximativement 350 personnes ont assisté,

WHEREAS the Town and the owners of the Lots have been engaged in discussions for over a year in an attempt to settle the Legal Proceedings amicably.

WHEREAS, in the context of the discussions, the Town requested an appraisal of the Lots in order to establish the value for the purposes of the legal proceedings, said report being attached as Appendix 1 to this By-Law.

WHEREAS, at the same time, the Town has continued its efforts to preserve and enhance the natural environments within its territory.

WHEREAS the firm Habitat recently presented its final report, Natural Areas Conservation Plan for the Town of Hudson which was adopted by the Town on August 4, 2025.

WHEREAS, in the context of preparing this report, the Town's residents were consulted (survey, information session and workshop, public consultation evening).

WHEREAS this consultation shows that the population prioritizes the protection of the Lots, or more specifically the natural environments of Sandy Beach, to a greater extent than in the previous consultation in 2019.

WHEREAS the results of a multi-criteria analysis conducted for the purposes of the Report, which aimed to identify priority natural areas for conservation, demonstrate that Sandy Beach is a high priority for conservation from both an ecological value and a citizen perspective.

GIVEN the recognized ecological value of the existing environments on these Lots and the desire of the Town and the population to protect them.

WHEREAS the Transaction-Release entered into by the owners of these Lots and the Town so that the Town may settle the Legal Proceedings amicably and out of court.

WHEREAS this Transaction-Release provides for the acquisition by the Town of the Lots for an amount of \$8,750,000.

WHEREAS this Transaction-Release provides for a full and final release of all past, present, and future claims, damages, indemnities, and demands, or causes of action of any kind whatsoever that they may have arising directly or indirectly from the facts alleged in the Legal Proceedings.

WHEREAS the Town does not have the necessary funds to acquire the Lots.

WHEREAS on August 27, 2025, approximately 350 people attended, either



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

en ligne ou en personne, à la séance d'information en lien avec l'acquisition des Lots visés par le présent Règlement;

ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par le conseiller lors de la séance du 11 septembre 2025 et qu'un projet de règlement a été déposé à cette même séance;

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Aux fins de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions et mots suivants signifient :

Immeuble : désigne un seul lot ou plusieurs lots contigus ou qui seraient par ailleurs contigus, s'il n'était pas séparé du premier lot par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique et appartenant à un même propriétaire.

Logement : suite servant ou destinée à servir de résidence à une ou plusieurs personnes et où on peut préparer et consommer les repas, dormir et comportant une installation sanitaire. Un logement est occupé par un propriétaire occupant ou loué. Un logement exclut les logements bi-génération occupés ou destinés à être occupés des personnes possédant un lien de parenté ou d'alliance jusqu'au deuxième degré, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire occupant du logement principal, notamment, les ascendants (parents ou grands-parents), les descendants (enfants et petits-enfants), les collatéraux privilégiés (frères, sœurs, neveux et nièces) et certains collatéraux ordinaires (oncles et tantes).

Local : espace servant ou destiné à accueillir des activités commerciales, industrielles ou artisanales, comme la vente de biens ou de services. Un local est occupé par un propriétaire occupant ou loué.

ARTICLE 3

Le conseil est autorisé à acquérir de gré à gré à des fins de conservation les lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848 du Cadastre du Québec (Sandy Beach).

online or in person, the information session regarding the acquisition of the Lots covered by this By-Law:

WHEREAS a notice of motion of the present By-Law was given by Councillor [REDACTED] at the meeting of September 11, 2025, and a draft of this by-law was tabled at that meeting;

SECTION 1

The preamble forms an integral part of this By-Law.

SECTION 2

For the purpose of this By-Law, unless the context specifies otherwise, the following expressions and words mean:

Immovable: refers to a single lot or several contiguous lots, or lots that would be contiguous if it were not separated from the first lot by a public road, a railway, or a public utility right of way, and belonging to the same owner.

Dwelling: suite serving or intended to serve as a residence for one or more person and where one can prepare and consume meals, sleep and includes a sanitary facility. A dwelling is occupied by an owner-occupant or rented. A dwelling excludes bi-generational dwellings occupied by or destined to be occupied exclusively for persons having a family relationship or a relationship through marriage or a common law partner up to the second degree, with the owner-occupant of the main housing unit, namely, the ascendants (parents and grand-parents), the descendants (children and grand-children), privileged family collaterals (brothers, sisters, nephews and nieces) and certain other collaterals (uncles and aunts).

Unit: space accommodating or intended to accommodate commercial, industrial or craft activities, such as the sale of goods or services. Premises are occupied by an owner-occupant or rented.

SECTION 3

Council is authorized to acquire by private agreement for conservation purposes lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765, and 6 359 848 of the Cadastre du Québec (Sandy Beach).



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

ARTICLE 4

Le conseil est autorisé à dépenser une somme de neuf millions six cent quarante-huit mille cent trente-six dollars (9 648 136.00 \$) incluant les frais incidents et les taxes nettes pour les fins du présent règlement, tel qu'il appert du sommaire des coûts joint en Annexe 2 du présent Règlement pour en faire partie intégrante.

SECTION 4

Council is authorized to spend the sum of nine million six hundred forty-eight thousand one hundred thirty-six dollars (\$9,648,136.00), including incidental expenses and net taxes, for the purposes of this By-Law, as shown in the summary of costs attached as Appendix 2 to this By-Law, which forms an integral part thereof.

ARTICLE 5

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme de sept millions six cent quarante-huit mille cent trente-six dollars (7 648 136.00 \$) sur une période de quarante (40) ans et à affecter une somme de deux millions de dollars (2 000 000.00 \$) provenant de son surplus non affecté.

SECTION 5

For the purpose of paying the expenses provided for in this By-Law, Council is authorized to borrow the sum of seven million six hundred forty-eight thousand one hundred thirty-six dollars (\$7,648,136.00) over a period of forty (40) years and to allocate the sum of two million dollars (\$2,000,000.00) from its unallocated surplus.

ARTICLE 6

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement exigé et il sera prélevé, annuellement, durant le terme de l'emprunt, de chaque propriétaire d'un immeuble imposable situé sur le territoire de la municipalité, une compensation pour chaque immeuble imposable dont il est propriétaire.

Le montant de cette compensation sera établi annuellement en multipliant le nombre d'unités attribuées suivant le tableau ci-après à chaque immeuble imposable par la valeur attribuée à chaque unité. Cette valeur est déterminée en divisant les dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt par le nombre d'unités de l'ensemble des immeubles imposables situés sur le territoire de la municipalité.

SECTION 6

To cover the expenses incurred in relation to interest and principal repayments on the annual instalments of the loan, this By-Law requires that compensation be levied annually during the term of the loan from each owner of a taxable immovable located within the municipality for each taxable immovable owned by them.

The amount of this compensation will be determined annually by multiplying the number of units allocated to each taxable immovable, according to the table below, by the value assigned to each unit. This value is determined by dividing the expenses incurred in relation to interest and principal repayment on the annual loan instalments by the number of units of all taxable immovable located within the municipality.

CATÉGORIE D'IMMEUBLE / IMMOVABLE CATEGORY	NOMBRE D'UNITÉ / NUMBER OF UNIT
Immeuble résidentiel chaque logement / residential immovable, each dwelling	1
Immeuble commercial chaque local commercial / commercial immovable, each commercial unit	1



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

Immeuble mixte chaque logement et local commercial / <i>Mixed-use immovable each dwelling and commercial unit</i>	1
Immeuble agricole sans résidence / <i>Agricultural immovable without a residence</i>	1
Immeuble agricole avec résidence pour chaque logement / <i>Agricultural immovable with residence for each dwelling</i>	1
Immeuble vacant / <i>Vacant land</i>	1
Autre immeuble / <i>Other immovable</i>	1

ARTICLE 7

S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

SECTION 7

If the amount of an allocation authorized by this regulation is higher than the amount actually spent in connection with that allocation, Council is authorized to use the surplus to pay any other expense decreed by this By-Law for which the allocation would prove insufficient.

ARTICLE 8

Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution, don et subvention pouvant lui être versés pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

SECTION 8

Council shall allocate to the reduction of the loan decreed by this By-Law any contribution, donation, and subsidy that may be paid to it for the payment of part or all of the expenditure decreed by this By-Law.

Council also allocates any subsidy payable over several years to the payment of part or all of the debt service. The repayment term of the loan corresponding to the amount of the subsidy will be automatically adjusted to the period set for the payment of the subsidy.

ARTICLE 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

SECTION 9

The present By-Law shall come into force according to Law.

Chloe Hutchison
Maire/Mayor

Mélissa Legault
Greffière/Town Clerk

Avis de motion :
Dépôt du projet :
Adoption du règlement :
Avis public :
Ouverture du registre :
Dépôt du certificat des résultats :
Avis public d'entrée en vigueur :

11 septembre 2025
11 septembre 2025



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

ANNEXE 1 / APPENDIX 1
RAPPORT D'ÉVALUATION / APPRAISAL REPORT

VOIR DOCUMENT JOINT / SEE ATTACHED DOCUMENT

Projet / Proposed



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

ANNEXE 2 / APPENDIX 2
SOMMAIRE DES COÛTS / SUMMARY OF COSTS

<u>Estimation des coûts - Achat de Sandy Beach</u>	
<u>Coût d'achat</u>	
Estimation du coût d'achat	8 750 000.00 \$
Frais et honoraire de notaire	1 500.00 \$
	8 751 500.00 \$
Taxes de vente nettes	436 481.00 \$
Sous-total du coût d'achat	
	9 187 981.00 \$
Frais de financement +/- 2%	183 760.00 \$
Frais Intérêts sur emprunt temporaire	276 395.00 \$
Total	9 648 136.00 \$