



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 7 novembre 2023
Town planning advisory committee meeting held on November 7th, 2023

*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 D'URBANISME TENUE EN MODE HYBRIDE, SOIT EN PRÉSENTIEL À LA SALLE DE CONFÉRENCE DE LA MAISON HALCRO SITUÉE AU 539 MAIN ET PAR VIDÉOCONFÉRENCE LE 7 NOVEMBRE 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 NOVEMBER 7TH, 2023, AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*: Peter Mate, member-élu et président / elected-member and *chairperson*
Arthur Boidin
David Murray
Elizabeth Corker
Matthew Stenberg
Victoria Henderson

Le quorum est atteint / *Quorum was reached*

Également présents/*Also present*: Mélissa Francis, Chef de division à l'urbanisme / *Urban planning division head*

Absent : Reid Thompson, member-élu / *elected-member*
Chloe Hutchison, mairesse / *mayor*
Youri Rodrigue

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. Peter Mate déclare la séance ouverte à 18h35.

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 qu'un petit rassemblement sera organisé après la rencontre du comité du mois de décembre, afin de remercier les membres de leur implication au sein du comité. Les informations suivront par courriel dans les prochaines semaines. [REDACTED]

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 12 SEPTEMBRE 2023

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 12 septembre 2023 a été soumis à tous les membres pour vérification.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Peter Mate calls the meeting to order at 6:35 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 members that a small gathering will be organized after the committee meeting in December, to thank the members for their involvement within the committee. Information will follow by email in the coming weeks. [REDACTED]

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF SEPTEMBER 12TH, 2023

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on 12 September 2023 were submitted to all members.



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

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

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 10 OCTOBRE 2023

5. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF OCTOBER 10TH, 2023

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 10 octobre 2023 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on October 10th, 2023, were submitted to all members.

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

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

6. SUIVI DES DOSSIERS

6. 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 6 novembre 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 November 6th, 2023, town council meeting, namely the following projects:

- 329 Main – PIIA Nouvelle construction unifamiliale isolée : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour la nouvelle construction, suite à une recommandation défavorable du comité.
- 664 Main – PIIA Nouvelle construction unifamiliale isolée : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour la nouvelle construction, suite à une recommandation favorable du comité.
- 898 Main – PIIA Plan de remplacement : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour le plan de remplacement, suite à une recommandation défavorable du comité.
- 446 Lakeview – PIIA Agrandissement : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour l'agrandissement, suite à la recommandation favorable du comité.
- 69-73B Cameron – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations majeures, suite à la recommandation favorable du comité.
- 504 Main – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations majeures, suite à une recommandation défavorable du comité.
- 686 Main – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations

- 329 Main – SPAIP New detached single-family construction : The town council refused the SPAIP request for the new construction, following a unfavourable recommendation from the committee.
- 664 Main – SPAIP New detached single-family construction : The town council approved the SPAIP request for the new construction, following a favorable recommendation from the committee.
- 898 Main – SPAIP Replacement plan : The town council refused the SPAIP request for the replacement plan, following an unfavourable recommendation from the committee.
- 446 Lakeview – SPAIP Addition : The town council approved the SPAIP request for the addition, following a favorable recommendation from the committee.
- 69-73B Cameron – SPAIP Major renovations : The town council approved the SPAIP request for the major renovation, following a favorable recommendation from the committee.
- 504 Main – SPAIP Major renovations : The town council refused the SPAIP request for the major renovation, following an unfavourable recommendation from the committee.



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 7 novembre 2023
Town planning advisory committee meeting held on November 7th, 2023

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

- majeures au 686 Main, suite à la recommandation favorable du comité.
- 757 Main – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour le bâtiment accessoire, suite à la recommandation favorable du comité.
- 67 Cameron – PIIA Enseigne : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour l'enseigne au 67 Cameron, malgré la recommandation défavorable du comité.
- 448-450 Main – PIIA Enseigne : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour l'enseigne au 448-450 Main, suite à la recommandation défavorable du comité.
- 686 Main – SPAIP Major renovations : The town council approved the SPAIP request for the major renovation, following a favorable recommendation from the committee.
- 757 Main – SPAIP Accessory building : The town council approved the SPAIP request for the accessory building, following a favourable recommendation from the committee.
- 67 Cameron – SPAIP Sign : The town council approved the SPAIP request for the sign, despite the unfavourable recommendation from the committee.
- 448-450 Main – SPAIP Sign : The town council refused the SPAIP request for the sign, following the unfavourable recommendation from the committee.

Le service de l'urbanisme avise toutefois les membres que la mairesse détient d'un droit de veto 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 veto 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.

7. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

7. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

Aucun membre ne déclare de conflit d'intérêts 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.

8. 310 MAIN - MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

8. 310 MAIN - MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

Mme Francis présente la demande et fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent 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:

CONSIDÉRANT QU'un PIIA relatif à une demande de permis pour des travaux de rénovation majeures sur le lot 1 833 767 (310 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 7 août 2023 (R2023-08-186);

WHEREAS a SPAIP of a permit request for major renovation works on lot 1 833 767 (310 Main) was approved by town council on August 7th, 2023 (R2023-08-186);

CONSIDÉRANT QUE les demandeurs ont apporté des modifications au PIIA approuvé nécessitant une nouvelle approbation;

WHEREAS the applicants modified the approved SPAIP requiring new approval;

CONSIDÉRANT QUE le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à cette demande;

WHEREAS By-Law no. 571 regarding Site Planning and Architectural Integration Programs (SPAIP) applies to this request;



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

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 (4-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de modification du permis sur le lot 1 833 767 (310 Main).

THEREFORE it is moved and resolved by majority (4-1) 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).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CARRIED BY MAJORITY

9. 517 MAIN - MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

9. 517 MAIN - MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

Mme Francis présente la demande et fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent 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:

CONSIDÉRANT QU'un PIIA relatif à une demande de permis pour la construction d'une résidence pour personnes âgées sur le lot 5 970 081 (517 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 7 novembre 2022 (R2022-11-297);

WHEREAS a SPAIP of a permit request for a senior's residence on lot 5 970 081 (517 Main) was approved by town council on November 7th, 2022 (R2022-11-297);

CONSIDÉRANT QUE les demandeurs ont apporté des modifications au PIIA approuvé nécessitant une nouvelle approbation;

WHEREAS the applicants modified the approved SPAIP requiring new approval;

CONSIDÉRANT QUE le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à cette demande;

WHEREAS By-Law no. 571 regarding Site Planning and Architectural Integration Programs (SPAIP) applies to this request;

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 minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement afin de développer et de maintenir une image distinctive du milieu n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à favoriser le stationnement en marge latérale et arrière n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to minimize the visual impact of parking lots to promote and maintain the area's distinctive appearance is not respected because the criterion aiming to prioritize side or rear parking is not fulfilled;

CONSIDÉRANT que l'objectif de minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement afin de développer et de maintenir une image distinctive du milieu n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à privilégier un aménagement paysager autour des espaces de stationnement afin de limiter leur impact visuel depuis la voie publique n'est pas rempli;

WHEREAS the objective to minimize the visual impact of parking lots to promote and maintain the area's distinctive appearance is not respected because the criterion aiming to prioritize landscaping around the parking spaces to minimize its visibility from the public road is not fulfilled;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de modification du permis sur le lot 5 970 081 (517 Main).

THEREFORE it is moved and resolved unanimously (5-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 5 970 081 (517 Main).



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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**10. 898 MAIN – PIIA PLAN DE
REPLACEMENT**

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

CONSIDÉRANT que les propriétaires du lot 3 604 094 (898 Main) désirent démolir la maison existante afin de construire une résidence unifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT que la demande de démolition à venir est assujettie au comité de démolition conformément au règlement 652 concernant la démolition;

CONSIDÉRANT que le règlement 652 concernant la démolition prévoit qu'un programme préliminaire de réutilisation du sol doit être approuvé par le comité de démolition et que ce programme doit être conforme au règlement sur les PIIA;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation en PIIA a été reçue pour un programme de réutilisation du sol dégagé sur le lot 3 604 094 (898 Main);

CONSIDÉRANT QUE le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à cette demande;

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 l'unanimité (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme reporte sa recommandation sur le PIIA relatif au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le lot 3 604 094 (898 Main) à une séance ultérieure, lorsque les renseignements requis auront été obtenus.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**11. 20 MAIN – PIIA PLAN DE
REPLACEMENT**

Les demandeurs ainsi que leurs professionnels se joignent à la rencontre pour la présentation de leur projet et répondent aux questions des membres. Ils quittent pour la délibération par le comité. Mme Francis fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent et parviennent à la recommandation suivante :

CARRIED UNANIMOUSLY

**10. 898 MAIN – SPAIP REPLACEMENT
PLAN**

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

WHEREAS the owners of lot 3 604 094 (898 Main) want to demolish the existing house in order to build detached single-family dwelling;

WHEREAS the demolition request to come will be subject to the demolition committee in accordance with by-law 652 concerning demolitions;

WHEREAS By-law 652 concerning demolition provides that a preliminary program for the utilization of the vacated land must be approved by the demolition committee and that this program must comply with the SPAIP by-law;

WHEREAS an approbation request was received for a preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 3 604 094 (898 Main);

WHEREAS By-Law no. 571 regarding Site Planning and Architectural Integration Programs (SPAIP) applies to this request;

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

THEREFORE it is proposed and resolved unanimously (5-0) that the Planning Advisory Committee postpones its recommendation on the SPAIP of the preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 3 604 094 (898 Main) to a subsequent session, when the required information has been obtained.

CARRIED UNANIMOUSLY

**11. 20 MAIN – SPAIP REPLACEMENT
PLAN**

The applicants and their professionals join the meeting to present their project and answer questions from members. They leave for the deliberation by the committee. Ms. Francis reads the evaluation criteria applicable to the request. The members of the committee deliberate and reach the following recommendation:



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 7 novembre 2023
Town planning advisory committee meeting held on November 7th, 2023

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

CONSIDÉRANT que les propriétaires du lot 1 834 004 (20 Main) désirent démolir la maison existante afin de construire une résidence unifamiliale isolée;

WHEREAS the owners of lot 1 834 004 (20 Main) want to demolish the existing house in order to build a single-family dwelling;

CONSIDÉRANT que la demande de démolition à venir est assujettie au comité de démolition conformément au règlement 652 concernant la démolition;

WHEREAS the demolition request to come will be subject to the demolition committee in accordance with by-law 652 concerning demolitions;

CONSIDÉRANT que le règlement 652 concernant la démolition prévoit qu'un programme préliminaire de réutilisation du sol doit être approuvé par le comité de démolition et que ce programme doit être conforme au règlement sur les PIIA;

WHEREAS By-law 652 concerning demolition provides that a preliminary program for the utilization of the vacated land must be approved by the demolition committee and that this program must comply with the SPAIP by-law;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation en PIIA a été reçue pour un programme de réutilisation du sol dégagé sur le lot 1 834 004 (20 Main);

WHEREAS an approbation request was received for a preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 1 834 004 (20 Main);

CONSIDÉRANT QUE le règlement no. 571 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à cette demande;

WHEREAS By-Law no. 571 regarding Site Planning and Architectural Integration Programs (SPAIP) applies to this request;

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 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 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;

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;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à la majorité (3-2) 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 1 834 004 (20 Main).

THEREFORE it is moved and resolved by majority (3-2) 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 1 834 004 (20 Main).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CARRIED BY MAJORITY



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

12. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- [Redacted content]

13. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h43.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 5 décembre 2023 à 18h30.

12. VARIA

The following points are brought up in varia:

- [Redacted content]

13. ADJOURNMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:43 pm.

The next regular meeting will be on December 5th, 2023, at 6:30 PM.

Peter Mate
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary