



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 8 avril 2025
Town planning advisory committee meeting held on April 8th, 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 8 AVRIL 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 APRIL 8TH, 2025 AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

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

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 chair always abstains from voting.

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

3. MOT D'OUVERTURE

3. OPENING STATEMENT

Aucun mot d'ouverture.

No opening statement.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 12 MARS 2025

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF MARCH 12TH, 2025

Le président Reid Thompson utilise son droit de vote.

Chair Reid Thompson uses his right to vote.



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 8 avril 2025
Town planning advisory committee meeting held on April 8th, 2025

*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 12 mars 2025 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on March 12th, 2025 were submitted to all members.

Deux membres du comité s'abstiennent du vote.

Two members of the committee abstain from the vote.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (4-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

It is moved and resolved unanimously (4-0) that the minutes be approved as submitted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 25 MARS 2025

5. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF MARCH 25TH, 2025

Le président Reid Thompson utilise son droit de vote.

Chair Reid Thompson uses his right to vote.

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 25 mars 2025 a été soumis à tous les membres pour vérification.

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on March 25th, 2025 were submitted to all members.

Deux membres du comité s'abstiennent du vote.

Two members of the committee abstain from the vote.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (4-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

It is moved and resolved unanimously (4-0) that the minutes be 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 7 avril 2025, 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 April 7th, 2025 town council meeting, namely the following projects:

- 498 Main – PIIA Plan de remplacement : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour le plan de remplacement au 498 rue Main, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 712 Main – PIIA Nouvelle construction unifamiliale isolée : Le conseil municipal a refusé le PIIA pour la nouvelle construction au 712 Main, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 100 McNaughten – Modification au PIIA approuvé : Le conseil municipal a approuvé la modification au PIIA approuvé pour la nouvelle construction au 100 McNaughten, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 372 Main – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé le PIIA relatif aux travaux de rénovations majeures pour le 372 Main, à la suite d'une recommandation favorable du comité.

- 498 Main – SPAIP Replacement plan : The town council approved the SPAIP for the replacement plan at 498 Main, following a favourable recommendation from the committee.
- 712 Main – SPAIP New detached single-family construction : The town council refused the SPAIP for the new construction at 712 Main, following an unfavourable recommendation from the committee.
- 100 McNaughten – Modification to the approved SPAIP : The town council approved the modification to the approved SPAIP request for the new construction at 100 McNaughten, following a favourable recommendation from the committee.
- 372 Main – SPAIP Major renovations : The town council approved the SPAIP regarding the major renovation works at 372 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.*

- 69 Selkirk – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé le PIIA relatif aux travaux de rénovations majeures pour le 69 Selkirk, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 461 Lakeview – PIIA Rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé le PIIA relatif aux travaux de rénovations majeures pour le 461 Lakeview, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 69 Selkirk – SPAIP Major renovations : The town council approved the SPAIP regarding the major renovation works at 69 Selkirk, following a favourable recommendation from the committee.
- 461 Lakeview – SPAIP Major renovations : The town council approved the SPAIP regarding the major renovation works at 461 Lakeview, following a favourable recommendation from the committee.

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 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.

8. 194 MAIN – PIIA NOUVELLE CONSTRUCTION UNIFAMILIALE

8. 194 MAIN – SPAIP NEW SINGLE-FAMILY CONSTRUCTION

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 une nouvelle résidence unifamiliale isolée sur le lot 1 834 016 (194 Main);

WHEREAS a permit request was received for a new detached single-family dwelling on lot 1 834 016 (194 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;

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;

WHEREAS the committee has considered the objectives and criteria of this by-law applicable for this request;

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 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

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 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



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

naturelle et la brique de couleur rouge ou brune de façon à être en harmonie avec les bâtiments et le secteur environnant 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 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;

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 assurer que les terrains soient pourvus d'aménagements paysagers s'intégrant bien au caractère du chemin de paysage n'est pas rempli;

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 le lot 1 834 016 (194 Main).

to be in harmony neighbouring buildings and the environment 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, 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;

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 lots are landscaped and integrate well with the character of the scenic route is not fulfilled;

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 lot 1 834 016 (194 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CARRIED UNANIMOUSLY

9. [REDACTED]

[REDACTED]

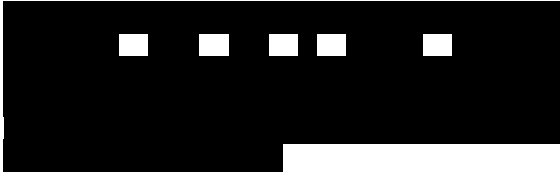
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



*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

10. 706 MAIN – 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 1 831 918 (706 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 permis sur le lot 1 831 918 (706 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- Un membre informe le comité que le bureau du design de la Ville de Montréal a développé en collaboration avec l'Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ) la formation en ligne intitulée « Les CCU : Collaborer pour des projets de qualité ». Le lien pour accéder à la formation sera transmis par ce membre au comité au cours des prochains jours.
- Mme Francis informe le comité que le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) lance une consultation publique sur la participation citoyenne en urbanisme. Le lien pour le sondage sera



CARRIED UNANIMOUSLY

10. 706 MAIN – 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 1 831 918 (706 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 permit request on lot 1 831 918 (706 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

11. VARIA

The following points are brought up in varia:

- A member informs the committee that the City of Montreal's Design Bureau, in collaboration with the Association of Architects in Private Practice of Quebec (AAPPQ), developed the online training course entitled, "Les CCU : Collaborer pour des projets de qualité." This member will send the committee a link to access the training in the coming days.
- Ms. Francis informs the committee that the Ministry of Municipal Affairs and Housing (MAMH) is launching a public consultation on citizen participation in urban planning. The survey link will be



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 8 avril 2025
Town planning advisory committee meeting held on April 8th, 2025

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

transmis aux membres du comité dans les prochains jours.

- Mme Francis informe le comité que le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation a prolongé le délai de la Ville d'Hudson pour l'exercice de concordance au schéma d'aménagement et de développement révisé de troisième génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges d'un an additionnel.
- Mme Francis informe également le comité que le conseil municipal a adopté lors de la séance du 7 avril le règlement 526.17. Le règlement entrera en vigueur lorsque la MRC aura émis le certificat de conformité pour le règlement.
- Mme Francis informe les membres que la séance du comité de démolition pour le 498 Main aura lieu le 16 avril.

12. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h47.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 6 mai 2025 à 18h30.

sent to committee members in the coming days.

- Ms. Francis informs the committee that the Ministry of Municipal Affairs and Housing has extended the town's deadline for the conformity exercise with the revised third-generation land use and development plan of the MRC of Vaudreuil-Soulanges by one additional year.
- Ms. Francis also informs the committee that the town council adopted by-law 526.17 at its April 7th meeting. The by-law will come into effect once the MRC issues the certificate of compliance for the by-law.
- Ms. Francis informs members that the demolition committee meeting for 498 Main will be held on April 16.

12. ADJOURNMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 7:47 p.m.

The next regular meeting will be on May 6th, 2025 at 6:30 p.m.

Reid Thompson
President / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary