



**Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue à Hudson le jeudi 15 mai 2014, à 19 h, dans les locaux de la Maison Halcro au 539, rue Main, Hudson, à laquelle sont présents:**

Présent : Deborah Woodhead, conseillère et présidente  
Diane Piacente  
Phil Davis  
Marcus Owen  
Joyce Galliker

Invité et présent: Nathalie Lavoie, directrice de l'urbanisme, Nicole Durand, Conseillère  
Convoqué et absent: Miriam Katz Tabori  
Invité et absent: Monsieur le maire Ed Prevost

1. **Approbation du procès-verbal de la dernière séance**

Le procès-verbal de la dernière séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 10 avril 2014 a été soumis aux membres. Il est proposé et résolu à l'unanimité que le procès-verbal **n'est pas approuvé** tel que présenté. Le CCU s'est dit préoccupé par les éléments suivants :

- 1- Le délai pour lequel le procès-verbal a été diffusé pour la révision ;
- 2- La version finale du procès-verbal n'a pas été distribuée avant la réunion du Conseil;
- 3- Le procès-verbal a été présenté comme adopté à la dernière réunion du Conseil, alors qu'en fait il n'avait pas été approuvé par les membres du CCU ;
- 4- **193 rue Main – Nouvelle proposition pour un développement résidentiel**: Il a été demandé aux membres du CCU de simplement 'écouter ce que M. Ellerbeck a à dire'. Il n'y avait aucune indication que les membres du CCU devaient voter sur le nouveau plan présenté, désigné par le CCU comme la nouvelle révision Rév 1-2014, bien qu'une demande de vote fut sous-entendue au comité par la suite. Il serait absolument impossible de le faire sans une étude approfondie et détaillée puisque c'est un tout nouveau projet ayant une densité beaucoup plus élevée. Le CCU appui le concept, mais pas le plan.

Cette discussion dure maintenant depuis près de 9 ans, a impliqué 20 membres du CCU, 3 Conseils et 3 maires et il n'y a toujours aucune action à cet égard. Dans tous les cas où le CCU demande des révisions de plan, M. Ellerbeck apporte d'autres modifications que le CCU n'a pas demandé. Le moment venu pour finaliser tout plan présenté, M. Ellerbeck se désiste toujours. Le plan actuel est une majoration massive de la densité et une toute nouvelle conception de plan qui n'a que peu ou pas de ressemblance avec les soumissions passées.

Des commentaires faits par les Conseillers présents indiquent qu'ils 'sont aux prises avec de nombreux défis' et qu'ils font de leur mieux compte tenu des contraintes de temps et de l'intention de faire évoluer les projets importants. Il est important que le Conseil passe en revue et étudie l'information contextuelle et prenne des décisions éclairées.

Enfin, il convient de définir clairement ce en quoi le CCU doit réviser lors de présentations par M. Ellerbeck : une requête pour un changement de zonage ou un vote pour un lotissement? Ceci a été demandé à plusieurs reprises et le CCU s'attendrait à ce que le processus soit la demande, l'approbation et la consultation publique sur le changement de zonage après quoi le CCU examinera les plans de lotissement présentés. La demande n'a pas encore été soumise. Or donc, pourquoi perdre du temps à présenter des plans de lotissement?



- 5- **35 Quarry Point - Nouvelle construction résidentielle proposée** : Le Conseil est allé à l'encontre de la recommandation du CCU concernant le design architectural proposé de la résidence, laquelle ne se conforme pas dans le cadre de l'environnement bâti existant qui, de l'avis du CCU, créerait un préjudice important pour le voisinage immédiat. Il a été mal compris par les membres du Conseil de la Ville qu'il n'a pas son mot à dire quand il s'agit de goût et de préférence architecturale, à quoi il a été répondu qu'effectivement la Ville a bel et bien contrôle sur le type de résidence qui peut être construit sur son territoire, et ce, de manière à préserver l'intégrité architecturale du quartier, prévenant ainsi un préjudice aux propriétés existantes;
- 6- **Whitlock**: La documentation fut incluse dans la trousse d'information détaillant la chronologie des événements menant aux recommandations du CCU qui furent rejetées par le Conseil. Les membres du CCU souhaiteraient connaître la raison de cette décision d'autant plus que ces documents démontrent ce que Whitlock est autorisé à faire et ce que le Conseil leur a accordé le droit de faire est quelque chose qu'ils avaient convenu de ne pas faire, d'autant plus que Whitlock ne s'est pas conformé aux exigences, par exemple ils n'ont pas encore relié leur stationnement à l'entrée du sentier;
- 7- **Projet de lotissement sur Côte St-Charles: Plan d'urbanisme et changement de zonage pour le Whitlock Golf and Country Club**: Le comité est d'avis que le CCU devrait être mis au courant des projets à long terme du Whitlock pour assurer que les éléments concordent avec le plan d'urbanisme d'Hudson pour le développement de la Ville.

