



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 août 2024
Town planning advisory committee meeting held on August 6th, 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 6 AOÛT 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 AUGUST 6TH, 2024 AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*: Reid Thompson, membre-élu / *elected-member*
David Murray
Julien Gagnier
Matthew Stenberg
Youri Rodrigue

Le quorum est atteint / *Quorum was reached*

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

Absents : Peter Mate, membre-élu et président / *elected-member and chairperson*
Chloe Hutchison, mairesse et membre-remplaçante / *mayor and substitute-member*
Arthur Boidin
Elizabeth Corker
Victoria Henderson

En raison de l'absence de M. Peter Mate, la réunion est présidée par M. Reid Thompson.

Due to the absence of Mr. Peter Mate, the meeting is chaired by Mr. Reid Thompson.

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

1. OPENING OF THE MEETING

M. Thompson déclare la séance ouverte à 18h35.

Mr. Thompson calls the meeting to order at 6:35 p.m.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2. ADOPTION OF THE AGENDA

L'ordre du jour de la réunion du comité consultatif d'urbanisme a été soumis à tous les membres. Le service de l'urbanisme propose l'ajout de l'item 10 (421 Lakeview).

The agenda of the town planning advisory committee meeting was submitted to all members. The urban planning department proposes the addition of item 10 (421 Lakeview).

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

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

3. MOT D'OUVERTURE

3. OPENING STATEMENT

M. Thompson rappelle aux membres que tous les informations et documents qui leur sont transmis dans le cadre du mandat sont confidentiels et qu'ils ne peuvent pas être partagés avec de tierces parties.

Mr. Thompson reminds members that all information and documents transmitted to them for their mandate are confidential and cannot be shared with third parties.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 30 AVRIL 2024

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF APRIL 30TH, 2024



*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 30 avril 2024 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on April 30th, 2024 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 are approved as submitted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2024

5. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF JUNE 6TH, 2024

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 juin 2024 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on June 6th, 2024 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 are 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 5 août 2024, 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 August 5th, 2024 town council meeting, namely the following projects:

- 796 Main – Dérogation mineure : Le conseil municipal a refusé la demande de dérogation mineure au 796 Main, à la suite de la recommandation défavorable du comité.
- 796 Main – PIIA Agrandissement : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour l'agrandissement au 796 Main, à la suite de la recommandation défavorable du comité.
- 567 Main – PIIA Agrandissement : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour l'agrandissement au 567 Main, à la suite de la recommandation favorable du comité.
- 497 Main – Modification au PIIA approuvé : Le conseil municipal a approuvé la demande de modification au PIIA approuvé pour les travaux au 497 Main, à la suite de la recommandation favorable du comité.
- 400 Main – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations majeures au 400 Main, à la suite de la recommandation favorable du comité.
- 400 Main – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour le bâtiment accessoire au 400 Main, à la suite de la recommandation favorable du comité.

- 796 Main – Minor exemption : The town council refused the minor exemption request for 796 Main, following an unfavourable recommendation from the committee.
- 796 Main – SPAIP Addition : The town council refused the SPAIP request for the addition at 796 Main, following an unfavourable recommendation from the committee.
- 567 Main – SPAIP Addition : The town council approved the SPAIP request for the addition at 567 Main, following a favourable recommendation from the committee.
- 497 Main – Modification to the approved SPAIP : The town council approved the modification to the approved SPAIP request for the works at 497 Main, following a favourable recommendation from the committee.
- 400 Main – SPAIP Major rénovations : The town council approved the SPAIP request for the major renovations works at 400 Main, following a favourable recommendation from the committee.
- 400 Main – SPAIP Accessory building : The town council approved the SPAIP request for the accessory building at 400 Main, following a favourable 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.

7. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

7. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST



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

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

8. 179 CÔTE SAINT-CHARLES – DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

8. 179 CÔTE SAINT-CHARLES – MINOR EXEMPTION REQUEST

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 deliberate and come to the following recommendation :

CONSIDÉRANT qu'une demande de dérogation mineure a été reçue à l'égard d'un immeuble sur le lot 1 831 757 (179 Côte Saint-Charles) afin d'autoriser la hauteur de la clôture existante à 1,83 mètre au lieu du maximum de 1,2 mètre, tel que prescrit par le règlement de zonage;

WHEREAS a minor exemption request was received for the property located on lot 1 831 757 (179 Côte Saint-Charles) to allow the existing fence of a height of 1,83 meters instead of the maximum of 1,2 meters, as prescribed by the zoning by-laws;

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;

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;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le comité juge que l'application des normes du règlement de zonage n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;

WHEREAS the committee deems that the application of the zoning by-law does not cause a serious prejudice to the applicant;

CONSIDÉRANT QUE le comité juge que le propriétaire ne peut prétendre avoir agi de bonne foi en installant la clôture en violation connue du règlement de zonage, tel que reconnu par la Cour supérieure;

WHEREAS the committee considers that the owner cannot claim to have acted in good faith in installing the fence in known violation of the zoning by-law, as recognized by the Superior Court;



*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 juge qu'une conformité précise avec le règlement peut être atteinte;

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.

THEREFORE it is moved and unanimously (5-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to town council the refusal of the minor exemption.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

9. 352 MAIN – PIIA AGRANDISSEMENT

9. 352 MAIN – SPAIP ADDITION

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 deliberate and come to the following recommendation :

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un agrandissement sur le lot 1 833 520 (352 Main);

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un agrandissement sur le lot 1 833 520 (352 Main);

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

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;

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 1 833 520 (352 Main).

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 1 833 520 (352 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 421 LAKEVIEW – PIIA RÉNOVATIONS MAJEURES

10. 421 LAKEVIEW – SPAIP MAJOR RÉNOVATIONS

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 deliberate and come to the following recommendation :

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 165 (421 Lakeview);

WHEREAS a permit request was received for major renovations on lot 1 833 165 (421 Lakeview);

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;



*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 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;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à la majorité (4-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 165 (421 Lakeview).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

11. 426 LAKEVIEW – 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 1 833 173 (426 Lakeview);

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 1 833 173 (426 Lakeview).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

12. 448-450 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 les lots 6 102 941 et 6 102 942 (448-450 Main);

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;

THEREFORE it is moved and resolved by majority (4-1) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 165 (421 Lakeview).

CARRIED BY MAJORITY

11. 426 LAKEVIEW – SPAIP MAJOR RÉNOVATIONS

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

WHEREAS a permit request was received for major renovation works on lot 1 833 173 (426 Lakeview);

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 1 833 173 (426 Lakeview).

CARRIED UNANIMOUSLY

12. 448-450 MAIN – SPAIP ADDITION

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

WHEREAS a permit request was received for an addition on lots 6 102 941 and 6 102 942 (448-450 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;

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, 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 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 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;



*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 (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de permis sur les lots 6 102 941 et 6 102 942 (448-450 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 lots 6 102 941 and 6 102 942 (448-450 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

[REDACTED]

[REDACTED]

14. VARIA

14. VARIA

Aucun point n'a été apporté en varia.

No point was brought up during varia.

15. LEVÉE DE LA SÉANCE

15. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h49.

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 7:49 p.m.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 10 septembre 2024 à 18h30.

The next regular meeting will be on September 10th, 2024 at 6:30 PM.

Reid Thompson
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary