



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 3 juin 2025
Town planning advisory committee meeting held on June 3, 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 3
JUIN 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 JUNE 3, 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
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

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.

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

M. Thompson déclare la séance ouverte à 18h38.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Thompson calls the meeting to order at 6:38
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

Aucun mot d'ouverture.

No opening statement.

**4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
SÉANCE ORDINAIRE DU 6 MAI 2025**

**4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE
REGULAR MEETING OF 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 6 mai 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 2 juin 2025, soit les projets suivants :

- 498 Main : Le conseil municipal a approuvé conditionnellement la demande de modification au PIIA approuvé, à la suite d'une recommandation conditionnelle favorable du comité.
- 380 Main : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux d'agrandissement au 380 Main, à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 592 Main : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour les travaux de rénovations majeures au 592 Main, à la suite d'une recommandation conditionnelle favorable du comité.
- 84 Hazelwood : Le conseil municipal a refusé la demande de PIIA pour le bâtiment accessoire, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.
- 400 Main : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA pour l'enseigne du commerce « Botté », à la suite d'une recommandation favorable du comité.
- 69 Selkirk : Le conseil municipal a refusé la demande de dérogation mineure au 69 Selkirk, à la suite d'une recommandation défavorable du comité.

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.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on May 6, 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 June 2, 2025 town council meeting, namely the following projects:

- 498 Main: The town council conditionally approved the request to modify the approved SPAIP, following a favourable conditional recommendation by the committee.
- 380 Main: The town council approved the SPAIP for the addition of 380 Main, following a favourable recommendation by the committee.
- 592 Main: The town council approved the SPAIP request for the major renovation works at 592 Main, following a favourable conditional recommendation by the committee.
- 84 Hazelwood: The town council refused the SPAIP request for the accessory building, following an unfavourable committee recommendation.
- 400 Main: The town council approved the SPAIP request for the "Botté" sign, following a favourable committee recommendation.
- 69 Selkirk: The town council refused the minor exemption request for 69 Selkirk, following an unfavourable committee recommendation.

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



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

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

7. 194 MAIN – PIIA NOUVELLE CONSTRUCTION UNIFAMILIALE

M. Chris Farion et Mme Judy Cayouette qui détiennent d'une offre d'achat conditionnelle acceptée sur le lot se joignent à la rencontre à 18h52 pour la présentation du dossier. Ils quittent à 19h10, 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 permis a été reçue pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée sur le 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;

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 (4-2) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 834 016 (194 Main).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

8. 664 MAIN – MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

L'architecte sur le dossier de la présente demande se joint à la rencontre à 19h23 pour la présentation du dossier. Il quitte à 19h40, 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'un PIIA relatif à une demande de permis pour une nouvelle construction unifamiliale isolée sur le lot 1 831 958 (664 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 6 novembre 2023 (R2023-11-255);

CONSIDÉRANT QUE les demandeurs ont apporté des modifications au PIIA approuvé nécessitant une nouvelle approbation;

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

7. 194 MAIN – SPAIP NEW SINGLE-FAMILY CONSTRUCTION

Mr. Chris Farion and Ms. Judy Cayouette, who have an accepted conditional purchase offer for the lot, join the meeting at 6:52 p.m. to present their application. They leave at 7:10 p.m., 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 permit request was received for a new detached single-family dwelling on lot 1 834 016 (194 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 by majority (4-2) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 834 016 (194 Main).

CARRIED BY MAJORITY

8. 664 MAIN – MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

The architect on the file of this application joins the meeting at 6:52 p.m. to present the application. They leave at 7:10 p.m., 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 SPAIP of a permit request for a new detached single-family dwelling on lot 1 831 958 (664 Main) was approved by town council on November 6, 2023 (R2023-11-255);

WHEREAS the applicants modified the approved SPAIP requiring new approval;



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

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 (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme reporte sa recommandation sur la demande de modification du PIIA approuvé sur le lot 1 831 958 (664 Main) à une séance ultérieure, lorsque les renseignements requis auront été obtenus.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9. 898 MAIN – MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

Le propriétaire et l'architecte sur le dossier de la présente demande se joignent à la rencontre à 19h49 pour la présentation du dossier. Ils quittent à 20h05, 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'un PIIA relatif à une demande de permis pour un plan de remplacement sur le lot 3 604 094 (898 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 3 février 2025 (R2025-02-19);

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) 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

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 (5-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee postpones its recommendation on the modification to the approved SPAIP request on lot 1 831 958 (664 Main) to a subsequent session, when the required information has been obtained.

CARRIED UNANIMOUSLY

9. 898 MAIN – MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

The architect on the file of this application joins the meeting at 7:49 p.m. to present the application. They leave at 8:05 p.m., 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 SPAIP of a permit request for a replacement plan on lot 3 604 094 (898 Main) was approved by town council on February 3, 2025 (R2025-02-19);

WHEREAS the applicants modified the approved SPAIP requiring new approval;

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



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

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 d'urbanisme reporte sa recommandation sur la demande de modification du PIIA approuvé sur le lot 3 604 094 (898 Main) à une séance ultérieure, lorsque les renseignements requis auront été obtenus.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. 54 QUARRY POINT – PIIA BÂTIMENT ACCESSOIRE

Mme Francis présente le dossier 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 bâtiment accessoire sur le lot 1 833 525 du cadastre du Québec (54 Quarry Point);

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'approver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 525 (54 Quarry Point).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- Un membre demande un suivi sur l'avancement du dossier de l'image de marque. M. Thompson indique les prochaines étapes dans ce dossier.

12. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h23.

La prochaine rencontre ordinaire du comité est prévue le 8 juillet 2025 à 18h30.

under the objectives and criteria applicable to the application;

THEREFORE it is moved and unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee postpones its recommendation on the modification to the approved SPAIP request on lot 3 604 094 (898 Main) to a subsequent session, when the required information has been obtained.

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 54 QUARRY POINT – 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:

WHEREAS a permit request was received for an accessory building on lot 1 833 525 of the cadastre of Quebec (54 Quarry Point);

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 1 833 525 (54 Quarry Point).

CARRIED UNANIMOUSLY

11. VARIA

The following points are brought up in varia:

- A member asks for an update on the town branding project. Mr. Thompson indicated the next steps in this file.

12. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:23 p.m.

The next regular meeting is scheduled to be on July 8, 2025 at 6:30 p.m.



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 3 juin 2025
Town planning advisory committee meeting held on June 3, 2025

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

Reid Thompson
Président / Chairperson

Mélyssa Francis
Secrétaire / Secretary