**Adopté à l'unanimité**

2. **Projet résidentiel : Como Gardens:**

**ATTENDU QU'**une demande a été reçue pour un changement de zonage passant de résidences unifamiliales à des maisons de ville de 2 à 3 unités pour le lot 4 658 147 sur la rue Como Gardens;

**ATTENDU QU'**un projet résidentiel préliminaire a été présenté par Messieurs Pierre Galland, promoteur immobilier et entrepreneur en construction, Patrick Magee, architecte et Yves Perrons, urbaniste. Les 2 autres membres impliqués dans ce projet, soit Messieurs Sébastien Weiner et Gerald Eisenman, étaient absents;

**ATTENDU QUE** le projet résidentiel proposé présente une densité de 11 unités l'hectare, ce qui ne répond pas aux critères de densité du Plan d'Urbanisme de 5-10 unités l'hectare. Par conséquent, le CCU recommande que le Plan d'urbanisme de la ville soit modifié de manière à permettre le projet, étant donné que la densité proposée n'est qu'une légère augmentation des critères de densité existants;

**ATTENDU QU'**il y a trois phases proposées pour ce projet: les phases 1A et 1B sur la rue Como Gardens et phase 2 sur la rue Hodgson, pour un total de 27 à 34 unités. Il est entendu que cette réunion ne porte que sur la phase 1A du projet de développement;

**ATTENDU QUE** toutes les préoccupations environnementales concernant ce lot ont été réglées à la satisfaction complète du Ministère du développement durable, de l'environnement, de la faune et des parcs (MDDEFP) qui a délivré le certificat d'autorisation;

**ATTENDU QUE** la partie arrière du lot 4 658 147, ce qui représente environ 80% de ce que l'on appelle la Tourbière, a été achetée par le ministère des Transports et qui sera, éventuellement, cédé à la Ville;

**ATTENDU QUE** ce lot est considéré comme zone sensible, ainsi le Comité requiert plus d'information concernant la capacité portante du sol ainsi que le niveau de la nappe phréatique, surtout qu'il y a évidence d'une source sur l'un des lots à bâtir;



**ATTENDU QUE** le promoteur immobilier suggère d'inclure une zone tampon de 10 mètres entre les lots à bâtir et la Tourbière, ladite zone tampon représentant une portion du 10% requis comme cession de terrain aux fins de parc ou de terrain de jeux

**ATTENDU QUE** ce lot est présentement desservi par les services municipaux, à savoir l'aqueduc et les égouts. Selon une étude menée par Stéphane Raymond et Catherine Haulard, l'usine de traitements des eaux usées est en mesure, à ce moment-ci, de satisfaire à la demande additionnelle engendrée par ce projet. De même, le réseau d'aqueduc de la Ville, quant à lui, devrait aussi être en mesure, à ce moment-ci, de satisfaire à la demande en eau potable pour ce projet, par contre des solutions devront être trouvées pour combler les besoins futurs en eau potable;

**PAR CONSÉQUENT**, il est **proposé** et résolu (3 pour, 1 contre) que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation du changement de zonage proposé avec les remarques suivantes:

- 2.1 Le vote contre est basé sur le fait qu'il n'y a pas assez d'information pour le moment sur le PMAD et le Plan maître de la MRC pour être en mesure de donner une recommandation;
- 2.2 Le concept, tel que présenté, est le type de projet qu'Hudson aimerait voir plus souvent, car il est sensible au style d'Hudson tout en répondant aux besoins et exigences présents et futurs de la Ville;
- 2.3 Les citoyens ne doivent pas être écartés du processus décisionnel quant à l'approbation ou le rejet de ce projet. Ainsi, le CCU recommande que, collectivement avec l'administration, le projet soit présenté aux résidents touchés de la zone;
- 2.4 Le Comité recommande que seules des maisons jumelées soient construites dans la phase 1A;
- 2.5 Quel sera le délai de mise en œuvre pour la phase 1B, une fois celle-ci acceptée par le Ministère du développement durable, de l'environnement, de la faune et des parcs (MDDEFP), ainsi que pour la phase 2?
- 2.6 Quel sera l'impact environnemental sur la tourbière ainsi que sur l'ensemble de la région une fois que cette zone sensible aura été perturbée?

#### Adopté

### 3. Démolition et nouvelle construction : 49 Lower Maple:

**ATTENDU QU'**une demande de démolition jumelée à une proposition préliminaire pour la construction d'une série de 6 maisons en rangée/5 garages a été reçue pour le 49 Lower Maple;

**ATTENDU QUE** le bâtiment ne rencontre aucune des directives énumérées dans le Règlement N° 355, section 5.A;

**ATTENDU QUE** la zone R-59 permet des logements multifamiliaux;

**ATTENDU QUE** le *programme préliminaire de réutilisation* répond, essentiellement, aux besoins de densification du Plan directeur de la Ville pour plus de logements multifamiliaux dans le centre-ville;

**ATTENDU QU'**il est suggéré que cette demande de démolition soit divisée en 3 parties, à savoir : la démolition, le concept de réutilisation et le 10% d'ordre pécuniaire ou la cession de terrains aux fins de parcs ou de terrains de jeu;

**PAR CONSÉQUENT**, il est **proposé** et résolu (3 pour, 1 abstention) que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation du projet de construction nouvelle avec les remarques suivantes :



- 3.1 Un membre s'est abstenu de voter avec la remarque suivante : Il y a un afflux soudain de projets d'envergures sans tenir compte des répercussions générales sur le Plan directeur et la vision de la Ville;
- 3.2 Recommandations pour la démolition:
- 3.2.1 Le permis de démolition ne sera présenté au comité de démolition qu'une fois tous les critères du nouveau bâtiment rencontrent les exigences du service d'urbanisme .
- 3.2.2 La démolition dépendra de l'approbation du projet de remplacement et de l'émission du permis de construction.
- 3.2.3 La démolition proprement dite du bâtiment ne sera faite qu'une fois que le projet de remplacement est prêt à commencer.
- 3.3 Le CCU reconnaît le fait qu'il ne peut y avoir un transfert de terrains donc recommande l'option d'ordre pécuniaire de 10%.

**Adopté**

4. **Démolition et nouvelle construction : 71 Maple :**

**ATTENDU QU'**une demande de démolition ainsi que pour une nouvelle construction a été reçue pour le 71 Maple;

**PAR CONSÉQUENT**, est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation des plans de la nouvelle construction résidentielle, tel que présenté.

**Adopté à l'unanimité**

5. **Rénovation majeure commerciale : 397 Main :**

**ATTENDU QU'**une demande a été reçue pour une rénovation majeure commerciale au 397 rue Main;

**ATTENDU QUE** la nouvelle élévation n'aura qu'un impact mineur sur la rue Main;

**PAR CONSÉQUENT**, est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation des plans, tels que présentés.

**Adopté à l'unanimité**

6. **Agrandissement proposé : 96 Elm :**

**ATTENDU QU'**une demande a été reçue pour la construction d'un agrandissement à la résidence du 96 Elm;

**PAR CONSÉQUENT**, est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation des plans tels que présentés avec la remarque suivante:

- 6.1 Les bardeaux à l'étage supérieur pourraient être d'un ton plus foncé pour atténuer la hauteur du bâtiment.

**Adopté à l'unanimité**

7. **Agrandissement proposé : 688 Main :**



**ATTENDU QU'**une demande a été reçue pour la construction d'un agrandissement à la résidence du 688 Main;

**PAR CONSÉQUENT**, est dûment **proposé** et résolu (3 pour, 1 contre) que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation pour la construction d'un agrandissement au bâtiment existant avec les conditions suivantes :

- 7.1 Tout joint entre les parements extérieurs existants et ceux de l'agrandissement doivent s'agencer de façon à créer une transition uniforme.
- 7.2 Le revêtement extérieur du garage détaché pourrait aussi être adressé.

**Adopté**

8. **Discussion concernant la documentation requise pour nouveau projet :**

Une ébauche des lignes directrices sera présentée à la prochaine réunion du Caucus pour révision, après quoi elles seront remises aux membres du CCU en tant que directives à suivre pour les nouveaux projets.

9. **Discussion concernant le projet résidentiel du 193 Main : propriété Ellerbeck :**

Les membres du comité ont discuté sur ce projet ainsi que d'autres projets à venir.

10. **Ajournement de la séance : date de la prochaine réunion**

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 23 h 15.

Prochaine rencontre le 12 juin à 19 h.