



*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 4 JUILLET 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 JULY 4TH, 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*
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*

Absents : Chloe Hutchison, mairesse / *mayor*
Arthur Boidin
Christine Redfern

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. Peter Mate déclare la séance ouverte à 18h32.

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.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que l'ordre du jour soit adopté tel que soumis.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

3. MOT D'OUVERTURE

M. Mate informe les membres du comité que le conseil municipal a rencontré le promoteur immobilier du 514 Main afin d'entendre sa position sur les refus de PIIA.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2023

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 juin 2023 a été soumis à tous les membres pour vérification.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Peter Mate calls the meeting to order at 6:32 p.m.

2. ADOPTION OF THE AGENDA

The agenda of the town planning advisory committee meeting was submitted to all members.

It is moved and resolved to approve unanimously (5-0) the agenda as submitted.

CARRIED UNANIMOUSLY

3. OPENING STATEMENT

Mr. Mate informs the committee members that the town council has met with the developer of 514 Main to hear their position on the SPAIP refusals.

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF JUNE 6TH, 2023

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on June 6th, 2023 were submitted to all members.

It is moved and resolved unanimously (5-0) that the minutes be approved as submitted.



ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

M. Rodrigue se joint à la rencontre à 18h42.

5. SUIVI DES DOSSIERS

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 3 juillet 2023, soit les projets suivants :

- 50 Jean-Baptiste Sabourin – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour la remise au 50 Jean-Baptiste Sabourin, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 60 Oakland – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour la remise au 60 Oakland, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 69 Maple – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux d'agrandissement du garage détaché au 69 Maple, à la suite d'une recommandation favorable du comité.

Le service de l'urbanisme avise toutefois les membres que la mairesse détient d'un droit de véto sur toutes les résolutions adoptés 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.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

M. Stenberg se joint à la rencontre à 18h50. Il ne déclare aucun conflit d'intérêt en lien avec les dossiers à l'ordre du jour.

7. 310 MAIN – PIIA TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES

M. Christoph Moeglich (propriétaire) se joint à la rencontre pour la présentation de la demande et la période de questions.

CARRIED UNANIMOUSLY

M. Rodrigue joins the meeting at 6:42 p.m.

5. FOLLOW-UP OF PROJECTS

Ms. Francis informs the members of the progress of the items dealt with by the committee, which were tabled at the July 3rd, 2023 town council meeting, namely the following projects:

- 50 Jean-Baptiste Sabourin – SPAIP Accessory building : The town council approved the SPAIP request for the shed at 50 Jean-Baptiste Sabourin, following a favorable recommendation from the committee.
- 60 Oakland – SPAIP Accessory building : The town council approved the SPAIP request for the shed at 60 Oakland, following a favorable recommendation from the committee.
- 69 Maple – SPAIP Accessory building : The town council approved the SPAIP request for the addition works to the detached garage at 69 Maple, following a favorable recommendation from the committee.

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. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

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

M. Stenberg joins the meeting at 6:50 p.m. He declared no conflict of interest in relation to the items of the agenda.

7. 310 MAIN – SPAIP MAJOR RENOVATION

M. Christoph Moeglich (owner) joins the meeting for the presentation of the project and the question period.



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

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

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 767 (310 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;

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

PAR CONSÉQUENT, il est proposé et résolu à la majorité (5-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 767 (310 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Considérant le temps d'ici la prochaine présentation et que les invités pour le prochain dossier ne sont pas encore arrivés, il est proposé de continuer avec l'item 10 de l'ordre du jour (272 Main).

10. 272 MAIN - PIIA BÂTIMENT ACCESSOIRE

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

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour la construction d'une remise sur le lot 1 833 810 (272 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;

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

CONSIDÉRANT que l'objectif d'assurer l'intégration de l'architecture des constructions accessoires aux bâtiments principaux n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à ce que les constructions accessoires partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées n'est pas rempli;

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 major renovation works on lot 1 833 767 (310 Main);

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;

THEREFORE it is moved and resolved by majority (5-1) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 767 (310 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

Considering the time until the next presentation and that the guests for the next file have not yet arrived, it is proposed to continue with item 10 of the agenda (272 Main).

10. 272 MAIN - SPAIP ACCESSORY BUILDING

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 the construction of a shed on lot 1 833 810 (272 Main);

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 ensure the architectural integration of the accessory buildings with the main buildings is not respected because the criterion aiming that accessory buildings share architectural components with the main buildings they are associated with 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.*

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 810 (272 Main), avec la condition suivante :

- Que le revêtement de la remise soit d'un revêtement identique à celui qu'on retrouve sur le bâtiment principal ou d'une combinaison de revêtement identique à ceux qu'on retrouve sur le bâtiment principal.

Si la maçonnerie est utilisée en combinaison à un autre revêtement, la maçonnerie devra couvrir au moins 18 pouces de tous les murs, calculés verticalement, à partir du sol.

THEREFORE it is moved and resolved unanimously (6-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 810 (272 Main), with the following condition:

- That the siding of the shed be of a siding identical to the ones found on the main building or of a combination of siding identical to those found on the main building.

If masonry is used in combination with another siding, the masonry must cover at least 18 inches of all the walls, calculated vertically, from the ground.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9. 357 MAIN – PIIA NOUVELLE CONSTRUCTION UNIFAMILIALE ISOLÉE

9. 357 MAIN – SPAIP NEW DETACHED SINGLE-FAMILY CONSTRUCTION

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

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



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

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour une nouvelle construction unifamiliale isolée sur le lot 1 833 503 (357 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;

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

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;

CONSIDÉRANT que l'objectif 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;

CONSIDÉRANT que l'objectif 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;;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 503 (357 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11. MODIFICATION AU CALENDRIER DES SÉANCES

Mme Francis explique qu'en raison de vacances au sein du département de l'urbanisme prévus à la fin septembre et début octobre 2023, la rencontre du

WHEREAS a permit request was received for a new detached single-family construction on lot 1 833 503 (357 Main);

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 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;

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;

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;

THEREFORE it is moved and unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 503 (357 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

11. MODIFICATION TO THE MEETING CALENDAR

Ms. Francis explains that due to vacations within the planning department scheduled for the end of September and the beginning of October 2023,



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 4 juillet 2023
Town planning advisory committee meeting held on July 4th, 2023

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

mois d'octobre doit être déplacé. Mme Francis présente plusieurs options pour la date de la rencontre du mois d'octobre.

the October meeting must be moved. Ms. Francis presents several options for the date of the October meeting.

Certains membres indiquent leur préférence de déplacer la réunion au mardi de la semaine suivante, soit le 10 octobre 2023.

Some members indicate their preference to move the meeting to Tuesday of the following week, October 10, 2023.

PAR CONSÉQUENT, il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) de modifier le calendrier des rencontres afin de déplacer la rencontre ordinaire du CCU du mois d'octobre au 10 octobre 2023.

THEREFORE, it is proposed and unanimously resolved (6-0) to modify the schedule of meetings in order to move the ordinary TPAC meeting of October to October 10, 2023.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

12. VARIA

12. VARIA

Aucun point n'a été apporté en varia.

No point is brought up in varia.

13. LEVÉE DE LA SÉANCE

13. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h25.

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:25 p.m.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 8 août 2023 à 18h30.

The next regular meeting will be on August 8th, 2023 at 6:30 PM.

Peter Mate
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary