



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 12 août 2025
Town planning advisory committee meeting held on August 12, 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 J-RATCLIFFE SITUÉE AU 529 MAIN ET PAR VIDÉOCONFÉRENCE LE 12 AOÛT 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 J-RATCLIFFE CONFERENCE ROOM LOCATED AT 529 MAIN AND BY VIDEO CONFERENCE ON AUGUST 12, 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
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, mairesse et membre-remplaçante / *mayor and substitute member*
Arthur Boidin
Victoria Henderson

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. Mate déclare la séance ouverte à 18h36.

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

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2. ADOPTION OF THE AGENDA

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

Chair Peter Mate uses his right to vote 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.

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

M. Mate fait le point de la dernière séance du conseil. De plus, il mentionne qu'un appel de candidatures est en cours pour combler le poste vacant au sein du comité.

Mr. Mate provides the members with an update on the last town council meeting. He also mentions that a call for applications is ongoing to fill the vacant position on the committee.

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

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



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

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

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

Le procès-verbal de la réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 8 juillet 2025 a été soumis à tous les membres pour vérification.

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

Il est proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que le procès-verbal soit adopté tel que soumis.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

5. SUIVI DES DOSSIERS

5. 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 4 août 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 August 4, 2025 town council meeting, namely the following projects:

- 796 Main – PIIA Plan de remplacement : Le conseil municipal a conditionnellement approuvé le PIIA à la recommandation conditionnelle favorable du comité.
- 356 Main – PIIA Travaux de rénovations majeures : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA suite à une recommandation favorable du comité.
- 84 Cameron – PIIA Enseigne : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA suite à une recommandation favorable du comité.
- 69 Selkirk – PIIA Bâtiment accessoire : Le conseil municipal a approuvé la demande de PIIA suite à une recommandation favorable du comité.

- 796 Main – SPAIP Replacement Plan: Council conditionally approved the SPAIP following a favorable conditional recommendation from the committee.
- 356 Main – SPAIP Major Renovation Work: Council approved the SPAIP application following a favorable recommendation from the committee.
- 84 Cameron – SPAIP Sign: Council approved the SPAIP application following a favorable recommendation from the committee.
- 69 Selkirk – SPAIP Accessory Building: Council approved the SPAIP application following a favorable 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.

6. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

6. 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.

7. 69 SELKIRK – TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES AU BÂTIMENT ACCESSOIRE

7. 69 SELKIRK – MAJOR RENOVATION WORKS ON THE ACCESSORY BUILDING



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

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 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 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 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 la majorité (4-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 127 (69 Selkirk).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

8. 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);

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 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 preserve, in the case of an existing building, its architectural character is not respected because the criterion aiming to respect, during any work, the specific characteristics of the building's architecture as well as its individual and overall features: roof shape, exterior cladding materials, facade composition, architectural components (cornices, openings, ornamental elements, stoops, balconies, etc.) is not fulfilled;

WHEREAS the objective to ensure the architectural integration of accessory buildings into the main buildings is not respected because the criterion aiming to prioritize accessory buildings that share architectural components with the main building with which they are associated is not fulfilled;

THEREFORE it is moved and resolved by majority (4-1) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 127 (69 Selkirk).

CARRIED BY MAJORITY

8. 69 SELKIRK – SPAIP MAJOR RENOVATION WORKS

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

WHEREAS a permit request was received for major renovation works on lot 1 833 127 (69 Selkirk);



*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;

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 le comité juge que la demande est incomplète et ne permet pas de l'analyser en vertu des objectifs et critères applicables à la demande;

WHEREAS the committee considers that the application is incomplete and does not allow it to be analyzed under the objectives and criteria applicable to the application;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (5-0) que le Comité consultatif d'urbanisme reporte sa recommandation sur le PIIA relatif aux travaux de rénovations majeures sur le lot 1 833 127 (69 Selkirk) à une séance ultérieure, lorsque les renseignements requis auront été obtenus.

THEREFORE it is moved and unanimously (5-0) resolved that the Town Planning Advisory 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

CARRIED UNANIMOUSLY

9. 353 MAIN – PIIA BÂTIMENT ACCESSOIRE

9. 353 MAIN – SPAIP ACCESSORY BUILDING

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 deliberated and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un bâtiment accessoire sur le lot 1 833 518 (353 Main);

WHEREAS a permit request was received for an accessory building on lot 1 833 518 (353 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 (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 1 833 518 (353 Main), à la condition suivante :

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 1 833 518 (353 Main), with the following condition:

- Que le revêtement de la remise soit de la même couleur que le revêtement du bâtiment principal.

- That the siding of the shed be of the same color as the siding of the main building.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

10. 453 RIDGE – PIIA BÂTIMENT ACCESSOIRE

10. 453 RIDGE – SPAIP ACCESSORY BUILDING



Réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 12 août 2025
Town planning advisory committee meeting held on August 12, 2025

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

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 un bâtiment accessoire sur le lot 1 833 518 (353 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 (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 1 833 518 (353 Main), à la condition suivante :

- Que le revêtement de la remise soit de la même couleur que le revêtement du bâtiment principal.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11. 568 MAIN – MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

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'un PIIA relatif à une demande de permis pour un agrandissement sur le lot 1 833 377 (568 Main) a été approuvé par le conseil municipal le 2 décembre 2024 (R2024-12-305);

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;

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

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

WHEREAS a permit request was received for an accessory building on lot 1 833 518 (353 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 (5-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 518 (353 Main), with the following condition:

- That the siding of the shed be of the same color as the siding of the main building.

CARRIED UNANIMOUSLY

11. 568 MAIN – MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

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 SPAIP of a permit request for an addition on lot 1 833 377 (568 Main) was approved by town council on December 2nd, 2024 (R2024-12-305);

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;

THEREFORE it is moved and resolved unanimously (5-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town



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

modification du permis sur le lot 1 833 377 (568 Main).

Council the approval of the permit modification request on lot 1 833 377 (568 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

12. 707 MAIN – PIIA TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES

12. 707 MAIN – SPAIP MAJOR RENOVATION WORKS

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 deliberated and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 831 916 (707 Main);

WHEREAS a permit request was received for major renovation works on lot 1 831 916 (707 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 (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 1 831 916 (707 Main).

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 1 831 916 (707 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

13. 868 MAIN – PIIA TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES

13. 868 MAIN – SPAIP MAJOR RENOVATION WORKS

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 deliberated and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 1 831 661 (868 Main);

WHEREAS a permit request was received for major renovation works on lot 1 831 661 (868 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 (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 1 831 661 (868 Main).

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 1 831 661 (868 Main).



*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

14. VARIA

Aucun point n'a été soulevé en varia.

15. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h20.

La prochaine rencontre ordinaire du comité est prévue le 9 septembre 2025 à 18h30.

CARRIED UNANIMOUSLY

14. VARIA

No point has been brought up during varia.

15. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 8:20 p.m.

The next regular meeting is scheduled to be on September 9th, 2025 at 6:30 p.m.

Peter Mate
Président / Chairperson

Mélissa Francis
Secrétaire / Secretary