



*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
JUILLET 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 JULY 8TH, 2025 AT 6:30
P.M., AT WHICH WERE PRESENT:**

Les membres/Members:	Chloe Hutchison, maire et membre-remplaçante / <i>mayor and substitute member</i> 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 / <i>elected member and chairperson</i> Reid Thompson, membre élu / <i>elected member</i>
----------	--

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 Mme Chloe Hutchison.

Due to the absence of Mr. Peter Mate, the meeting is chaired by Mrs. Chloe Hutchison.

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

Mme Hutchison déclare la séance ouverte à 18h36.

1. OPENING OF THE MEETING

Mrs. Hutchison calls the meeting to order at 6:36 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

Les membres sont informés des points suivants durant le mot d'ouverture :

The following points are brought up during the opening statement :

- Julien Gagnier a soumis sa démission du comité, [REDACTED] Un appel de candidatures sera lancé afin de remplacer le membre.

- Julien Gagnier has submitted his resignation from the committee, [REDACTED]

[REDACTED] A call for applications will be issued to replace the member.



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

- Le comité de démolition a autorisé la démolition du 498 Main le 16 juin dernier. L'appel à la décision est en cours et se poursuivra jusqu'au 17 juillet.
- La Ville travaille sur l'élaboration d'une vision stratégique en aménagement du territoire. Des rencontres avec le CCU et les citoyens sont prévues dans les prochains mois à cet effet.
- La Ville travaille également sur la concordance de ses règlements d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Une discussion sur la CMM et le TOD s'en suivent.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2025

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 3 juin 2025 a été soumis à tous les membres pour vérification. Les documents pour deux dossiers n'ont pas été reçus et doivent donc être retirés de l'ordre du jour.

Il est proposé et résolu à l'unanimité que le procès-verbal soit adopté tel que proposé.

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 7 juillet 2025, soit les projets suivants :

- 54 Quarry Point – PIIA Bâtiment accessoire: Le conseil municipal a approuvé le PIIA du bâtiment accessoire pour le 54 Quarry Point, suite à la recommandation favorable du comité.
- 194 Main – PIIA Nouvelle construction unifamiliale : Le conseil municipal a approuvé le PIIA pour la nouvelle construction au 194 Main, suite à la 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

- The demolition committee authorized the demolition of 498 Main on June 16. The appeal for decision is ongoing until July 17.
- The town is working on developing a strategic vision for land use planning. Meetings with TPAC and citizens are planned for the coming months.
- The town is also working on aligning its urban planning regulations with the Vaudreuil-Soulanges RCM's land use and development plan. A discussion on the CMM and the TOD will follow.

4. ADOPTION OF THE MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF JUNE 3RD, 2025

The minutes of the regular town planning advisory committee meeting held on June 3rd, 2025 were submitted to all members. The documents for two files have not been received before the meeting and must therefore be withdrawn from the agenda.

It is moved and resolved unanimously that the minutes be approved as proposed.

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 July 7th, 2025 town council meeting, namely the following projects:

- 54 Quarry Point – SPAIP Accessory Building: The town council approved the SPAIP related to the accessory building for 54 Quarry Point, following the committee's favorable recommendation.
- 194 Main – SPAIP New Single-Family Construction: The town council approved the SPAIP related to the new construction for 194 Main, following the committee's favorable 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



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

devra être soumis de nouveau au conseil municipal, lors de la séance suivante.

resubmitted to the town council at the next meeting.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Mme Henderson indique ayant travaillé dans le passé sur une première demande de PIIA pour le 796 Main. Toutefois, elle mentionne ne plus être à l'emploi de la firme ayant travaillé sur ladite demande ni avoir travaillé sur cette version de la demande de PIIA et que les deux demandes sont très différentes les unes des autres. Ainsi, Mme Henderson ne déclare pas de conflit d'intérêts avec le dossier et demeurera dans son rôle de membre-citoyenne pour l'analyse et l'évaluation du dossier. Les membres présents n'ont aucune objection à cet effet.

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

7. 796 MAIN – PIIA PLAN DE REMPLACEMENT

La propriétaire, [REDACTED]

[REDACTED] deux professionnelles ayant travaillé sur le dossier se joignent à la rencontre à 18:58 pour la présentation du dossier. Ils quittent à 19:21, 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 que les propriétaires du lot 1 831 689 (796 Main) désirent déplacer le bâtiment principal existant sur le même lot et l'agrandir;

CONSIDÉRANT que la demande de déplacement du bâtiment principal 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 1 831 689 (796 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;

6. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

Ms. Henderson indicates that she worked in the past on a first SPAIP application for 796 Main. However, she mentions that she is no longer employed by the firm that worked on the said application, nor has she worked on this version of the SPAIP application, and that the two applications are very different from each other. Thus, Ms. Henderson does not declare a conflict of interest with the file and will remain in her role as a citizen member for the analysis and evaluation of the file. The members present have no objection to this.

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

7. 796 MAIN – SPAIP REPLACEMENT PLAN

The owner, [REDACTED]

[REDACTED] two professionals who worked on the file, join the meeting at 6:58 p.m. to present the request. They leave at 7:21 p.m., after the presentation and question period. Ms. Francis reads the evaluation criteria applicable to the application. The committee members deliberate and reach the following recommendation:

WHEREAS the owners of lot 1 831 689 (796 Main) want to relocate the existing house on the same lot and enlarge it;

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 1 831 689 (796 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;



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

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 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 au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le lot 1 831 689 (796 Main), aux conditions suivantes :

- Que le revêtement horizontal en bois à installer soit d'une largeur de 4 pouces;
 - Qu'une toiture en tôle à baguettes ou en plaques de tôle posées à la canadienne soit installée sur la partie originale de la maison et que la couleur de la toiture en bardeau d'asphalte soit agencée à la couleur de la toiture en tôle;

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

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 preliminary program for the utilization of the vacated land on lot 1 831 689 (796 Main), at the following conditions:

- That the wood horizontal siding to be installed be of a width of 4 inches;
 - That a batten seam roof or sheet metal panels laid in the Canadian style be installed on the original part of the house, and that the color of the asphalt shingle be coordinated with the metal roof;

CARRIED BY MAJORITY





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

[REDACTED]

9. 356 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 de construction a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 492 (356 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 (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 1 833 492 (356 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. 84 CAMERON – PIIA ENSEIGNE

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 certificat d'autorisation a été reçue pour l'installation d'une enseigne sur le lot 1 833 232 (84 Cameron);

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 (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 1 833 232 (84 Cameron).

[REDACTED]

9. 356 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 1 833 492 (356 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 unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 492 (356 Main).

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 84 CAMERON – SPAIP SIGN

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 certificate of authorization request was received for the installation of a sign on lot 1 833 232 (84 Cameron);

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 unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the certificate of authorization request on lot 1 833 232 (84 Cameron).



*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

11. 69 SELKIRK – 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 :

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construction a été reçue pour un bâtiment accessoire 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;

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 1 833 127 (69 Selkirk).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

12. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- En raison d'un manque de quorum lors de la séance du 5 août, la rencontre est reportée au 12 août.
- Un membre indique qu'il est préférable que les dossiers de CCU soient transmis à l'avance plutôt qu'apporté en séance tenante.

13. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h39.

La prochaine rencontre ordinaire du comité est prévue le 12 août 2025 à 18h30.

CARRIED UNANIMOUSLY

11. 69 SELKIRK – 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 1 833 127 (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;

THEREFORE it is moved and unanimously (6-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 127 (69 Selkirk).

CARRIED UNANIMOUSLY

12. VARIA

The following points are brought up in varia:

- Due to a lack of quorum at the August 5 meeting, the meeting is postponed to August 12.
- A member indicates that it would be preferable for TPAC files to be submitted in advance rather than brought to the meeting.

13. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:39 p.m.

The next regular meeting is scheduled to be on August 12th, 2025 at 6:30 PM.

Chloe Hutchison
Présidente / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary