



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 4 février 2025  
Town planning advisory committee meeting held on February 4<sup>th</sup>, 2025

*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 4  
FÉVRIER 2025 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 FEBRUARY 4<sup>TH</sup>, 2025 AT  
6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:**

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

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, le président s'abstient toujours de voter.

Unless otherwise indicated in these minutes, the president always abstains from voting.

**1. OUVERTURE DE LA SÉANCE**

M. Mate déclare la séance ouverte à 18h36.

**1. OPENING OF THE MEETING**

Mr. Mate calls the meeting to order at 6:36 p.m.

**2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Le président Peter Mate utilise son droit de veto en raison du nombre de personnes présentes.

**2. ADOPTION OF THE AGENDA**

Chair Peter Mate uses his right to veto due to the number of people present.

L'ordre du jour de la réunion du comité consultatif d'urbanisme a été soumis à tous les membres. Mme Francis propose l'ajout de l'item 9 (69 Selkirk) à l'ordre du jour.

The agenda of the town planning advisory committee meeting was submitted to all members. Ms. Francis proposed the addition of item 9 (69 Selkirk) to the agenda.

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 submitted.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**CARRIED UNANIMOUSLY**

**3. MOT D'OUVERTURE**

**3. OPENING STATEMENT**

Le président Peter Mate informe les membres que le conseil municipal a procédé le 3 février 2025 à l'adoption d'une résolution visant l'acquisition du lot 5 970 081, anciennement connu sous le projet Villa Wyman. La propriété servira de site pour un projet de logements abordables développé en collaboration avec l'organisme à but non lucratif Toit d'Abord. De

Chair Peter Mate informs the members that the Town Council proceeded on February 3, 2025, to adopt a resolution to acquire lot 5 970 081, formerly known as the Villa Wyman project. The property will serve as the site for an affordable housing project developed in collaboration with the non-profit organization Toit d'Abord. In



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

plus, M. Mate informe les membres que la Ville travaille à l'élaboration d'un plan directeur des parcs et espaces verts et d'un plan de conservation. Les deux devraient être présentés aux citoyens dans les prochaines semaines.

#### 4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 14 JANVIER 2025

Le président Peter Mate utilise son droit de veto en raison du nombre de personnes présentes.

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 janvier 2025 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

#### 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 3 février 2025, soit les projets suivants :

- 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.
- 68 Osekowa – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour le bâtiment accessoire au 68 Osekowa, à la suite d'une recommandation favorable du comité.

Un membre questionne également le service de l'urbanisme afin de savoir quand les comités de démolition des plans de remplacements récemment approuvés auront lieu. Mme Francis répond qu'une séance du comité de démolition est prévue pour la fin février et que la Ville partagera plus d'informations à cet effet sous peu.

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.

addition, Mr. Mate informed the members that the town is working on the development of a parks and green spaces master plan and a conservation plan. Both should be presented to citizens in the coming weeks.

#### 4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF JANUARY 14<sup>TH</sup>, 2025

Chair Peter Mate uses his right to veto due to the number of people present.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on January 14<sup>th</sup>, 2025 were submitted to all members.

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

#### CARRIED UNANIMOUSLY

#### 5. FOLLOW-UP OF PROJECTS

Ms. Francis informe les membres du progrès de l'items traités par le comité, qui ont été déposés à la séance du Conseil municipal du 3 février 2025, soit les projets suivants :

- 898 Main – SPAIP Replacement plan : The town council approved the replacement plan at 898 Main, following a favourable recommendation from the committee.
- 68 Osekowa – SPAIP Accessory building : The town council approved the SPAIP for the accessory building at 68 Osekowa, following a favourable recommendation from the committee.

A member also asks the urban planning department when the demolition committees for the recently approved replacement plans would take place. Ms. Francis responds that a demolition committee meeting is scheduled for the end of February and that the town will share more information on this shortly.

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.*

## 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. 498 MAIN – 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 1 833 203 (498 Main) désirent démolir la maison existante afin de construire un bâtiment mixte;

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 1 833 203 (498 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 le programme de réutilisation du sol dégagé soumis représente, par son style architectural, un bon exemple d'un projet respectant l'objectif de préserver l'architecture des bâtiments et le caractère champêtre des espaces extérieurs le long de la rue Main, puisque le critère d'évaluation visant à favoriser, dans le cas de nouveaux bâtiments, une architecture à caractère rural ou de villégiature avec des toits à pente forte et des matériaux de revêtement tels le bois, la pierre naturelle et la brique de couleur rouge ou brune de façon à être en harmonie avec les bâtiments et le secteur environnant;

CONSIDÉRANT QUE le programme de réutilisation du sol dégagé soumis rend hommage à la vocation antérieure du lieu;

## 6. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

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

## 7. 498 MAIN – 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 the owners of lot 1 833 203 (498 Main) want to demolish the existing house in order to build a mixed-use building;

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 1 833 203 (498 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 submitted preliminary program for the utilization of the vacated land represents, by its architectural style, a good example of a project respecting the objective to preserve the architecture of the buildings and the rural character of outdoor spaces along Main Road because the criterion aiming to favour, in the case of new buildings, a rural or country architectural character with high pitched roofs and exterior siding materials such as wood, natural stone and brick in shades of red or brown to be in harmony neighbouring buildings and the environment is fulfilled;

WHEREAS the submitted preliminary program for the utilization of the vacated land pays homage to the previous vocation of the site;



*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 au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le lot 1 833 203 (498 Main), aux conditions suivantes :

- Qu'aucun équipement ou sortie de chauffage, de ventilation ou de climatisation ne soit visible de la rue Main;
- Qu'une garantie financière prenant la forme d'un cautionnement de 10% de la valeur du projet de construction soit fournie afin de garantir la conformité de la construction et du paysagement aux plans soumis et approuvés.

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

#### 8. 461 LAKEVIEW – 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 1 832 524 (461 Lakeview);

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;

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 1 833 203 (498 Main), at the following conditions:

- That no heating, ventilation or air conditioning equipment or outlets are visible from Main Road;
- That a financial guarantee in the form of a surety bond of 10% of the value of the construction project be provided to ensure that the construction and landscaping conform to the plans submitted and approved.

#### CARRIED UNANIMOUSLY

#### 8. 461 LAKEVIEW – 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 1 832 524 (461 Lakeview);

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;



*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 favoriser, dans le cas de bâtiments d'intérêt patrimonial, 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 privilégier des travaux qui visent à redonner au bâtiment son caractère d'origine n'est pas rempli;

CONSIDÉRANT que l'objectif de favoriser, dans le cas de bâtiments d'intérêt patrimonial, 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 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 1 832 524 (461 Lakeview).

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

##### 9. 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 le comité juge que les plans déposés en soutien à la demande sont contradictoires et ne permet pas de l'analyser en vertu des objectifs et critères applicables à la demande;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le Comité consultatif

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 the building to its original character 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 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 1 832 524 (461 Lakeview).

#### CARRIED UNANIMOUSLY

##### 9. 69 SELKIRK – 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 committee considers that the plans submitted in support of the application are contradictory and do not allow it to be analyzed under the objectives and criteria applicable to the application;

THEREFORE it is moved and unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 4 février 2025  
Town planning advisory committee meeting held on February 4<sup>th</sup>, 2025

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

d'urbanisme reporte sa recommandation sur le PIIA relativ au travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 127 (69 Selkirk) à une séance ultérieure, lorsque les renseignements requis auront été obtenus.

Committee postpones its recommendation on the SPAIP of major renovation works on lot 1 833 127 (69 Selkirk) to a subsequent session, when the required information has been obtained.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**10. VARIA**

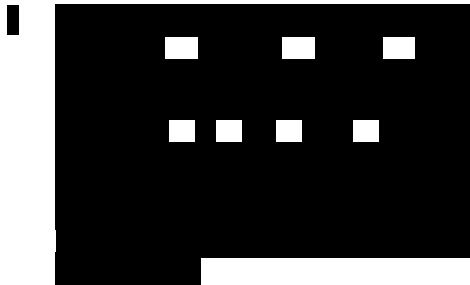
Les points suivants sont apportés en varia :

- [REDACTED]
- Un membre mentionne l'importance que les règlements de PIIA soient révisés.

**CARRIED UNANIMOUSLY**

**10. VARIA**

The following points are brought up in varia:



- A member mentions the importance that the SPAIP by-laws be reviewed.

**11. LEVÉE DE LA SÉANCE**

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h48.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 12 mars 2025 à 18h30.

**11. ADJOURNEMENT OF THE MEETING**

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:48 p.m.

The next regular meeting will be on March 12<sup>th</sup>, 2025 at 6:30 PM.

---

**Peter Mate**  
President / Chairperson

---

**Mélissa Francis**  
Secrétaire / Secretary