



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mars 2024
Town planning advisory committee meeting held on March 13th, 2024

*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 13 MARS 2024 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 MARCH 13th, 2024, AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*: Peter Mate, membre élu et président / *elected-member and chairperson*
Reid Thompson, membre élu / *elected-member*
David Murray
Elizabeth Corker
Julien Gagnier
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 : Chloe Hutchison, mairesse et membre-remplaçante / *mayor and substitute-member*
Arthur Boidin
Youri Rodrigue

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. Peter Mate déclare la séance ouverte à 18h33.

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

Aucun mot d'ouverture.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 6 FÉVRIER 2024

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 février 2024 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.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Peter Mate calls the meeting to order at 6:33 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

No opening statement.

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF FEBRUARY 6TH, 2024

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on February 6th, 2024, were submitted to all members.

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

CARRIED UNANIMOUSLY



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

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 4 mars 2024, soit les projets suivants :

- 78 Oakland – PIIA Renovations majeures : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour les travaux de rénovations majeures au 78 Oakland suivant la recommandation favorable du comité.
- 711 Main – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour un garage détaché au 711 rue Main, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 72 Cameron – PIIA Enseigne : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour l'enseigne du commerce « Portabella » avec une recommandation, à la suite d'une recommandation favorable du comité.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

7. 521 MAIN – PIIA ENSEIGNE SUR POTEAU

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 certificat d'autorisation a été reçue pour l'installation d'une enseigne sur le lot 1 833 072 (521 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 certificat d'autorisation sur le lot 1 833 072 (521 Main).

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 March 4th, 2024, town council meeting, namely the following projects:

- 78 Oakland – SPAIP Major Renovations: The town council approved the SPAIP for major renovation work at 78 Oakland following the favorable recommendation of the committee.
- 711 Main – SPAIP Accessory building: The town council refused the SPAIP request for a detached garage at 711 Main, following an unfavorable recommendation from the committee.
- 72 Cameron – SPAIP Sign: The municipal council approved SPAIP sign request for "Portabella" with a recommendation, following a favorable recommendation from the committee.

6. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

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

7. 521 MAIN – SPAIP SIGN ON POST

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 authorisation request was received for the installation of a sign on lot 1 833 072 (521 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 unanimously (5-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the certificate of authorisation request on lot 1 833 072 (521 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

8. 69 BLENKINSHIP – DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Les propriétaires accompagnés de leur professionnel se joignent à la rencontre pour la présentation de leur demande de dérogation mineure. Après la période de questions, les invités quittent la réunion.

Mme Francis 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 dérogation mineure a été reçue à l'égard d'un immeuble sur le lot 1 833 340 (69 Blenkinship) afin d'autoriser une marge de recul latéral gauche de 2,50 mètres au lieu du minimum de 3,21 mètres requis tel que prescrit par l'article 304 du règlement de zonage numéro 526 de la Ville d'Hudson;

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;

CONSIDÉRANT QUE le comité juge qu'une conformité précise avec le règlement peut être atteinte;

PAR CONSÉQUENT il est dûment proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser la demande de dérogation mineure.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

9. 497 MAIN – PIIA AGRANDISSEMENT

Le propriétaire accompagné de son professionnel se joignent à la rencontre pour la présentation du projet. Après la période de questions, les invités quittent la réunion.

Mme Francis 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 1 833 140 (497 Main);

CARRIED UNANIMOUSLY

8. 69 BLENKINSHIP - MINOR EXEMPTION REQUEST

The owners accompanied by their professional join the meeting to present their minor exemption request. After the question period, the guests leave the meeting.

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

WHEREAS a minor exemption request was received for the property located on lot 1 833 340 (69 Blenkinship) to authorize a left side setback of 2.50 meters instead of the required minimum of 3.21 metres as prescribed by section 304 of the Town of Hudson's Zoning By-Law No 526;

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;

WHEREAS the committee deems that a strict compliance with the by-law is possible;

PAR CONSÉQUENT il est dûment proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser la demande de dérogation mineure.

CARRIED UNANIMOUSLY

9. 497 MAIN – SPAIP ADDITION

The owner accompanied by their professional join the meeting to present the request. After the question period, the guests leave the meeting.

Ms. Francis reads 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 1 833 140 (497 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 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 recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 140 (497 Main).

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

10. 357 MAIN - MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

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'un PIIA relatif à une demande de permis pour une nouvelle construction unifamiliale isolée sur le lot 1 833 503 (357 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 2 octobre 2023 (R2023-10-232);

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

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 recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de modification du permis sur le lot 1 833 503 (357 Main).

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

M. Stenberg se joint à la rencontre et déclare n'avoir aucun conflit d'intérêts en lien avec les items à l'ordre du jour.

11. 504 MAIN - TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES

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 moved and resolved unanimously (5-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 140 (497 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 357 MAIN - MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

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 SPAIP of a permit request for a new detached single-family on lot 1 833 503 (357 Main) was approved by town council on October 2nd, 2023 (R2023-10-232);

WHEREAS the applicants modified the approved SPAIP requiring new approval;

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 moved and resolved unanimously (5-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 503 (357 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

M. Stenberg joins the meeting and declares having no conflict of interest in relation to one of the items on the agenda.

11. 504 MAIN - MAJOR RENOVATION WORKS



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mars 2024
Town planning advisory committee meeting held on March 13th, 2024

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

Le propriétaire se joint à la rencontre pour la présentation du projet. Après la période de questions, l'invité quitte la réunion.

The owner joins the meeting to present the request. After the question period, they leave the meeting.

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

Ms. Francis reads 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 des travaux de rénovations majeurs sur le lot 1 833 139 (504 Main);

WHEREAS a permit request was received for major renovation works on lot 1 833 139 (504 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 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;

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;

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;

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;

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

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

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;

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;

CONSIDÉRANT que l'objectif de préserver l'architecture des bâtiments et le caractère

WHEREAS the objective to preserve the architecture of the buildings and the rural



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

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 la majorité (4-3) 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 A LA MAJORITÉ

12. 779 MAIN – PIIA GARAGE DÉTACHÉ

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 1 831 690 (779 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 (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 1 831 690 (779 Main).

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

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 resolved by majority (4-3) 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 BY MAJORITY

12. 779 MAIN – SPAIP DETACHED GARAGE

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 1 831 690 (779 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 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 1 831 690 (779 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY



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

13. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- Mme Francis mentionne aux membres qu'une réunion sera prévue sous peu avec la firme enclume, qui a reçu un mandat d'accompagnement stratégique pour le développement de projets de constructions résidentiels.
- Mme Francis avise les membres d'un changement au calendrier des rencontres : la réunion du 7 mai 2024 devra être devancée au 30 avril 2024.

14. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h52.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 9 avril 2024 à 18h30.

13. VARIA

The following points are brought up in varia:

- Ms. Francis mentions to members that a meeting will be planned shortly with the firm enclume, which has received a strategic support mandate for the development of residential construction projects.
- Ms. Francis notifies the members of a change to the meeting schedule: the meeting of May 7, 2024, will have to be moved to April 30, 2024.

14. ADJOURNMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:52 p.m.

The next regular meeting will be on April 9th, 2024, at 6:30 PM.

Peter Mate
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary