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 3 DÉCEMBRE 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 DECEMBER 3RD, 2024, AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*:

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

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

M. Mate déclare la séance ouverte à 19h13.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Mate calls the meeting to order at 7:13 p.m.

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

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. MOT D'OUVERTURE

M. Mate prend un instant pour remercier les membres de leur implication au sein du comité tout au long de l'année.

3. OPENING STATEMENT

Mr. Mate takes a moment to thank the members for their involvement in the committee throughout the year.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 10 SEPTEMBRE 2024

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 10 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

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF SEPTEMBER 10, 2024

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on September 10th, 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 DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 5 NOVEMBRE 2024

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 5 novembre 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 OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF NOVEMBER 5, 2024

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on November 5th, 2024, were submitted to all members.

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

CARRIED UNANIMOUSLY

6. ADOPTION DU CALENDRIER DES RENCONTRES 2025

Mme Francis présente le calendrier des rencontres 2025 proposé. Les rencontres du comité ont généralement lieu le mardi suivant la séance du conseil municipal, à l'exception du mois de janvier. En septembre, la séance du conseil a lieu un mardi en raison de la fête du Travail, la rencontre est alors déplacée à la semaine suivante. Enfin, en raison des élections municipales de 2025, aucune rencontre n'est prévue pour les mois d'octobre et de novembre.

Les membres-élus proposent de déplacer la rencontre du mois de mars au mercredi suivant la séance du conseil.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le calendrier 2025 soit adopté avec la modification proposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

6. ADOPTION OF THE 2025 MEETINGS CALENDAR

Ms. Francis presents the proposed 2025 meeting calendar. Committee meetings are generally held on the Tuesday following the town council meeting, with the exception of January. In September, the council meeting is held on a Tuesday due to Labour Day, so the meeting is moved to the following week. Finally, due to the 2025 municipal elections, no meetings are scheduled for October and November.

The elected members propose moving the March meeting to the Wednesday following the council meeting.

It is moved and resolved to approve unanimously (6-0) the 2025 meeting calendar with the proposed modification.

CARRIED UNANIMOUSLY

7. 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 2 décembre 2024, soit les projets suivants :

- 898 Main – PIIA Plan de remplacement : Le conseil municipal a refusé le PIIA relatif au plan de remplacement, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 568 Main – PIIA Agrandissement : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour la demande d'agrandissement, suite à la recommandation favorable du comité.
- 448-450 Main – PIIA Travaux de rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour la demande de travaux de rénovations majeures, suite à la recommandation favorable du comité.
- 400 Main – Modification au PIIA approuvé : Le conseil municipal a approuvé la

7. 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 December 2nd, 2024, town council meeting, namely the following projects:

- 898 Main – SPAIP Replacement plan : The town council refused the SPAIP request for the replacement plan, following an unfavourable recommendation from the committee.
- 568 Main – SPAIP Addition : The town council approved the SPAIP request for the addition, following the favourable recommendation from the committee.
- 448-450 Main – SPAIP Major renovations :The town council approved the SPAIP request for the major renovation works, following a favourable recommendation from the committee.
- 400 Main – Modification to the approved SPAIP : The town council approved the

demande de modification au PIIA approuvé, suite à la recommandation favorable du comité.

modification to the approved SPAIP request, following a favourable recommendation from the committee.

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

8. 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.

9. 100 MCNAUGHTEN – PIIA PLAN DE REMPLACEMENT

9. 100 MCNAUGHTEN – SPAIP REPLACEMENT PLAN

Les propriétaires se joignent à la rencontre à 19h33 et présentent leur demande. Après la présentation et la période de questions, les propriétaires quittent 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 :

The owners joint the meeting at 7:33 p.m. and present their request. After the presentation and question period, the owners leave the meeting. Ms. Francis reads the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberate and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT que les propriétaires du lot 6 611 255 (100 McNaughten) désirent démolir la maison existante afin de construire une nouvelle résidence unifamiliale isolée;

WHEREAS the owners of lot 6 611 255 (100 McNaughten) want to demolish the existing house in order to build a new 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 6 611 255 (100 McNaughten);

WHEREAS an approbation request was received for a preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 6 611 255 (100 McNaughten);

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;

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;

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 au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le lot 6 611 255 (100 McNaughten).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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 preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 6 611 255 (100 McNaughten).

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 69 SELKIRK – PIIA TRAVAUX DE 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 1 833 127 (69 Selkirk);

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 des bâtiments d'intérêt patrimoniaux, une approche de restauration plutôt qu'une approche de rénovation, afin de préserver les caractéristiques du bâtiment (aspects esthétiques, historiques, urbanistiques, naturels ou patrimoniaux) n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à

10. 69 SELKRIK – SPAIP MAJOR RENOVATION WORKS

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 1 833 127 (69 Selkirk);

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 the building's aesthetic, historic, urban, natural and heritage characteristics is not respected because the criterion aiming to prioritize work that aims to return it to its original state, if renovations

privilégier des travaux visant le retour à l'état original, si des rénovations ont déjà altéré le caractère original du bâtiment 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 à la demande de permis sur le lot 1 833 127 (69 Selkirk).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11. 42 LOWER MAPLE - PIIA PLAN DE REMPLACEMENT

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 1 833 152 (42 Lower Maple) désirent démolir la maison existante afin de construire une résidence multifamiliale 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 1 833 152 (42 Lower Maple);

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 (5-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le lot 1 833 152 (42 Lower Maple), à la condition suivante :

- Qu'une garantie financière pour la réalisation du plan d'aménagement paysager équivalente à environ 1,5 fois le cout de l'aménagement paysagé soit exigée.

have already altered the building's original character 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 permit request on lot 1 833 127 (69 Selkirk).

CARRIED UNANIMOUSLY

11. 42 LOWER MAPLE - SPAIP REPLACEMENT PLAN

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

WHEREAS an approbation request was received for a preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 1 833 152 (42 Lower Maple);

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 1 833 152 (42 Lower Maple);

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 (5-1) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 1 833 152 (42 Lower Maple), at the following condition:

- That a financial guarantee for the realization of the landscaping plan of an amount of 1,5 times the cost of the landscaping be requested.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

12. VARIA

Aucun point n'a été apporté en varia.

13. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h08.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 14 janvier 2025 à 18h30.

CARRIED BY MAJORITY

12. VARIA

No point was brought up in varia.

13. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 9:08.

The next regular meeting will be on January 14th, 2025, at 6:30 PM.

Peter Mate
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary