



Procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue à Hudson le jeudi 9 juin 2016, 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
Martin Lechowicz
Daren Legault
Timothy Mathieu

Invités et présents : Nathalie Lavoie, directrice du service de l'urbanisme

Convoqués et absents : Frank Hicks

Invité et absent : Monsieur le Maire Ed Prévost

1. **Procès-verbal de la réunion précédente**

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 11 mai 2016 a été soumis à tous les membres. Il est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité qu'il soit **approuvé** tel que soumis.

Adopté à l'unanimité

2. **550 rue Main : Addition à une résidence**

ATTENDU qu'une demande a été reçue pour une addition à un immeuble résidentiel au 550 rue Main;

PAR CONSÉQUENT il est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation des plans tels que soumis avec les conditions suivantes :

- Le plan d'élévation transversal du sous-sol ne reflète pas les plans de fondation;
- Une correction sur les plans est nécessaire pour que les élévations reflètent le plan de fondation du sous-sol, ou vice versa.

Adopté à l'unanimité

3. **88 rue Pine : Addition d'une véranda 3 saisons à une résidence**

ATTENDU qu'une demande a été reçue pour l'addition d'une véranda 3 saisons à un immeuble résidentiel au 88 rue Pine;

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

- Les pieux visés atteindront une profondeur de 6 pieds.

Adopté à l'unanimité

4. **883 rue Main: Nouveau bâtiment agricole**

ATTENDU QU'une demande a été reçue pour un nouveau bâtiment agricole au 883A rue Main;

PAR CONSÉQUENT il est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation du plan tel que soumis.

Adopté à l'unanimité



5. **Modification de règlements pour la rue Mayfair – Les Vallées d'Hudson**

ATTENDU qu'une nouvelle proposition de changement aux règlements d'urbanisme pour une section de la rue Mayfair a été reçue;

ATTENDU que la demande initiale fut présentée en novembre 2014 proposant que les 12 lots pour résidences unifamiliales soient convertis en un maximum de 24 lots pour résidences jumelées:

ATTENDU que le règlement Omnibus n'a jamais été valable pour cette zone;

ATTENDU que les besoins de densification ne sont pas applicables dans ce secteur puisque l'affectation para-urbaine ne peut dépasser 4.7 unités par hectare;

ATTENDU que les Règlements de Lotissement et de Zonage ainsi que le Plan directeur de la Ville devront être modifiés pour tenir compte des changements proposés à ce secteur qui est situé à l'extérieur du périmètre urbain.

ATTENDU que des règles, règlements et responsabilités ont été initialement mis en place par M. Rodrigue au début du projet Les Vallées d'Hudson pour assurer et maintenir un certain niveau de qualité de vie au sein de la communauté des Vallées d'Hudson;

ATTENDU que même si le Comité reconnaît la nécessité de construire des maisons plus petites dans ce secteur, il reconnaît également le fait que ces constructions se doivent d'être faites de manière à être équitable pour les résidents qui ont déjà investi d'importantes sommes d'argent en se souscrivant aux règles et règlements en place pour protéger la qualité de vie qu'ils ont choisi, ce à quoi M. Rodrigue souhaite maintenant changer pour vendre ces lots;

ATTENDU que l'aquifère peu profond et non confiné ainsi que l'aquifère de fond que l'on retrouve sous l'ancienne couche de dépôts d'argile marine sont déjà fortement affectés par l'importante demande en eau actuelle et le seront bien davantage par l'addition de ces nouvelles résidences;

ATTENDU qu'une augmentation du nombre de systèmes septiques pourraient augmenter le risque de contamination de l'aquifère, mais le risque dépend de 1) comment bien conçus et entretenus les systèmes sont et 2) l'hydrologie de l'aquifère à ce point;

ATTENDU que les systèmes septiques dans ces instances devront pouvoir être installés sur de plus petites propriétés adossant un boisé d'intérêt métropolitain qui sera protégé, imposant ainsi des contraintes supplémentaires sur la conception et le fonctionnement des systèmes septiques;

ATTENDU que les actes de ventes notariés des propriétaires en bordure de la rue Cambridge précisent que tous les lots de construction de la zone environnante bénéficieront d'une superficie minimale de 30 000 pi²;

PAR CONSÉQUENT compte tenu de la réalité actuelle et pour se conformer aux règles et règlements originaux mis en place par M. Rodrigue lui-même, il est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme ne **recommande pas** l'approbation des plans tels que soumis.

Adopté à l'unanimité

6. **Lotissement sur Mount Victoria – Succession Norris**

ATTENDU qu'une demande de lotissement révisée a été reçue pour le projet sur Mount Victoria;

ATTENDU que le comité a jugé nécessaire de diviser la discussion et le vote sur ce projet de subdivision en trois (3) groupes distincts;

1- Lots 1, 2 et 3:

Aucun vote ne peut avoir lieu jusqu'à ce que le verdict final du MAMOT concernant le rond-point au bout de la rue ne soit rendu.



Aucun vote n'a eu lieu

2- Lots 4, 5, 6 et 7:

Il est dûment **proposé** et résolu à l'unanimité que le Comité consultatif d'urbanisme **recommande** l'approbation des nouveaux plans tels que soumis pour les lots 4 (si l'exigence minimal de la façade est respectée), 5, 6 et 7 avec la recommandation suivante:

- un espace vert utilisable pourrait être inclus dans la phase 2 pour servir d'aire de jeux pour enfants.

Adopté à l'unanimité

3- Lots 8 et 9:

Des renseignements supplémentaires doivent être fournis pour formuler une recommandation éclairée :

- La pente de l'escarpement sera confirmé par un arpenteur géomètre;
- Les marges de reculs sont-elles adéquates pour le drainage d'un fossé?

Aucun vote n'a eu lieu

7. **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 21 h 30.
Prochaine rencontre le 14 juillet 2016 à 19 h.