



*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 NOVEMBRE 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 NOVEMBER 5TH, 2024 AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*: Reid Thompson, membre-élu / *elected-member*
Arthur Boidin
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*

Absent : Peter Mate, membre-élu et président / *elected-member and chairperson*
Chloe Hutchison, mairesse et membre-remplaçante / *mayor and substitute-member*
Julien Gagnier

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 18h33.

Mr. Thompson calls the meeting to order at 6:33 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.

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

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

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

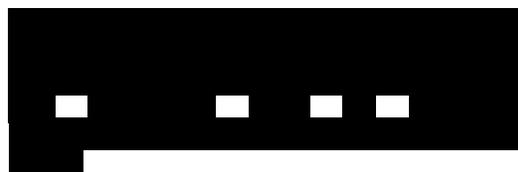
CARRIED UNANIMOUSLY

M. Rodrigue se joint à la rencontre après l'adoption de l'ordre du jour.

Mr. Rodrigue joins the meeting after the adoption of the agenda.

3. MOT D'OUVERTURE

3. OPENING STATEMENT





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

**4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 18
SEPTEMBRE 2024**

Le procès-verbal de la réunion extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 18 septembre 2024 a été soumis à tous les membres pour vérification.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
SÉANCE ORDINAIRE DU 8 OCTOBRE
2024**

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 8 octobre 2024 a été soumis à tous les membres pour vérification.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

6. 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 7 octobre 2024, soit les projets suivants :

- 15 Quarry Point – Demande de dérogation mineure : Le conseil municipal a octroyé la dérogation mineure, suite à la recommandation favorable du comité.
- 421 Lakeview – PIIA Travaux de rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour les travaux de rénovations majeures, suite à la recommandation favorable du comité.

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

**4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE
SPECIAL MEETING OF SEPTEMBER
18TH, 2024**

The minutes of the special town planning advisory committee meeting held on September 18th, 2024 were submitted to all members.

It is moved and resolved unanimously (6-0) that the minutes be approved as submitted.

CARRIED UNANIMOUSLY

**5. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE
REGULAR MEETING OF OCTOBER
8TH, 2024**

The minutes of the special town planning advisory committee meeting held on October 8th, 2024 were submitted to all members.

It is moved and resolved unanimously (6-0) that the minutes be approved as submitted.

CARRIED UNANIMOUSLY

6. 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 October 7th, 2024 town council meeting, namely the following projects:

- 15 Quarry Point – Minor exemption : The town council granted the minor exemption, following a favorable recommendation from the committee.
- 421 Lakeview – SPAIP Major renovations : The town council approved the SPAIP request for the major renovation works, following the 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.



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

7. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

7. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

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

8. 898 MAIN – PIIA PLAN DE REMPLACEMENT

L'architecte ayant travaillé sur le projet se joint à la rencontre et présente la demande. Après la présentation et la période de question, l'invité quitte la rencontre. 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 que les propriétaires du lot 3 604 094 (898 Main) désirent déplacer le bâtiment principal existant sur le même lot et l'agrandir;

CONSIDÉRANT que la demande de déplacement du bâtiment principal 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 (PIIA) s'applique à cette demande;

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 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

8. 898 MAIN – SPAIP REPLACEMENT PLAN

The architect working on the project joins the meeting and presents the file. After the presentation and question period, the guest leave the meeting. Ms. Francis reads the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberate and come to the following recommendation:

WHEREAS the owners of lot 3 604 094 (898 Main) want to relocate the existing house on the same lot and enlarge it;

WHEREAS the relocation 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;

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,



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

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 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 (6-0) 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 3 604 094 (898 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. 448-450 MAIN – PIIA TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES

L'architecte ayant travaillé sur le projet se joint à la rencontre et présente la demande. Après la présentation et la période de question, l'invité quitte la rencontre. 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 des travaux de rénovations majeures sur les lots 6 102 941 et 6 102 942 (448-450 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 les lots 6 102 941 et 6 102 942 (448-450 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

awnings, linteaux, copings) respect the architectural character of the building 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 resolved unanimously (6-0) 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 3 604 094 (898 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

9. 448-450 MAIN – SPAIP MAJOR RENOVATION WORKS

The architect working on the project joins the meeting and presents the file. After the presentation and question period, the guest leave the meeting. Ms. Francis reads 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 lots 6 102 941 and 6 102 942 (448-450 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 lots 6 102 941 and 6 102 942 (448-450 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.*

10. 400-402 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 des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 344 (400-402 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 5 août 2024 (R2024-08-211);

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 (PIIA) s'applique à cette demande;

CONSIDÉRANT 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 modification du permis sur le lot 1 833 344 (400-402 Main), à la condition suivante :

- Que la fenêtre située à la droite de la porte d'entrée principale du local au rez-de-chaussée soit installée à la même hauteur que les autres fenêtres au rez-de-chaussée sur la façade avant.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11. 568 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 1 833 377 (568 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;

10. 400-402 MAIN – MODIFICATIONS 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 major renovation works on lot 1 833 344 (400-402 Main) was approved by town council on August 5, 2024 (R2024-08-211);

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 (6-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 344 (400-402 Main), at the following condition:

- That the window located to the right of the main entrance door of the ground floor be installed at the same height as the other windows on the ground floor on the front facade.

CARRIED UNANIMOUSLY

11. 568 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 1 833 377 (568 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;



*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 1 833 377 (568 Main).

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 1 833 377 (568 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

12. VARIA

12. VARIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 20h19.

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 20h19.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 3 décembre 2024 à 18h30.

The next regular meeting will be on December 3rd, 2024 at 6:30 PM.

Reid Thompson
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary