



*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 5 DÉCEMBRE 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 DECEMBER 5TH, 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*
Chloe Hutchison, mairesse / *mayor*
Arthur Boidin
David Murray
Matthew Stenberg
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 : Elizabeth Corker
Victoria Henderson

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. Peter Mate déclare la séance ouverte à 18h52.

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 remercie les membres de leur implication au sein du comité.

4. ADOPTION DU CALENDRIER DES RENCONTRES 2024

Mme Francis présente le calendrier des rencontres 2024 proposé. Les rencontres du comité ont généralement lieu le mardi suivant la séance du conseil municipal, à l'exception des mois de janvier et de mars. Lorsque les séances du conseil ont lieu un mardi en raison d'un férié (avril, juillet et septembre), les rencontres sont déplacées à la semaine suivante.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Peter Mate calls the meeting to order at 6:52 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

M. Mate thanks the members for their implication on the committee.

4. ADOPTION OF THE 2024 MEETINGS CALENDAR

Ms. Francis presents the proposed 2024 meeting calendar. The meetings generally take place on the Tuesday following the town council meeting, with the exception of January and March. When council meetings take place on a Tuesday due to a holiday (April, July and September), the meetings are moved to the following week.



*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 calendrier 2024 soit adopté tel que soumis.

It is moved and resolved to approve unanimously (5-0) the 2024 meeting calendar as submitted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 7 NOVEMBRE 2023

5. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF NOVEMBER 7TH, 2023

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 7 novembre 2023 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on November 7th, 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. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2023

6. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE SPECIAL MEETING OF NOVEMBER 21ST, 2023

Le procès-verbal de la réunion extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 21 novembre 2023 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the special town planning advisory committee meeting held on November 21st, 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

7. SUIVI DES DOSSIERS

7. 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 4 décembre 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 December 4th, 2023 town council meeting, namely the following projects:

- 310 Main – Modification au PIIA approuvé : Le conseil municipal a approuvé la demande de modification au PIIA approuvé pour la résidence au 310 Main, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 20 Main – PIIA Plan de remplacement : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour le plan de remplacement au 20 Main, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 517 Main – Modification au PIIA approuvé : Le conseil municipal a refusé la demande de modification au PIIA approuvé, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 898 Main – PIIA Plan de remplacement : Le conseil municipal a approuvé le plan de remplacement au 898 Main, à la suite d'une recommandation favorable du comité.

- 310 Main – Modification to the approved SPAIP : The town council approved the modification to the approved SPAIP request for the house at 310 Main, following a favorable recommendation from the committee.
- 20 Main – SPAIP Replacement plan : The town council refused the SPAIP for the replacement plan at 20 Main, following an unfavorable recommendation from the committee.
- 517 Main – Modification to the approved SPAIP: The town council refused the modification to the approved SPAIP request, following an unfavorable recommendation from the committee.
- 898 Main – SPAIP Replacement plan : The town council approved the replacement plan for 898 Main, following a favorable recommendation from the committee.



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

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.

8. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

8. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

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

9. 329 MAIN – PIIA NOUVELLE CONSTRUCTION UNIFAMILIALE ISOLÉE

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 QU'une demande de permis a été reçue pour une nouvelle construction unifamiliale isolée sur le lot 1 833 556 (329 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 l'unanimité (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 556 (329 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. 171 MAIN – PIIA AGRANDISSEMENT

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 QU'une demande de permis a été reçue pour un agrandissement sur le lot 1 833 906 (171 Main);

9. 329 MAIN – SPAIP NEW DETACHED SINGLE-FAMILY CONSTRUCTION

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 a new detached single-family construction on lot 1 833 556 (329 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 unanimously (5-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 556 (329 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 171 MAIN – 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 1 833 906 (171 Main);



*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 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 (4-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 906 (171 Main).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

11. 504 MAIN – PIIA RÉNOVATIONS MAJEURES

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 QU'une demande de permis a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 139 (504 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, 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 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;

CONSIDÉRANT que l'objectif de préserver, dans le cas d'un bâtiment existant, son caractère architectural n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à imposer l'utilisation d'un matériau de qualité égale ou supérieure lors du remplacement d'un matériau n'est pas rempli;

CONSIDÉRANT que l'objectif de favoriser, dans le cas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, une approche

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 (4-1)that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 906 (171 Main).

CARRIED BY MAJORITY

11. 504 MAIN – SPAIP MAJOR RENOVATIONS

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 1 833 139 (504 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, 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 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;

WHEREAS the objective to preserve, in the case of existing buildings, their architectural character is not respected because the criterion aiming to impose the use of materials of equal or greater quality when material is replaced is not fulfilled;

WHEREAS the objective to prioritize heritage building restoration over renovation to preserve



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

de restauration plutôt qu'une approche de rénovation afin de préserver les caractéristiques du bâtiment n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à privilégier des travaux qui visent à redonner au bâtiment son caractère d'origine n'est pas rempli;

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 préserver le caractère architectural des bâtiments d'intérêt lors de travaux de rénovation majeure ou d'agrandissement n'est pas rempli;

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;

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;

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 permis sur le lot 1 833 139 (504 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

12. 579 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 et parviennent à la recommandation suivante :

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un bâtiment accessoire sur le lot 1 834 069 (579 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;

the building's characteristics is not respected because the criterion aiming to prioritize work that aims to return the building to its original character 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 preserve the architectural character of the buildings of interest during major renovations or expansion works 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 (5-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 139 (504 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

12. 579 MAIN – 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 an accessory building on lot 1 834 069 (579 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;



*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;

CONSIDÉRANT que l'objectif de préserver les caractéristiques naturelles de la rue Main et les perspectives visuelles à partir de celui-ci sur la rivière des Outaouais n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à assurer que les terrains soient pourvus d'aménagements paysagers s'intégrant bien au caractère du chemin de paysage n'est pas rempli;

CONSIDÉRANT que l'objectif de préserver les caractéristiques naturelles de la rue Main et les perspectives visuelles à partir de celui-ci sur la rivière des Outaouais n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à s'assurer que les marges latérales des nouveaux bâtiments et des agrandissements érigés soient suffisantes pour maintenir les points de vue à partir de la rue publique n'est pas rempli;

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 permis sur le lot 1 834 069 (579 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

13. 72 CAMERON – PIIA ENSEIGNE

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 QU'une demande de certification d'autorisation a été reçue pour une enseigne sur le lot 3 672 682 (72 Cameron);

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 la demande de certificat d'autorisation diffère de l'enseigne installée;

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 certificat d'autorisation sur le lot 3 672 682 (72 Cameron).

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

WHEREAS the objective to preserve the natural characteristics of Main Road and the visual perspectives from Main Road onto the Ottawa River is not respected because the criterion aiming to ensure that lots are landscaped and integrate well with the character of the scenic route is not fulfilled;

WHEREAS the objective to preserve the natural characteristics of Main Road and the visual perspectives from Main Road onto the Ottawa River is not respected because the criterion aiming to ensure that the side setbacks of new erected buildings and additions are sufficient to maintain view points from the public street is not fulfilled;

THEREFORE it is moved and unanimously (5-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 834 069 (579 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

13. 72 CAMERON – SPAIP SIGN

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 certificate of authorization request was received for a sign on lot 3 672 682 (72 Cameron);

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 request for a certificate of authorization differs from the sign installed;

THEREFORE it is moved and unanimously (5-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 3 672 682 (72 Cameron).



*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. VARIA

Aucun point n'a été apporté en varia.

12. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h06.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 16 janvier 2024 à 18h30.

CARRIED UNANIMOUSLY

11. VARIA

No point was brought up during varia.

12. ADJOURNMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:06 p.m.

The next regular meeting will be on January 16th, 2024 at 6:30 PM.

Peter Mate
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary