



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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF TENUE EN MODE HYBRIDE, SOIT EN PRÉSENTIEL À LA SALLE DE CONFÉRENCE DE LA MAISON HALCRO SITUÉE AU 539 MAIN ET PAR VIDÉOCONFÉRENCE LE 2 MAI 2023 À 18H30 À LAQUELLE ASSISTAIENT :

MINUTES OF THE TOWN PLANNING ADVISORY COMMITTEE MEETING HELD IN HYBRID MODE, I.E. FACE-TO-FACE AT THE HALCRO HOUSE CONFERENCE ROOM LOCATED AT 539 MAIN AND BY VIDEO CONFERENCE ON MAY 2ND, 2023 AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*:

Peter Mate, member-élu et président / elected-member and *chairperson*
Reid Thompson, member-élu / *elected-member*
Christine Redfern
David Murray
Elizabeth Corker
Matthew Stenberg
Victoria Henderson
Youri Rodrigue

Le quorum est atteint / *Quorum was reached*

Également présents/*Also present*:

Mélissa Francis, Chef de division à l'urbanisme / *Urban planning division head*

Absent :

Chloe Hutchison, mairesse / *mayor*
Arthur Boidin

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. Peter Mate déclare la séance ouverte à 18h34 heures

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour de la réunion du comité consultatif d'urbanisme a été soumis à tous les membres. Le service de l'urbanisme indique que l'ordre du jour proposé est modifié, afin de retirer l'adoption du procès-verbal du mois d'avril, puisque ce dernier n'a pas été soumis aux membres.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que l'ordre du jour soit adopté tel que proposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

3. MOT D'OUVERTURE

M. Mate fait un retour sur son discours tenu au début de la séance du conseil du 2 mai 2023, concernant les critiques sur les réseaux sociaux, à propos des terrasses sur rue.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 14 MARS 2023

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Peter Mate calls the meeting to order at 6:34 p.m.

2. ADOPTION OF THE AGENDA

The agenda of the town planning advisory committee meeting was submitted to all members. The urban planning department indicates that the proposed agenda is modified, to withdraw the adoption of the minutes of the month of April, since the latter was not submitted to the members.

It is moved and resolved to approve unanimously (6-0) the agenda as proposed.

CARRIED UNANIMOUSLY

3. OPENING STATEMENT

Mr. Mate reflects on his speech given at the start of the council meeting on May 2, 2023, concerning the criticism on social media, about street terrasses.

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF MARCH 14th, 2023



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

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 mars 2023 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on March 14th, 2023 were submitted to all members.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

It is moved and resolved unanimously (6-0) that the minutes be approved as submitted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

5. SUIVI DES DOSSIERS

5. FOLLOW-UP OF PROJECTS

Mme Francis informe les membres du cheminement des dossiers traités par le comité et qui ont été déposés à la séance du Conseil municipal du 2 mai 2023, soit les projets suivants :

Ms. Francis informs the members of the progress of the items dealt with by the committee, which were tabled at the May 2nd, 2023 town council meeting, namely the following projects:

- 906 Main – PIIA Travaux de rénovations majeures : Le demande PIIA pour des travaux de rénovations majeures consistant à l'ajout d'une véranda trois-saison à l'arrière du bâtiment a été approuvée par le conseil municipal, à la suite d'une recommandation conditionnelle favorable du comité.
- 413 Main – PIIA Travaux de rénovations majeures : La demande de PIIA pour des travaux de rénovations majeures consistant à l'ajout d'une véranda trois-saison à l'arrière du presbytère a été refusée par le conseil municipal, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 69 Crescent – Dérogation mineure : Le conseil municipal a reporté la décision sur la dérogation mineure, à la suite d'une modification du libellé afin de permettre au comité de se prononcer sur le nouveau libellé.
- 602 Main – PIIA Travaux de rénovations majeures : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations majeures consistant au remplacement du revêtement extérieur et à la modification des ouvertures.

- 906 Main – SPAIP Major Renovation Work: The SPAIP application for major renovation work consisting in the addition of a three-season veranda at the rear of the building was approved by Town Council, following a favorable conditional recommendation from the committee.
- 413 Main – SPAIP Major renovation work: The SPAIP application for major renovation work involving the addition of a three-season veranda at the back of the presbytery was refused by the municipal council, following an unfavorable recommendation from the committee.
- 69 Crescent – Minor exemption: The town council deferred the decision on the minor exemption, following a wording change to allow the committee to decide on the new wording.
- 602 Main – SPAIP Major renovation work: The town council refused the SPAIP request for major renovation work consisting of replacing the exterior cladding and modifying the openings.

Le service de l'urbanisme avise toutefois les membres que la mairesse détient d'un droit de véto sur toutes les résolutions adoptées pendant la séance du conseil municipal dans les 96 heures suivant la rencontre du conseil municipal. Puisque la séance du conseil a eu lieu la veille et que le droit de véto n'est pas expiré, celle-ci pourrait s'en prévaloir pour l'une ou plusieurs des décisions contenues dans le suivi du dossier. Dans un tel cas, le projet devra être soumis de nouveau au conseil municipal, lors de la séance suivante.

The urban planning department notifies the members that the mayor has a right of veto on all resolutions adopted at the town council meeting within 96 hours following the meeting of the town council. Since the town council meeting took place the day before this meeting and the right of veto has not yet expired, she could use it for one or more of the decisions contained in the follow-up of the file. In such a case, the project must be resubmitted to the town council at the next meeting.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

6. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST



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

Aucun membre ne déclare de conflit d'intérêt en lien avec les dossiers inclus à l'ordre du jour.

No member declares conflicts of interest in relation to the items on the agenda.

7. 894 MAIN – PIIA NOUVELLE CONSTRUCTION UNIFAMILIALE

7. 894 MAIN – SPAIP NEW SINGLE-FAMILY CONSTRUCTION

Mme Diane Thibeault (propriétaire), M. Richard Adler (propriétaire), [REDACTED] (architecte-paysagiste), [REDACTED] (technologue en architecture), [REDACTED] (entrepreneur) et [REDACTED] (entrepreneur) se joignent à la rencontre pour la présentation de la demande et la période de question.

Ms. Diane Thibeault (owner), Mr. Richard Adler (owner), [REDACTED] (landscape architect), [REDACTED] (architectural technologist), [REDACTED] (contractor) and [REDACTED] (contractor) join the meeting for the presentation of the project and the question period.

Mme Francis fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent en huit clos et parviennent à la recommandation suivante :

Ms. Francis presents the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberated and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT Qu'une demande de permis a été reçue pour une nouvelle construction unifamiliale sur le lot 1 831 642 (894 Main);

WHEREAS a permit request was received for a new single-family construction on lot 1 831 642 (894 Main);

CONSIDÉRANT que le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) indique des objectifs et critères à respecter pour une demande de ce type;

WHEREAS that by-law no.571 concerning site planning and architectural integration programs (SPAIP) indicates objectives and criteria to fulfill for this type of permit application;

CONSIDÉRANT QUE le comité a considéré les objectifs et critères de ce règlement applicables à la demande;

WHEREAS the committee has considered the objectives and criteria of this by-law applicable for this request;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à la majorité (4-3) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 831 642 (894 Main).

THEREFORE it is moved and resolved by majority (4-3) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 831 642 (894 Main).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CARRIED BY MAJORITY

8. 514 MAIN – PIIA NOUVELLE CONSTRUCTION MULTIFAMILIALE

8. 514 MAIN – SPAIP NEW MULTIFAMILY CONSTRUCTION

M. Edouard Lawlor (propriétaire et promoteur) et [REDACTED] (architecte) se joignent à la rencontre pour la présentation de leur demande et la période de question.

Mr. Edouard Lawlor (owner and developer) and [REDACTED] (architect) join the meeting for the presentation of their request and the question period.

Mme Francis fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent en huit clos et parviennent à la recommandation suivante :

Ms. Francis presents the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberated and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT Qu'une demande de permis a été reçue pour une nouvelle construction multifamiliale sur le lot 1 833 141 (514 Main);

WHEREAS a permit request was received for a new multi-family construction on lot 1 833 141 (514 Main);

CONSIDÉRANT que le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

WHEREAS that by-law no.571 concerning site planning and architectural integration programs



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

(PIIA) indique des objectifs et critères à respecter pour une demande de ce type;

(SPAIP) indicates objectives and criteria to fulfill for this type of permit application;

CONSIDÉRANT QUE le comité a considéré les objectifs et critères de ce règlement applicables à la demande;

WHEREAS the committee has considered the objectives and criteria of this by-law applicable for this request;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de s'assurer, dans le cas d'un nouveau bâtiment, que ses caractéristiques architecturales sont en harmonie avec celles des bâtiments avoisinants n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à faire un rappel de l'architecture des bâtiments avoisinants ayant une valeur patrimoniale dans la volumétrie, la hauteur du bâtiment, la pente et la forme du toit, la composition des façades, les ouvertures et les matériaux de revêtement extérieur n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to harmonize the architectural characteristics of new buildings with those of neighbouring buildings is not respected because the criterion aiming to reflect the architecture of neighbouring heritage buildings with regard to volume measurements, building height, pitch and shape of the roof, façade composition, doors and windows, and exterior cladding materials is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de favoriser, dans le cas d'un nouveau bâtiment, des bâtiments prestigieux de qualité supérieure de façon à mettre en valeur la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à privilégier des façades qui font l'objet d'un traitement architectural minutieux et soigné, particulièrement celles ayant front sur la rue Main (décrochés, saillies, éléments permettant d'empêcher la monotonie n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to emphasize Main Road by prioritizing prestigious new buildings of superior quality is not respected because the criterion aiming to prioritize neat and detailed architectural façades, particularly those that face Main Road (lines, projections, components that prevent monotony, etc.) is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de favoriser, dans le cas d'un nouveau bâtiment, des bâtiments prestigieux de qualité supérieure de façon à mettre en valeur la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à éviter les grands murs uniformes, en proposant des ruptures dans les plans des différentes façades et par l'ajout d'éléments architecturaux en retrait ou en saillie n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to emphasize Main Road by prioritizing prestigious new buildings of superior quality is not respected because the criterion aiming to avoid large, uniform walls using divisions in the various façade plans, and by inseting or projecting architectural components is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de favoriser, dans le cas d'un nouveau bâtiment, des bâtiments prestigieux de qualité supérieure de façon à mettre en valeur la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à privilégier les techniques de construction durable n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to emphasize Main Road by prioritizing prestigious new buildings of superior quality is not respected because the criterion aiming to prioritize durable construction techniques is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de mettre en valeur les espaces libres n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à intégrer des aménagements paysagers dans les espaces libres situés dans les cours latérales et arrière n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to emphasize open spaces is not respected because the criterion aiming to landscape open areas located in the side and rear yards is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de favoriser les aménagements à faible impact environnemental et limiter les îlots de chaleur n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à choisir des vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères indigènes n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to limit heat islands and prioritize amenities with a low environmental impact is not respected because the criterion aiming to use perennials, shrubs, trees and other indigenous landscaping components is not fulfilled;



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

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de favoriser les aménagements à faible impact environnemental et limiter les îlots de chaleur n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à limiter les opérations de déblayage et de remblayage, afin de conserver le plus possible la topographie existante du site n'est pas remplie;

WHEREAS the objective to limit heat islands and prioritize amenities with a low environmental impact is not respected because the criterion aiming to limit excavation and backfilling operations to preserve as much of the site's existing topography as possible is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de préserver l'architecture des bâtiments et le caractère champêtre des espaces extérieurs le long de la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à favoriser, dans le cas de nouveaux bâtiments, une architecture à caractère rural ou de villégiature avec des toits à pente forte et des matériaux de revêtement tels le bois, la pierre naturelle et la brique de couleur rouge ou brune de façon à être en harmonie avec les bâtiments et le secteur environnant n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to preserve the architecture of the buildings and the rural character of outdoor spaces along Main Road is not respected because the criterion aiming to favour, in the case of new buildings, a rural or country architectural character with high pitched roofs and exterior siding materials such as wood, natural stone and brick in shades of red or brown to be in harmony neighbouring buildings and the environment is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de préserver l'architecture des bâtiments et le caractère champêtre des espaces extérieurs le long de la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à assurer que les éléments architecturaux (le toit, les corniches, les portes, les fenêtres, les perrons, les galeries, les marquises, les linteaux, les couronnements) respectent le caractère architectural du bâtiment n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to preserve the architecture of the buildings and the rural character of outdoor spaces along Main Road is not respected because the criterion aiming to ensure that architectural elements (roof, cornices, doors, windows, balconies, galleries, awnings, lintels, copings) respect the architectural character of the building is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de préserver l'architecture des bâtiments et le caractère champêtre des espaces extérieurs le long de la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à assurer que les matériaux de revêtement extérieur cadrent bien avec l'architecture du bâtiment et que leur nombre soit réduit au minimum n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to preserve the architecture of the buildings and the rural character of outdoor spaces along Main Road is not respected because the criterion aiming to ensure that exterior finish materials are in harmony with the architecture of the building and that their number be reduced to a minimum is not fulfilled;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de préserver l'architecture des bâtiments et le caractère champêtre des espaces extérieurs le long de la rue Main n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à assurer que les aménagements paysagers et les éléments tels les clôtures et les enseignes mettent en valeur le bâtiment et contribuent à rehausser la qualité du paysage champêtre n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to preserve the architecture of the buildings and the rural character of outdoor spaces along Main Road is not respected because the criterion aiming to Ensure that landscaping and elements such as fences and signs highlight the building and contribute in increasing the quality of the rural landscape is not fulfilled;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (7-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le lot 1 833 141 (514 Main).

THEREFORE it is moved and resolved unanimously (6-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 1 833 141 (514 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY



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

9. 69 CRESCENT – DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Mme Francis présente la demande et fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent en huit clos et parviennent à la recommandation suivante :

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été reçue afin d'autoriser une marge de recul avant de 3,11 mètres pour le garage existant au lieu du minimum de 7 mètres requis et une marge de recul avant de 6,41 mètres pour l'agrandissement proposé au lieu du minimum de 7 mètres requis tel que prescrit par l'article 505 du règlement de zonage numéro 526 de la Ville d'Hudson et indiqué à la grille des usages et normes pour la zone R-33;

CONSIDÉRANT que le règlement no. 530 sur les dérogations mineures et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* indiquent les critères d'évaluations pour une demande de ce type;

CONSIDÉRANT QUE le comité a considéré les critères d'évaluations applicables à la demande;

PAR CONSÉQUENT il est dûment proposé et résolu à l'unanimité (7-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver la demande de dérogation mineure.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

10. 69 CRESCENT – PIIA AGRANDISSEMENT

Mme Francis présente la demande et fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent en huit clos et parviennent à la recommandation suivante :

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un agrandissement sur le lot 1 832 490 (69 Crescent);

CONSIDÉRANT que le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) indique des objectifs et critères à respecter pour une demande de ce type;

CONSIDÉRANT QUE le comité a considéré les objectifs et critères de ce règlement applicables à la demande;

CONSIDÉRANT que l'objectif à préserver, dans le cas d'un bâtiment existant, son caractère architectural n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à respecter, lors d'interventions, les caractéristiques propres à l'architecture du

9. 69 CRESCENT – MINOR EXEMPTION REQUEST

Ms. Francis presents the request and the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberated and come to the following recommendation:

WHEREAS a minor exemption request was received in order to authorize a front setback for the existing garage of 3.11 meters instead of the required minimum of 7 metres and a front setback for the proposed addition of 6.41 metres instead of the required minimum of 7 meters as prescribed by section 505 of the Town of Hudson's Zoning By-Law No 526 and indicated in the uses and standards table for zone R-33;

WHEREAS that by-law no.530 concerning minor exemptions and the Act respecting land use planning and development indicate the evaluation criteria to fulfill for a request of this type;

WHEREAS the committee has considered the evaluation criteria applicable for this request;

THEREFORE it is moved and unanimously (7-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to town council the approval of the minor exemption.

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 69 CRESCENT – SPAIP ADDITION

Ms. Francis presents the request and the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberated and come to the following recommendation:

WHEREAS a permit request was received for an addition on lot 1 832 490 (69 Crescent);

WHEREAS that by-law no.571 concerning site planning and architectural integration programs (SPAIP) indicates objectives and criteria to fulfill for this type of permit application;

WHEREAS the committee has considered the objectives and criteria of this by-law applicable for this request;

WHEREAS the objective to preserve, in the case of existing buildings, their architectural character. is not respected because the criterion aiming to comply with the building's specific architectural characteristics during the work, along with its



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

bâtiment ainsi que ses caractéristiques particulières et d'ensemble: forme du toit, matériaux de revêtement extérieur, composition des façades, composantes architecturales (corniches, ouvertures, éléments d'ornementation, perrons, balcons, etc.); n'est pas rempli;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à la majorité (5-2) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIAA relatif à la demande de permis sur le lot 1 832 490 (69 Crescent).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

11. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- Un membre questionne la réglementation applicable aux enseignes, notamment en ce qui concerne les enseignes lumineuses.

12. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h57.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 6 juin 2023 à 18h30.

specific and overall characteristics: roof shape, exterior cladding material, façade composition, architectural components (eaves, doors and windows, ornamentation components, stoops, balconies, etc.) is not fulfilled;

THEREFORE it is moved and resolved by majority (5-2) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 832 490 (69 Crescent).

CARRIED BY MAJORITY

11. VARIA

The following points are brought up in varia:

- A member questions the regulations applicable to signs, particularly with regard to illuminated signs.

12. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:57 pm.

The next regular meeting will be on June 6th, 2023 at 6:30 PM.

Peter Mate
President / Chairperson

Mélissa Francis
Chef de division à l'urbanisme