



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 mai 2025
Town planning advisory committee meeting held on May 6, 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 6 MAI 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 MAY 6, 2025, AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/Members:

Peter Mate, membre élu et président / *elected member and chairperson*
Reid Thompson, membre élu / *elected member*
David Murray
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 : Chloe Hutchison, maire et membre remplaçante / *mayor and substitute member*
Arthur Boidin

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

M. Mate déclare la séance ouverte à 18h35.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Mate calls the meeting to order at 6:35 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.

2. ADOPTION OF THE AGENDA

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

Il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que l'ordre du jour soit adopté tel que soumis.

It is moved and resolved to approve unanimously (6-0) the agenda as submitted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

3. MOT D'OUVERTURE

3. OPENING STATEMENT

M. Mate fait un retour aux membres sur la séance du conseil tenue la veille, notamment en les informant que plusieurs citoyens s'y sont présentés afin de s'opposer au projet de reconstruction de la rue Lakeview.

Mr. Mate gave the members an update on the council meeting held the day before, informing them that several citizens had shown up to oppose the Lakeview reconstruction project.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 8 AVRIL 2025

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF APRIL 8, 2025



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 mai 2025
Town planning advisory committee meeting held on May 6, 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 8 avril 2025 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. 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 5 mai 2025, soit les projets suivants :

- 194 Main – PIIA Nouvelle construction unifamiliale isolée : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 706 Main – PIIA Travaux de rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations majeures à la suite d'une recommandation favorable du comité.

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.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

M. Peter Mate a un intérêt au dossier 400 Main et devra se recuser. Aucun autre membre ne déclare de conflit d'intérêts en lien avec les dossiers inclus à l'ordre du jour.

Considérant que le comité est en avance sur l'horaire et que les invités pour le dossier 69 Selkirk ne sont pas encore arrivés, la séquence de l'ordre du jour est modifiée afin de devancer le dossier du 84 Hazelwood.

7. 84 HAZELWOOD – PIIA BÂTIMENT ACCESSOIRE

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 :

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on April 8, 2025, were submitted to all members.

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

CARRIED UNANIMOUSLY

5. 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 May 5, 2025, town council meeting, namely the following projects:

- 194 Main – SPAIP New detached single-family construction: The Town Council refused the SPAIP application, following an unfavourable recommendation from the committee.
- 706 Main – SPAIP Major renovation works: The Town Council approved the SPAIP application for the major renovation works following a favourable 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.

6. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

M. Peter Mate has an interest in the file 400 Main and must recuse himself. No other member declares conflicts of interest in relation to the items on the agenda.

Considering that the committee is ahead of schedule and that the guests for the file at 69 Selkirk have not yet arrived, the sequence of the agenda is modified in order for 84 Hazelwood to be before 69 Selkirk.

7. 84 HAZELWOOD – SPAIP ACCESSORY BUILDING

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



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 mai 2025
Town planning advisory committee meeting held on May 6, 2025

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

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un bâtiment accessoire sur le lot 6 338 417 (84 Hazelwood);

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 l'objectif de s'assurer, dans le cas d'un nouveau bâtiment, que ses caractéristiques architecturales sont en harmonie avec celles des bâtiments avoisinants 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 d'assurer l'intégration de l'architecture des constructions accessoires aux bâtiments principaux n'est pas respecté parce que le critère d'évaluation visant à privilégier des constructions accessoires qui partagent des composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel elles sont associées 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 6 338 417 (84 Hazelwood).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

8. 69 SELKIRK – DÉROGATION MINEURE

La propriétaire se joint à la réunion et présente conjointement avec Mme Francis la demande. Le propriétaire quitte la rencontre après la présentation et la période de questions. 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 dérogation mineure a été reçue à l'égard d'un immeuble sur le lot 1 833 127 (69 Selkirk) afin d'autoriser une marge de recul arrière de 2,25 mètres au lieu du minimum de 5,00 mètres requis tel que prescrit par l'article 505

WHEREAS a permit request was received for an accessory building on lot 6 338 417 (84 Hazelwood);

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 harmonize the architectural characteristics of new buildings with those of neighbouring buildings 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 architecturally integrate accessory structures into main buildings is not respected because the criterion aiming to prioritize accessory structures that share architectural components with their main buildings 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 6 338 417 (84 Hazelwood).

CARRIED UNANIMOUSLY

8. 69 SELKIRK – MINOR EXEMPTION

The owner joins the meeting and presents with Ms. Francis the request. The owner leaves the meeting after the presentation and question period. Ms. Francis reads the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberate and come to the following recommendation:

WHEREAS a minor exemption request was received for the property located on lot 1 833 127 (69 Selkirk) to allow a rear setback of 2.25 meters instead of the required minimum of 5.00 metres as prescribed by section 505 of the Town of



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

du règlement de zonage numéro 526 de la Ville d'Hudson et indiquée à la grille des usages et normes pour la zone R-28;

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;

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

CONSIDÉRANT que le comité juge que la demande de dérogation mineure ne respecte pas les critères d'évaluations suivants :

- La demande de dérogation mineure n'est pas mineure;
- L'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;
- La demande de dérogation porte atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- La demande de dérogation porte atteinte au bien-être général;
- Une conformité précise avec le règlement ne peut être atteinte.

PAR CONSÉQUENT il est dûment proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser la demande de dérogation mineure.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. 498 MAIN – MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

Mme Francis présente la demande. Les membres du comité délibèrent et parviennent à la recommandation suivante :

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation en PIIA relatif à un plan de remplacement sur le lot 1 833 203 (498 Main) a été approuvée par le conseil municipal le 7 avril 2025 (R2025-04-67);

CONSIDÉRANT QUE les demandeurs ont soumis une demande de modification à l'approbation du PIIA;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (6-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de modifier la résolution R2025-04-67 afin de remplacer les conditions par les suivantes :

- D'exiger que les climatiseurs en façade du bâtiment soient installés dans le garage;

Hudson's Zoning By-Law No 526 and indicated in the uses and standards table for zone R-28;

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;

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

WHEREAS the committee considers that the minor exemption request does not respect the following evaluation criteria :

- The minor exemption request is not minor;
- The application of the by-law does not cause serious prejudice to the applicant;
- The minor exemption hinders the owner of the neighbouring immovables in the enjoyment of their right of ownership;
- The minor exemption affects the general well-being;
- A strict compliance with the by-law is not impossible.

THEREFORE it is moved and unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to town council the refusal of the minor exemption.

CARRIED UNANIMOUSLY

9. 498 MAIN – MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

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

WHEREAS an application for approval in SPAIP relating to a replacement plan on lot 1 833 203 (498 Main) was approved by the Town Council on April 7, 2025 (R2025-04-67);

WHEREAS the applicants have submitted a request for an amendment to the SPAIP for approval;

THEREFORE, it is moved and resolved unanimously (6-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council that Resolution R2025-04-67 be amended to replace the conditions with the following:

- Require that air conditioners on the front of the building be installed in the garage;



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 mai 2025 Town planning advisory committee meeting held on May 6, 2025

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

- D'exiger une garantie financière sous la forme d'un dépôt d'un montant de 200 000\$ pour garantir la conformité de la construction et du paysagisme aux plans soumis et approuvés.
 - To require a financial guarantee in the form of a deposit in the amount of \$200,000 to guarantee the conformity of the construction and landscaping with the submitted and approved plans.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

- To require a financial guarantee in the form of a deposit in the amount of \$200,000 to guarantee the conformity of the construction and landscaping with the submitted and approved plans.

CARRIED UNANIMOUSLY

The figure consists of a 10x2 grid of horizontal bar charts. The left column represents the baseline or control condition, and the right column represents the treatment or experimental condition. Each row contains 10 black bars, likely representing different categories or time points. The length of each bar indicates the magnitude of a measured variable.

- Row 1:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 2:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 3:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 4:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 5:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 6:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 7:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 8:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 9:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.
- Row 10:** Left column has 10 bars; Right column has 10 bars.

11. 380 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 :

11. 380 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:



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

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un agrandissement sur le lot 1 833 569 (380 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 le lot 1 833 569 (380 Main).

WHEREAS a permit request was received for an addition on lot 1 833 569 (380 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 lot 1 833 569 (380 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

12. 592 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 1 832 623 (592 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 le lot 1 832 623 (592 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

12. 592 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 1 832 623 (592 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 lot 1 832 623 (592 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

13. VARIA

Aucun point n'a été apporté en varia.

M. Reid Thompson se joint à la rencontre à 20h23.

CARRIED UNANIMOUSLY

13. VARIA

No point was brought up in varia.

Mr. Reid Thompson joins the meeting at 8:23 P.M.

14. 400 MAIN – PIIA ENSEIGNE

14. 400 MAIN – SPAIP SIGN



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 mai 2025
Town planning advisory committee meeting held on May 6, 2025

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

M. Peter Mate a un intérêt dans le dossier et délègue la présidence du comité à M. Reid Thompson.

Mr. Peter Mate has an interest in the file and delegates the chair of the committee to Mr. Reid Thompson.

M. Peter Mate se joint à la rencontre à titre d'invité, présente la demande et quitte la réunion après la période de questions. Mme Francis fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent et parviennent à la recommandation suivante :

Mr. Peter Mate joins the meeting as a guest, present the request and leaves the meeting after the question period. Ms. Francis reads the evaluation criteria applicable to the request. The committee members deliberated and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT QU'une demande de certificat d'autorisation a été reçue pour une enseigne sur le lot 1 833 344 (400-402 Main);

WHEREAS a certificate of authorization request was received for a sign on lot 1 833 344 (400-402 Main);

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;

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 certificat d'autorisation sur le lot 1 833 344 (400-402 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 certificate of authorization request on lot 1 833 344 (400-402 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

15. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h32.

La prochaine rencontre ordinaire du comité aura lieu le 3 juin 2025 à 18h30.

CARRIED UNANIMOUSLY

15. ADJOURNMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:32 P.M.

The next regular meeting will be on June 3, 2025, at 6:30 P.M.

Peter Mate
Président / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary