



Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue à Hudson le jeudi 13 novembre 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, Nicole Durand, conseillère
Miriam Tabori
Chloé Hutchison
Phillip Avis
Timothy Mathieu
Frank Hicks

Invité et présent: Nathalie Lavoie, directrice du service de l'urbanisme
Invité et absent: Monsieur le maire Ed Prevost

Présentation des nouveaux membres du CCU

Chloé Hutchison
Timothy Mathieu
Frank Hicks

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

Le procès-verbal de la dernière séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 9 octobre 2014 a été soumis aux membres. Il est résolu qu'il soit adopté tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

2. **Demande de changement de zonage – section de la rue Mayfair**

ATTENDU QU'une demande a été reçue par monsieur Daniel Rodrigue pour un changement de zonage d'une section de la rue Mayfair, qui engloberait une superficie totale de 5.23 hectares;

ATTENDU QUE le type de résidence à construire serait des maisons jumelées de prestige ayant chacune une superficie approximative de 2,000 pi²;

ATTENDU QUE M. Rodrigue suggère convertir les 12 lots pour résidences unifamiliales en 24 lots pour résidences jumelées;

ATTENDU QU'une zone tampon naturelle entre les propriétés adjacentes sera maintenue;

ATTENDU QUE le projet serait bien intégré avec le quartier existant;

ATTENDU QUE la Ville ne recevra pas de 10% monétaire et/ou parc/espace vert étant donné que cette condition a déjà été remplie au début des projets Alstonvale et Hudson Valley;

PAR CONSÉQUENT, est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation de ce changement de zonage avec les recommandations suivantes :

- 2.1. Réduire la densité pour respecter le Plan Directeur actuel;
- 2.2. Il est également suggéré que le projet proposé respecte et maintienne le réseau actuel de sentiers.

Adopté à l'unanimité

3. Proposition d'un projet de développement résidentiel – 193 rue Main

ATTENDU QU'une nouvelle proposition de développement résidentiel a été reçue. Il n'y avait aucune indication que le CCU devait voter sur le nouveau plan tel que présenté. Il serait absolument impossible de le faire sans étude sérieuse et détaillée étant donné que ceci est un nouveau plan à densité beaucoup plus élevée. Le CCU a toujours appuyé le concept mais pas le plan.



ATTENDU QU'une clarification s'avère nécessaire à savoir quoi exactement le CCU est censé examiner lors d'une présentation de M. Ellerbeck. Est-ce une demande de changement de zonage ou d'un vote sur un plan de lotissement? Ceci a été demandé à plusieurs reprises et le CCU s'attendrait à ce que le processus soit la demande, l'acceptation et la consultation publique sur le changement de zonage après quoi le CCU pourrait prendre en considération les présentations de plans de lotissement. Aucune demande formelle n'a encore eu lieu.

ATTENDU QUE M. Ellerbeck a clairement fait savoir qu'il n'est pas le développeur mais plutôt le lotisseur de ce terrain.

ATTENDU QUE l'espace vert pourrait-être mieux intégré dans le projet;

ATTENDU QUE ce nouveau projet de lotissement devrait-être traité comme ayant trois (3) différentes zones principales au sein d'un projet intégré, ces zones étant :

Zone 1: Caractère de la rue Main: les lots bordants la rue Main doivent se conformer aux superficies et proportions des lots déjà établis, suivre le rythme et le ratio d'espace vert dans un milieu bâti particulier à cette route panoramique au cœur du patrimoine et de l'identité d'Hudson;

Zone 2: Continuité du tissu urbain adjacent: la superficie et la densité des lots se doivent de respecter les quartiers résidentiels adjacents concernant les marges de recul, les taux de densité et d'occupation, Wilkinson étant le voisinage le plus dense des deux zones urbaines et servant de base au tableau de zonage à venir;

Zone 3: Densité plus élevée avec des inclusions d'unités multi résidentiels: compte tenu que la MRC vise une densité résidentielle plus élevée, des unités multi résidentiels composés de 3-plexes **au plus** sont acceptés dans les zones adjacentes aux voies ferrées, où les marges de reculs adéquates depuis la voie ferrée seront requises pour permettre aux résidents une zone tampon physique et sonore. Le tableau de zonage pour cette zone est à suivre.

PAR CONSÉQUENT, est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation de ce changement de zonage, en principe, mais non le nouveau plan présenté en soi, qui nécessitera des études et consultations plus approfondis, avec des recommandations à suivre dans un proche avenir :

Adopté à l'unanimité

4 Nouvelle enseigne, église St-James - 642 rue Main

ATTENDU QU'une nouvelle enseigne a été soumise pour l'église St-James;

ATTENDU QUE cette enseigne biface sera perpendiculaire à la rue Main;

ATTENDU QUE cette nouvelle enseigne répondra aux exigences du règlement municipal;

PAR CONSÉQUENT, est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation de cette nouvelle enseigne.

Adopté à l'unanimité

5. 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 22 h 45.

Prochaine rencontre le 11 décembre 2014 à 19 h.