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 7 JUILLET 2026 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 7, 2026 AT 6:30 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

Les membres/*Members*: Reid Thompson, membre élu et président / *elected member and chairperson*
Matthew Stenberg, membre élu / *elected member*
Carl Gagnon
David Murray
Elizabeth Corker
Stéphane Amyot
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 : Chloe Hutchison, mairesse et premier membre-remplaçante / *mayor and first substitute member*
Daren Legault, membre élu et deuxième membre-remplaçant / *elected member and second 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

M. Thompson déclare la séance ouverte à 18h33.

1. OPENING OF THE MEETING

Mr. Thompson calls the meeting to order at 6:33 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.

Il est proposé et résolu à l'unanimité (7-0) que l'ordre du jour soit adopté tel que soumis.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

2. ADOPTION OF THE AGENDA

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

It is moved and resolved to approve unanimously (7-0) the agenda as submitted.

CARRIED UNANIMOUSLY

3. MOT D'OUVERTURE

Aucun mot d'ouverture.

3. OPENING STATEMENT

No opening statement.

4. SUIVI DES DOSSIERS

Mme Francis fait le résumé des décisions de la séance du conseil du 23 juin 2026, au sujet des dossiers de la dernière rencontre du comité.

4. FOLLOW-UP OF PROJECTS

Ms. Francis summarizes the decisions of the council meeting of June 23, 2026, regarding the items dealt with by the committee at their last meeting.

5. DÉCLARATION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucun 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 552 Main ne sont pas encore arrivés, la séquence de l'ordre du jour est modifié afin de devancer le dossier 647 Main.

5. DECLARATION OF CONFLICTS OF INTEREST

No 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 552 Main have not yet arrived, the sequence of the agenda is modified in order for 647 Main to be before 552 Main.

6. 647 MAIN – 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 a été reçue pour un bâtiment accessoire sur le lot 1 831 968 (647 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;

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 que la volumétrie, la hauteur du bâtiment, la pente et la forme du toit, la composition des façades, les ouvertures et les matériaux de revêtement extérieur rappellent l'architecture des bâtiments avoisinants ayant une valeur patrimoniale 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 que les constructions accessoires partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées 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 favoriser, dans le cas de nouveaux bâtiments, une architecture à caractère rural ou de villégiature avec des toits à pente forte et

6. 647 MAIN – 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 1 831 968 (647 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;

WHEREAS the objective to ensure, in the case of a new building, that its architectural features are in harmony with those of neighbouring buildings is not respected because the criterion aiming that the volume, building height, slope and shape of the roof, the composition of the façades, openings and exterior materials finishes evoke the architectural value of the surrounding heritage buildings is not fulfilled;

WHEREAS the objective to ensure, in the case of a new building, that its architectural features are in harmony with those of neighbouring buildings is not respected because the criterion aiming that accessory buildings share architectural components with the main buildings with which they are associated 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 favour, in the case of new buildings a rural or country architectural character with high pitched roofs and exterior siding materials such as wood,

des matériaux de revêtement tels le bois, la pierre 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;

natural stone and brick in shades of red or brown to be in harmony neighbouring buildings and the environment is not fulfilled;

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;

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;

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;

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;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à l'unanimité (7-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 831 968 (647 Main).

THEREFORE it is moved and resolved unanimously (7-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 831 968 (647 Main).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

7. 552 MAIN – PIIA AGRANDISSEMENT

7. 552 MAIN – SPAIP ADDITION

Les propriétaires et leur architecte se joignent à la réunion et présentent la demande. Ils quittent après la présentation et la période de question. Mme Francis fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande. Les membres du comité délibèrent et parviennent à la recommandation suivante :

The owners and their architect join the meeting and present the request. They leave 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:

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un agrandissement sur le lot 1 833 031 (552 Main);

WHEREAS a permit request was received for an addition on lot 1 833 031 (552 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;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à la majorité (6-1) que le Comité consultatif d'urbanisme

THEREFORE it is moved and resolved by majority (6-1) that the Town Planning Advisory

recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 833 031 (552 Main).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Le président, M. Thompson, s'absente pour une courte durée. Pendant son absence, la présidence est assurée par M. Stenberg.

8. 618 CHEMIN DU GOLF – 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 4 945 486 (618 chemin du Golf);

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 (7-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 4 945 486 (618 chemin du Golf), avec la recommandation suivante :

- QUE la fondation en pieux vissés soit dissimulée;

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

M. Thomspon rejoint la rencontre pendant les discussion sur le dossier du 618 chemin du Golf. N'ayant pas assisté à l'ensemble de la présentation et des discussions, il ne participe pas à la discussion et à la recommandation du dossier. Une fois le dossier terminé, il reprends son siège ainsi que la présidence.

9. 68 OSEKOWA – 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 :

Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 1 833 031 (552 Main).

CARRIED BY MAJORITY

Chair M. Thompson is absent for a short period during the meeting. Mr. Stenberg chairs the meeting during his absence.

8. 618 CHEMIN DU GOLF – 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 4 945 486 (618 chemin du Golf);

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 (7-0) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 4 945 486 (618 chemin du Golf), with the following recommendation:

- THAT the screw pile foundation be concealed;

CARRIED UNANIMOUSLY

Mr. Thompson joins the meeting during the discussions on the 618 chemin du Golf file. Having not attended the entire presentation and discussions, he does not participate in the discussion or the recommendation on the file. Once the file is concluded, he resumes his seat and the chair.

9. 68 OSEKOWA – 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:

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour des travaux de rénovations majeures sur le lot 6 320 536 (68 Osekowa);

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 (7-0) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 6 320 536 (68 Osekowa).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10. [redacted] – PIIA TRAVAUX DE RENOVATIONS 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 [redacted]

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 juge que la demande est incomplète 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 (7-0) que le Comité consultatif d'urbanisme reporte sa recommandation sur le PIIA relatif aux travavaux de rénovations majeures sur le lot [redacted] à une séance ultérieure, lorsque les renseignements requis auront été obtenus.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11. 892 MAIN – PIIA BÂTIMENT ACCESSOIRE

Mme Francis présente la demande et fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande.

WHEREAS a permit request was received for major renovation works on lot 6 320 536 (68 Osekowa);

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 (7-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit request on lot 6 320 536 (68 Osekowa).

CARRIED UNANIMOUSLY

10. [redacted] – 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 [redacted]

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

THEREFORE it is moved and unanimously (7-0) resolved that the Town Planning Advisory Committee postpones its recommendation on the SPAIP of the major renovation works on lot [redacted] to a subsequent session, when the required information has been obtained.

CARRIED UNANIMOUSLY

11. 892 MAIN – SPAIP ACCESSORY BUILDING

Ms. Francis presents the request and the evaluation criteria applicable to the request. The

Les membres du comité délibèrent et parviennent à la recommandation suivante :

committee members deliberate and come to the following recommendation:

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis a été reçue pour un bâtiment accessoire sur le lot 1 831 645 (892 Main);

WHEREAS a permit request was received for an accessory building on lot 1 831 645 (892 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;

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 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;

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 to be in harmony neighbouring buildings and the environment is not fulfilled;

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;

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;

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;

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;

PAR CONSÉQUENT il est proposé et résolu à la majorité (6-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser le PIIA relatif à la demande de permis sur le lot 1 831 645 (892 Main).

THEREFORE it is moved and resolved by majority (6-1) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the refusal of the SPAIP of the permit request on lot 1 831 645 (892 Main).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CARRIED BY MAJORITY

12. 62 CRESCENT – MODIFICATION AU PIIA APPROUVÉ

12. 62 CRESCENT – MODIFICATION TO THE APPROVED SPAIP

Mme Francis présente la demande et fait la lecture des critères d'évaluation applicable à la demande.

Ms. Francis presents the request and the evaluation criteria applicable to the request. The

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 1 832 535 (62 Crescent) a été approuvé par le conseil municipal le 24 mars 2026 (R2026-03-58);

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 la majorité (6-1) que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'approuver le PIIA relatif à la demande de modification du permis sur le lot 1 832 535 (62 Crescent).

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ (6-1)

13. VARIA

Les points suivants sont apportés en varia :

- M. Thompson rappelle aux membres que toute demande pour le service de l'urbanisme ou la Ville devrait être transmise à travers les canaux réguliers et non directement aux employés présents au CCU.
- Mme Francis informe les membres que la prochaine rencontre est prévue le 4 août 2026 et demande aux membres de l'informer s'ils sont absents, afin d'assurer le quorum.

14. LEVÉE DE LA SÉANCE

Ayant discuté de tous les sujets à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h03.

La prochaine rencontre ordinaire du comité est prévue le 4 août 2026 à 18h30.

committee members deliberate and come to the following recommendation:

WHEREAS a SPAIP of a permit request for an addition on lot 1 832 535 (62 Crescent) was approved by town council on March 24, 2026 (R2026-03-58);

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 by majority (6-1) that the Town Planning Advisory Committee recommends to Town Council the approval of the SPAIP of the permit modification request on lot 1 832 535 (62 Crescent).

CARRIED BY MAJORITY (6-1)

13. VARIA

The following points are brought up in varia:

- Mr. Thompson reminds members that all requests for the Urban Planning Department or the Town should be submitted through regular channels and not directly to the employees present at TPAC.
- Ms. Francis informs members that the next meeting is scheduled for August 4, 2026, and asks members to notify her if they will be absent, in order to ensure a quorum.

14. ADJOURNEMENT OF THE MEETING

Having discussed all subjects at the agenda, the meeting is adjourned at 9:03 p.m.

The next regular meeting is scheduled to be on August 4, 2026 at 6:30 p.m.

Reid Thompson	**Mélissa Francis**
Président / Chairperson	**Secrétaire / Secretary**