

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WESTMOUNT

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
CITY OF WESTMOUNT

RÈGLEMENT 1640

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT 1305 SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

BY-LAW 1640

**BY-LAW AMENDING BY-LAW 1305
ON SITE PLANNING AND
ARCHITECTURAL INTEGRATION
PROGRAMMES**

Lors d'une séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 18 septembre 2025, et à laquelle assistaient :

La mairesse / The Mayor

Les conseillers / Councillors

At a special sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at the City Hall on September 18, 2025, at which were present:

Christina M. Smith, présidente – Chair

Matt Aronson

Anitra Bostock

Antonio D'Amico

Mary Gallery

Kathleen Kez

Conrad Peart

Elisabeth Roux

Jeff J. Shamie

ATTENDU QU'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 27 mai 2025 ;

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Westmount a adopté par voie de résolution un projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT 1640 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1305 SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this By-law was given at the special sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on May 27, 2025;

WHEREAS a draft By-law entitled "BY-LAW 1640 AMENDING BY-LAW 1305 ON SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES", was adopted by resolution of the Municipal Council of

D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE » lors d'une séance extraordinaire dudit Conseil municipal dûment convoquée et tenue le 27 mai 2025 ; et

ATTENDU QUE ledit Conseil municipal a dûment convoqué et tenu, le 18 juin 2025, une assemblée de consultation publique portant sur ledit projet de règlement ;

Il est ordonné et statué par le Règlement 1640, intitulé « RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1305 SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE », comme suit :

Westmount, at the special sitting of the said Municipal Council, duly called and held on May 27, 2025; and

WHEREAS a public consultation meeting on the said draft By-law was duly called and held by the said Municipal Council on June 18, 2025;

It is ordained and enacted by By-law 1640, entitled "BY-LAW AMENDING BY-LAW 1305 ON SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES", as follows:

ARTICLE 1

L'article 3.1.2 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

- Dans les zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage 1303* : les travaux d'aménagement extérieur, plus précisément les espaces extérieurs comme les terrasses et les cours, les végétaux et les travaux de gestion des eaux de pluie, ainsi que les mesures de développement durable.

SECTION 1

Section 3.1.2 is amended by adding the following paragraph:

- In zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16 of the zoning map forming an integral part of *Zoning by-law 1303*: landscaping work, more specifically outdoor spaces such as terraces and yards, plants and rainwater management work, as well as sustainable development measures.

ARTICLE 2

L'article 5.3 est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Les directives « Rénover et construire à Westmount » sont composées de 11 livrets (Comment obtenir un permis de

SECTION 2

Section 5.3 is amended and replaced by the following:

"The "Building and Renovating in Westmount" guidelines are comprised of 11 booklets (Obtaining a Building Permit;

construction ; Introduction aux directives ; Murs extérieurs ; Toitures ; Portes et fenêtres ; Nouveaux bâtiments ; Ajouts et modifications majeures ; Aménagement paysager ; Devantures de magasins et enseignes ; La Cour Glen ; Les Grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt et Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Sud-Est de Westmount) et sont adoptées et jointes aux présentes comme Annexe II pour en faire partie intégrante. »

Introduction to Guidelines; Exterior Walls; Roofs; Windows and Doors; New Buildings; Major Modifications and Additions; Landscape Design; Storefronts and Signage; Glen Yards; Large Sites of Institutional Character; Places of Worship of Heritage Interest and Special Planning Programme (SPP) for the Westmount Southeast Sector) and are adopted and attached hereto as Schedule II to form an integral part.”

ARTICLE 3

Le livret à l'annexe II - Rénover et construire à Westmount intitulé « Comment obtenir un permis de construction » est modifié par l'ajout, à la liste des directives, de la directive 10. « Plan particulier d'urbanisme du secteur Sud-Est de Westmount » comme suit :

- « 10. Plan particulier d'urbanisme du secteur Sud-Est de Westmount
 - 10.1 Limites du territoire du PPU du secteur Sud-Est de Westmount
 - 10.2 Patrimoine et intégration architecturale
 - 10.3 Nouvelles constructions
 - 10.4 Modification aux constructions existantes
 - 10.5 Patrimoine bâti
 - 10.6 Aménagement paysager
 - 10.7 Développement durable »

SECTION 3

The booklet in Annex II - Renovating and Building in Westmount entitled "Obtaining a Building Permit" is amended by adding, to the list of guidelines, guideline 10. "Special Planning Programme (SPP) for the Westmount Southeast Sector" as follows:

- “10. Special Planning Programme for the Westmount Southeast Sector
 - 10.1 Limits of the SPP for the Westmount Southeast Sector Territory
 - 10.2 Heritage and Architectural Integration
 - 10.3 New Buildings
 - 10.4 Modifications to Existing Buildings
 - 10.5 Built Heritage
 - 10.6 Landscape Design
 - 10.7 Sustainable Development”

ARTICLE 4

La page 2 du livret 1 à l'annexe II - Rénover et construire à Westmount intitulé « Introduction aux directives » est modifiée par l'ajout, à la série de livrets et de directives, de la directive 10. « Plan particulier d'urbanisme du secteur Sud-Est de Westmount ».

Toutes autres énumérations des directives aux annexes I et II sont modifiées par l'ajout de la directive 10. « Plan particulier d'urbanisme du secteur Sud-Est de Westmount ».

SECTION 4

Page 2 of the booklet 1 in Annex II - Renovating and Building in Westmount entitled "Introduction to Guidelines" is amended by adding, to the series of booklets and guidelines, guideline 10. "Special Planning Programme for the Westmount Southeast sector".

All other enumerations of guidelines in Annexes I and II are amended by adding guideline 10 "Special Planning Programme for the Westmount Southeast sector".

ARTICLE 5

L'annexe II est modifiée par l'ajout du livret « 10. Plan particulier d'urbanisme du secteur Sud-Est de Westmount » comme suit :

10. Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Sud-Est de Westmount

Cette directive sur le PPU du secteur Sud-Est de Westmount vise à encadrer le redéveloppement de cette

SECTION 5

Annex II is amended by adding the booklet "10. Special Planning Programme for the Westmount Southeast Sector" as follows:

10. Special Planning Programme (SPP) for the Westmount Southeast Sector

This guideline on the SPP for the Westmount Southeast Sector aims to guide the redevelopment of this part of

partie de la Ville qui a été marquée par une évolution différente des autres secteurs.

10.1 Limites du territoire du PPU du secteur Sud-Est de Westmount

Le territoire du PPU du secteur Sud-Est de Westmount s'étend, selon l'interprétation montréalaise des points cardinaux, de la rue Sherbrooke au nord, la limite administrative de la Ville de Westmount et l'avenue Atwater à l'est, le boulevard Dorchester au sud, et l'avenue Wood à l'ouest. Il comprend également la zone comprise entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard Dorchester à l'ouest de l'avenue Wood.

Comme sur le reste du territoire de Westmount, les interventions dans le PPU du secteur Sud-Est de Westmount s'insèrent dans un tissu urbain existant, souvent authentique et original, et dans l'évolution respectueuse du paysage urbain. Le PPU couvre une aire qui regroupe

the City, which has evolved differently from other sectors.

10.1 Limits of the SPP for the Westmount Southeast Sector Territory

The territory of the SPP for the Westmount Southeast Sector extends, according to Montreal's interpretation of the cardinal points, from Sherbrooke Street to the north, the administrative boundary of the City of Westmount and Atwater Avenue to the east, Dorchester Boulevard to the south, and Wood Avenue to the west. It also includes the area between Sainte-Catherine Street and Dorchester Boulevard west of Wood Avenue.

As on the rest of Westmount's territory, interventions in the SPP for the Westmount Southeast Sector fit into an existing urban fabric, often authentic and original, and in the respectful evolution of the urban landscape. The SPP covers an area that spans over three (3) Heritage

trois (3) secteurs patrimoniaux, soit ceux des alentours de Greene et Ste-Catherine (24), du collège Dawson (26) et Les tours de Westmount (31).

Sectors, namely those around Greene and Ste-Catherine (24), Dawson College (26), and Westmount Towers (31).

10.2 Patrimoine et intégration architecturale

Comme Westmount est une ville fortement bâtie, majoritairement constituée de bâtiments centenaires, la conservation et le respect de son patrimoine sont au cœur de sa conception de l'intégration architecturale. Le degré de conservation souhaité d'un bâtiment est proportionnel à sa valeur architecturale telle qu'elle apparaît au tableau des interventions appropriées à la Directive 1. D'ailleurs, la compréhension de la présente directive s'inscrit au sein de l'ensemble des directives de l'annexe II qui s'appliquent au territoire de Westmount. À titre d'orientation générale, ou de rappel, voici quelques éléments concernant les nouvelles interventions dans le territoire du PPU du secteur Sud-Est de Westmount :

10.2 Heritage and Architectural Integration

As Westmount is a heavily built city, mostly consisting of century-old buildings, the conservation and respect of its heritage are at the heart of its architectural integration concept. The desired degree of conservation of a building is proportional to its architectural value as it appears in the table of appropriate interventions in Guideline 1. Moreover, the understanding of this guideline is part of the set of guidelines (Annex II) that apply to the territory of Westmount. As a general guideline, or reminder, here are some elements concerning new interventions in the territory of the SPP for the Westmount Southeast:

1. Plus la valeur architecturale et patrimoniale d'un bâtiment est grande, plus il est important que le design des interventions qui le concernent, ainsi que son environnement, respectent de près les traits distinctifs du bâtiment ou du secteur ;
 2. Étant donné le haut niveau d'intégration et d'harmonie qui caractérise Westmount, l'utilisation de forts contrastes est inadéquate ;
 3. Les traits distinctifs et les matériaux contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur; ces traits doivent être conservés ;
 4. Si les traits distinctifs d'origine ont été perdus ou remplacés inadéquatement, il faut les remplacer à l'identique des éléments d'origine ;
 5. L'attrait visuel de la plupart des bâtiments de Westmount est rehaussé par des éléments de design comme des entrées, des porches et des balcons, de même que des agencements détaillés
1. The greater the architectural and heritage value of a building, the more important it is that the design of interventions concerning it, as well as its environment, closely respect the defining features of the building or of the area;
 2. Given the high level of integration and harmony that characterizes Westmount, the use of strong contrasts is inappropriate;
 3. Defining features and materials significantly contribute to the character of a building, property, street, or sector; these features must be preserved;
 4. If the original defining features have been lost or inadequately replaced, they must be replaced identically to the original elements;
 5. The visual appeal of most buildings in Westmount is enhanced by design elements such as entrances, porches, and balconies, as well as detailed arrangements (cornices, awnings,

(corniches, marquises, consoles, tarabiscotage). Le design du bâtiment est détaillé ;

6. Les authenticités patrimoniale et contemporaine sont valorisées. Les nouvelles constructions ainsi que certaines modifications aux bâtiments existants dans le secteur Sud-Est de Westmount sont contemporaines, représentatives de leur temps, tout en offrant une approche stylistique pérenne sans égard aux modes ;
7. Tout nouveau bâtiment au sein de la Ville devrait épouser une approche de design simple, cohérente, ordonnée et intégrée avec un vocabulaire architectural uniforme qui utilise un nombre restreint de matériaux, de traitements et de détails architecturaux.

10.3 Nouvelles constructions

brackets, scrollwork). The building design is detailed;

6. Both heritage and contemporary authenticity are valued. New buildings and certain modifications to existing buildings in the Southeast Sector of Westmount are contemporary, representative of their time, while offering a timeless stylistic approach, regardless of trends;
7. For any new building in the City, use a simple, coherent, orderly and integrated design approach with a consistent architectural vocabulary which uses the minimum number of materials, facade treatments and architectural details.

10.3 New Buildings

10.3.1 Objectif : Construire des bâtiments qui rehaussent les milieux de vie

Critères :

1. Des stratégies sont implantées afin d'intégrer et d'harmoniser les bâtiments de grande hauteur dans le paysage de la rue. Ces stratégies peuvent inclure l'alignement du bâtiment, un retrait des étages supérieurs au basilaire, un jeu dans la volumétrie du bâtiment, etc.
2. Une volumétrie compacte est préconisée pour les bâtiments de grande hauteur pour le confort des piétons et maximiser l'ensoleillement des rues.
3. L'articulation des volumes est préconisée, notamment entre le basilaire et les tours.
4. Les murs aveugles sont à éviter.
5. Les portes de garage et leurs accès présentent un design soigné. Ils s'intègrent harmonieusement avec l'architecture du bâtiment et les espaces piétonniers.

10.3.1 Objective: Construct buildings that enhance living environments.

Criteria:

1. Strategies are implemented to integrate and harmonize high-rise buildings into the existing streetscape. These strategies may include building lines, stepback of upper storeys from the podium, variations of the building massing, etc.
2. Small floor plates are recommended for high-rise buildings to ensure pedestrian comfort and maximize street sunlight.
3. Massing articulation is recommended, particularly between the base and the towers.
4. Blank walls are to be avoided.
5. Garage doors and their accesses are carefully designed. They integrate harmoniously with the building's architecture and pedestrian spaces.

- 6. L'éclairage des bâtiments est sobre et discret; il peut mettre en valeur les traits distinctifs des bâtiments par un éclairage chaud.
- 7. Les bâtiments sont conçus pour favoriser leur accessibilité universelle, notamment en cherchant à réduire la différence de hauteur entre une voie publique et le niveau de plancher d'un bâtiment.

10.3.2 Objectif : Favoriser une interface dynamique entre le domaine privé et la rue.

Critères :

- 1. Les nouvelles constructions mettent en valeur les rues par une implantation rapprochée favorisant l'encadrement de celles-ci ;
- 2. Un rez-de-chaussée transparent est privilégié pour maximiser la visibilité et l'animation des activités commerciales, notamment sur la rue Sainte-Catherine ;

- 6. Building lighting is sober and discreet; it can highlight the defining features of the buildings with warm-coloured lighting.
- 7. Buildings are designed to promote universal accessibility, notably by reducing the height difference between a public road and a building's floor.

10.3.2 Objective: Promote a dynamic interface between the private domain and the street.

Criteria:

- 1. New buildings enhance the streets by being implemented closely thus framing them;
- 2. A transparent ground floor is favoured to maximize the visibility and the animation of commercial activities, particularly on Sainte-Catherine Street;

- 3. Un retrait est encouragé pour les bâtiments en coin de rues afin de bonifier l'espace pour des aménagements extérieurs et introduire des percées visuelles ;
- 4. Les nouvelles constructions favorisent une ouverture et une porosité des îlots.

10.3.3 Objectif : Harmoniser et intégrer les nouvelles constructions au sein du contexte existant et avec le caractère de Westmount.

Critères :

- 1. Les projets de développement s'intègrent de façon respectueuse aux bâtiments existants, en particulier ceux à caractère patrimonial.
- 2. Les façades des nouvelles constructions sont rythmées pour rappeler la trame historique du quartier.
- 3. Les matériaux durables et de qualité sont privilégiés.

- 3. Buildings on street corners are encouraged to be set back in order to improve the space with outdoor amenities and introduce visual openings;
- 4. New buildings favour openness and porosity of the blocks.

10.3.3 Objective: Harmonize and integrate new constructions with the existing ones and the character of Westmount.

Criteria:

- 1. Development projects integrate respectfully with existing buildings, particularly those with heritage character.
- 2. The facades of new buildings are designed with rhythms to recall the historical framework of the neighbourhood.
- 3. Durable and quality materials are preferred.

- 4. Une architecture sobre et des matériaux nobles sont privilégiés afin d'éviter l'effet de contraste entre le nouveau et l'existant.
- 5. Une architecture contemporaine qui s'harmonise avec les styles architecturaux présents dans le milieu d'insertion est encouragée.
- 6. Les matériaux tels que la maçonnerie (pierre naturelle et brique d'argile) sont favorisés au basilaire pour s'harmoniser avec les autres immeubles du secteur.
- 7. L'utilisation de matériaux secondaires tels les parements légers, les murs-rideaux, et le béton préfabriqué pourrait être convenable, en complémentarité des matériaux nobles préconisés et ceux existants sur les immeubles de secteur dans une logique de cohérence architecturale.
- 8. Les nouvelles constructions évitent le pastiche.
- 4. A sober architecture and noble materials are preferred to avoid contrast between new and existing buildings.
- 5. Contemporary architecture that harmonizes with the architectural styles present in the insertion environment is encouraged.
- 6. Materials such as masonry (natural stone and clay brick) are favoured at podium level to harmonize with other buildings in the area.
- 7. The use of secondary materials such as light cladding, curtain walls, and prefabricated concrete may be suitable, complementing the noble materials recommended and those existing on buildings in the area to ensure architectural coherence.
- 8. New buildings avoid the pastiche.

9. L'emplacement des ouvertures, leur apparence, leurs dimensions et leur style s'harmonisent avec celles des immeubles dans le milieu d'insertion.
10. L'alignement des nouvelles constructions s'harmonise avec celui des immeubles existants sur la rue.
11. Les constructions hors-toît et les équipements mécaniques en toiture sont intégrés à l'architecture du bâtiment qu'ils desservent.
12. Chaque unité de logement prévue au rez-de-chaussée des bâtiments multifamiliaux préconise un accès directement depuis l'extérieur lorsque la façade de ces unités donne sur une rue ou une place publique.
13. Lorsqu'un bâtiment comprend des unités de logement au niveau du rez-de-chaussée, une apparence architecturale de type maisons en rangée est préconisée.
14. Le langage architectural des basilaires s'inscrit en continuité
9. The placement of openings, their appearance, size, and style harmonize with the existing buildings in the insertion environment.
10. The alignment of new constructions is harmonized with that of existing buildings on the street.
11. Roof structures and mechanical equipment on the roof are integrated in the architecture of the building which they serve.
12. Each dwelling unit planned on the ground floor of multi-family buildings should have direct exterior access when the facade of these units faces a street or public square.
13. Housing units located on the ground floor of a building should have the appearance of row houses.
14. The architectural language of podiums is conceived in continuity

avec le bâti existant, alors que les étages supérieurs et les tours s'élevant au-dessus de cette base peuvent être dans un langage plus contemporain en harmonie avec celui du basilique.

10.3.4 Objectif : Soutenir une architecture de basilaires qui harmonise la mixité d'usages et qui favorise une interface dynamique avec le domaine public sur la rue Sainte-Catherine.

Critères :

1. Une séparation dans le traitement et l'apparence du bâtiment est encouragée pour différencier les étages résidentiels de ceux commerciaux.
2. Le rythme, la séquence et l'aménagement des entrées sur la rue Sainte-Catherine sont importants et participent à l'animation de la rue.
3. L'aménagement des rez-de-chaussée favorise des suites commerciales dont les accès et

with the existing built environment, while the upper storeys and towers rising above this base could be of a more contemporary language in harmony with the podium.

10.3.4 Objectives: Support a podium architecture that harmonizes mixed uses and promotes a dynamic interface with the public domain on Sainte-Catherine Street.

Criteria:

1. A separation in the treatment and appearance of the building is encouraged to differentiate residential storeys from commercial ones.
2. The rhythm, sequence, and arrangement of entrances on Sainte-Catherine Street are important and contribute to the street's animation.
3. Ground floor arrangements favour commercial units whose accesses and openings directly face Sainte-

ouvertures donnent directement sur la rue Sainte-Catherine.

Catherine Street.

4. Les bâtiments ayant une longue façade sur rue permettent une perméabilité piétonne.
5. Lorsqu'un basilaire donne aussi sur une autre rue que la rue Sainte-Catherine ou sur un espace public, le traitement de cette façade devrait faire l'objet d'un traitement particulier, similaire à celui accordé à la façade donnant sur la rue Sainte-Catherine.
6. Pour la zone C16-31-04, le traitement architectural et les fonctions du basilaire actuel, donnant sur la rue Sainte-Catherine, devraient être adaptés afin de satisfaire aux critères du présent objectif, dans l'éventualité où la construction d'un bâtiment de grande hauteur était projetée à cet endroit.
4. Buildings with long facades on the street allow permeability for pedestrians.
5. When a podium also faces a street other than Sainte-Catherine Street or a public space, the treatment of this facade should be given special consideration, similar to that given to the facade facing Sainte-Catherine Street.
6. For zone C16-31-04, the architectural treatment and functions of the current podium facing Sainte-Catherine Street should be adapted to meet the criteria of this objective, should the construction of a high-rise building be planned for this location.

10.3.5 Objectif : Assurer une conception architecturale et une implantation harmonieuses des bâtiments de grande hauteur¹

Critères :

1. L'implantation d'un bâtiment de grande hauteur dans la zone C18-24-15 devrait être cohérente au concept d'aménagement du PPU, lequel prévoit que quatre tours y soient érigées, espacées par des distances similaires.
2. L'implantation d'un bâtiment de grande hauteur sur un terrain de la zone C18-24-15 devrait tenir en compte le potentiel d'implantation des autres terrains de la même zone. Ainsi, si une proposition d'implantation limite le plein potentiel d'implantation d'un bâtiment de grande hauteur sur un autre terrain de la même zone, des ajustements devraient être faits pour éviter cette contrainte.
3. L'implantation d'un bâtiment de grande hauteur devrait être

10.3.5 Objective: Ensure harmonious architectural design and implementation of high-rise buildings²

Criteria:

1. The implementation of a high-rise building in zone C18-24-15 should be consistent with the SPP's design concept, which provides for four high-rise buildings to be constructed at similar distances from each other.
2. The implementation of a high-rise building on a site in zone C18-24-15 should take into account the potential for development of other sites in the same zone. Thus, if a implementation proposal limits the full potential for the implementation of a high-rise building on another site in the same zone, adjustments should be made to avoid this constraint.
3. The implementation of a high-rise building should be optimized to

¹ Un bâtiment de grande hauteur correspond à un bâtiment comptant 10 étages ou plus.

² A high-rise building is a building with 10 or more floors.

optimisée pour tenir compte de l'ensoleillement, de l'ombre portée et des vents sur les espaces piétonniers pour assurer le confort des usagers.

4. L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment de grande hauteur devraient favoriser la création et le maintien de percées visuelles.
5. Toutes les façades d'un bâtiment de grande hauteur devraient offrir un maximum d'ouvertures, sans jamais représenter moins de 40 % de la superficie de la façade.
6. En aucun temps une diminution du pourcentage d'ouvertures sur une façade d'un bâtiment de grande hauteur ne devrait être proposée comme solution aux contraintes relatives aux marges de recul.
7. Une séparation dans le traitement et l'apparence du bâtiment est encouragée pour différencier le basilaire des étages qui le surplombe.
8. Les balcons de type loggias sont priorisées sur les façades visibles

take into account sunlight, shadows, and winds on pedestrian areas to ensure user comfort.

4. The implementation and volume of a high-rise building should promote the creation and maintenance of visual openings.
5. All facades of a high-rise building should provide maximum openings, never less than 40% of the facade area.
6. At no time should a reduction in the percentage of openings on a high-rise building facade be proposed as a solution to setback constraints.
7. A separation in the treatment and appearance of the building is encouraged to differentiate the podium from the floors above it.
8. Loggia-type balconies are prioritized on facades visible from

depuis la rue Sainte-Catherine et l'avenue Atwater.

10.3.6 Objectif : Encourager l'implantation d'un équipement collectif au cœur d'un espace public, permettant d'animer celui-ci.

Critères :

1. Une intégration urbaine harmonieuse du bâtiment dans son contexte immédiat est préconisée.
2. Les façades transparentes sont favorisées, dans la mesure du possible, pour établir une relation fluide entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.
3. L'architecture privilégiée est sobre et utilise des matériaux de qualité afin de conférer une identité distinctive et durable au bâtiment. Les abords du bâtiment offrent une expérience invitante pour les résidents.

Sainte-Catherine Street and Atwater Avenue.

10.3.6 Objective: Encourage the creation of a collective facility at the heart of a public space, allowing it to animate.

Criteria:

1. A harmonious urban integration of the building in its immediate context is recommended.
2. Transparent facades are favoured, as much as possible, to establish a fluid relationship between the interior and exterior of the building.
3. The favoured architecture is sober and uses quality materials to confer a distinctive and durable identity to the building. The building's surroundings offer an inviting experience for the residents.

- 4. Une stratégie d'éclairage architectural discret peut mettre en valeur le bâtiment et ses abords.
 - 5. L'accessibilité aux entrées est facilitée pour les piétons grâce à des liaisons conviviales, claires, lisibles et efficaces.
- 4. A discreet architectural lighting strategy may highlight the building and its surroundings.
 - 5. Accessibility to entrances is facilitated for pedestrians through friendly, clear, readable, and efficient connections.

10.4 Modifications aux constructions existantes

10.4.1 Objectif : Favoriser la rénovation des bâtiments en respect de leurs caractéristiques architecturales.

Critères :

1. Le respect des traits distinctifs du bâtiment d'origine et la conservation de ceux-ci est préconisé dans les travaux de modification d'une construction, plus particulièrement les constructions de catégorie I*, I et II.

10.4 Modifications to existing buildings

10.4.1 Objective: Promote the renovation of buildings with respect for their architectural characteristics.

Criteria:

1. Respecting and preserving the defining features of the original building is recommended in any alteration work, particularly for Category I*, I and II buildings.

- 2. Dans le cas où le remplacement d'un trait distinctif d'origine est nécessaire, que ce soit pour des enjeux de sécurité, de performance écoénergétique et de durabilité, la composante de remplacement respecte l'apparence de celle d'origine et sa matérialité si possible.
- 3. Dans la mesure du possible, les ouvertures restent similaires en termes d'emplacement, de dimensions et de style.
- 4. Les modifications affectant l'apparence et le degré d'ouvertures en façade sur rue pour les constructions de catégorie III sont permises lorsque ces modifications sont cohérentes visuellement, qu'elles s'harmonisent avec l'environnement et qu'elles apportent un gain net à la transparence du bâtiment et sa relation avec la rue.
- 5. Les portes de garage sont discrètes, présentent un design
- 2. If the replacement of an original defining feature is necessary, whether for safety, energy performance, or durability issues, the replacement component respects the appearance of the original one and its materiality if possible.
- 3. As much as possible, openings remain similar in terms of location, dimensions, and style.
- 4. Modifications affecting the appearance and degree of openings in the facade of Category III buildings are permitted when they are visually coherent, harmonize with the environment and bring a net gain in the transparency of the building and its relationship with the street.
- 5. Garage doors are discreet, feature a refined design, and integrate

soigné et s'intègrent en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

6. L'éclairage des bâtiments est sobre et discret, il peut mettre en valeur les traits distinctifs des bâtiments par un éclairage chaud.

10.4.2 Objectif : Favoriser l'agrandissement des bâtiments s'intégrant dans leur milieu d'insertion.

Critères :

1. Le bâtiment d'origine demeure dominant en rapport à l'agrandissement dans sa visibilité de la rue.
2. L'agrandissement d'un bâtiment existant reste subordonné et la primauté du bâtiment d'origine est maintenu dans la lecture du projet de modification.
3. La modification et l'agrandissement à l'horizontal d'une construction respectent l'échelle et les proportions de la volumétrie des bâtiments du milieu d'insertion.

harmoniously with the building's architecture.

6. Building lighting is sober and discreet. It can highlight the defining features of buildings with warm-coloured lighting.

10.4.2 Objective: Encourage the extension of buildings that blend into their surroundings.

Criteria:

1. The original building remains dominant in relation to the extension in its visibility from the street.
2. The extension of an existing building remains subordinate. The primacy of the original building is maintained in the perception of the modification project.
3. Modifications and horizontal extensions of a building respect the scale and proportions of the volume of buildings in the insertion environment.

- 4. Un agrandissement en hauteur est accompagné de stratégies pour intégrer et harmoniser la nouvelle hauteur dans le paysage de la rue. Ces stratégies peuvent notamment inclure un retrait des étages ajoutés, un jeu dans la volumétrie du bâtiment, une transition graduelle et une matérialité distincte du bâtiment existant.
- 4. A vertical extension is accompanied by strategies to integrate and harmonize the new height into the streetscape. These strategies may include setback of added storeys, variations in building massing, gradual transition and distinct materiality from the existing building.

10.5 Patrimoine bâti

10.5.1 Objectif : Assurer la préservation et l'intégrité des bâtiments d'intérêt patrimonial, à la fois lors de travaux sur ceux-ci, mais également lors de travaux effectués à proximité de ceux-ci.

Critères :

- 1. L'ouverture des rez-de-chaussée des bâtiments patrimoniaux sur le domaine public est favorisée afin d'encourager son animation, à condition de respecter la valeur patrimoniale du bâtiment.

10.5 Built Heritage

10.5.1 Objective: Ensure the preservation and integrity of buildings of heritage interest, both in the course of work carried out on them and in the course of work carried out in their proximity.

Criteria :

- 1. The opening of the ground floors of heritage buildings to the public domain is favoured to encourage its animation, provided the heritage value of the building is respected.

- 2. L'agrandissement des bâtiments à valeur patrimoniale tient compte de la conservation des traits distinctifs de ceux-ci et du milieu d'insertion.
- 2. The extension of heritage buildings takes into account the conservation of their defining features and the insertion environment.
- 3. Lorsque l'implantation d'un bâtiment de grande hauteur est projetée à proximité d'un immeuble d'intérêt patrimonial, un effort particulier d'harmonisation et de compatibilité devrait être fait.
- 3. When a high-rise building is planned near a heritage building, special efforts should be made to ensure harmony and compatibility.

10.6 Aménagement paysager

10.6.1 Objectif : Favoriser et assurer une grande présence d'espaces extérieurs conviviaux et sécuritaires.

Critères :

- 1. Un traitement convivial et sécuritaire des interfaces entre le privé et le public, entre le bâti et les espaces ouverts, est préconisé, notamment par l'aménagement de terrasses, placettes et cours.

10.6 Landscape Design

10.6.1 Objective: Promote and ensure a significant presence of friendly and safe outdoor spaces.

Criteria:

- 1. The interface between private and public spaces, between built and open spaces, is designed to be user-friendly and safe, particularly through the creation of terraces, plazas and courtyards.

- 2. Les espaces extérieurs sont conçus pour une utilisation à l'année longue.
- 3. Les proportions et le gabarit des aménagements extérieurs tiennent compte de l'échelle humaine et du quartier d'insertion, notamment par leurs dimensions et leur matérialité, leurs aménagements et le mobilier, en plus du choix des espèces végétales.
- 4. Les aménagements extérieurs favorisent les déplacements actifs.
- 5. Les accès aux aires de stationnement intérieur et aux aires de chargement sont favorisées en cour arrière idéalement, ou en cour latérale autrement.
- 6. Les stratégies de conception d'accessibilité universelle sont préconisées dans l'aménagement des espaces extérieurs.
- 7. Un éclairage judicieux des espaces ouverts permet un usage sécuritaire de ces lieux en tout
- 2. Outdoor spaces are designed for year-round use.
- 3. The proportions and size of outdoor layouts take into account human scale and the insertion neighbourhood, notably through their dimensions and materiality, arrangements, and furniture, as well as the choice of plant species.
- 4. Outdoor arrangements favour active transportation.
- 5. Access to interior parking areas and loading areas is favoured in the rear yard ideally, or in the side yard otherwise.
- 6. Universal accessibility design strategies are recommended in the conception of outdoor spaces.
- 7. Sensible lighting of open spaces always allows the safe use of these places. Outdoor spaces are

temps. Les espaces extérieurs sont aménagés pour favoriser une surveillance naturelle des lieux. En ce sens, les plantations et tout aménagement ou construction de grandes tailles pouvant nuire à la visibilité de et dans ces espaces sont à éviter pour prévenir les actes malveillants.

10.6.2 Objectif : Assurer une grande présence de végétaux

Critères :

1. La plantation de végétaux et d'arbres est encouragée sur les terrains privés.
2. La plantation d'arbres à grand déploiement est maximisée dans la mesure du possible considérant les implantations projetées.
3. Les espèces végétales sélectionnées dans le secteur sont des espèces indigènes, résilientes et sont adaptées aux conditions urbaines.

arranged to favour natural surveillance of these places. In this sense, plantings and any large-scale arrangement or construction that could hinder visibility of and in these spaces are to be avoided to prevent malicious acts.

10.5.2 Objective: Ensure a significant presence of vegetation.

Criteria:

1. Planting of vegetation and trees is encouraged on private land.
2. Planting of large-scale trees is maximized as much as possible considering projected site placement of buildings.
3. Plant species selected in the area are indigenous, resilient and adapted to urban conditions.

- 4. Les espèces végétales permettent une expérience continue à travers les saisons.
- 5. La palette végétale est choisie de manière à encourager la diversité des espèces et des plantations dans les différentes strates de végétations (herbacée, arbustive et arborée).
- 6. Le verdissement des toitures de tout projet immobilier est encouragé.
- 7. La conservation des arbres existants est préconisée.
- 4. Plant species allow a continuous experience through the seasons.
- 5. The plant palette is chosen to encourage species and planting diversity in different vegetation strata (herbaceous, shrub, and tree).
- 6. Greening the roofs of all real estate projects is encouraged.
- 7. Conservation of existing trees is recommended.

10.7 Développement durable

10.7.1 Objectif : Encourager les meilleures pratiques en matière de développement durable

Critères :

- 1. Les constructions, nouvelles et modifiant celles existantes, ainsi que les aménagements extérieurs devraient privilégier l'intégration

10.7 Sustainable Development

10.7.1 Objective: Encourage best practices in sustainable development

Criteria:

- 1. New buildings, modifications to existing buildings and exterior landscaping should integrate sustainable construction practices.

de pratiques de construction durable.

2. L'utilisation de matériaux locaux et durables est à privilégier.
3. L'éclairage des bâtiments limite la pollution lumineuse. L'orientation des appareils d'éclairage et l'éclairage chaud préconisé minimisent l'impact sur l'environnement.
4. Des aménagements extérieurs sont conçus afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur.

10.7.2 Objectif : Assurer une gestion durable des eaux de pluie.

Critères :

1. Les aménagements extérieurs préconisent une gestion durable des eaux de pluie et une réduction des îlots de chaleur.
2. Les matériaux perméables ou les pentes douces vers des îlots végétalisés sont privilégiés dans

2. The use of local and sustainable materials should be encouraged.

3. Building lighting limits light pollution. The orientation of lighting fixtures and the use of warm lighting minimize environmental impact.

4. Exterior landscaping is designed to reduce the heat island effect.

10.7.2 Objective: Ensure sustainable rainwater management.

Criteria:

1. Exterior landscaping is designed to ensure sustainable rainwater management and reduce heat islands.
2. The use of permeable materials or gentle slopes to create vegetated islands is favoured in the treatment of exterior surfaces.

le traitement des surfaces des aménagements extérieurs.

3. La gestion naturelle des eaux de pluie est encouragée en dirigeant cette eau en pleine terre dans des lits de plantation, des jardins de pluie, des fossés ou des noues végétalisés.

3. The natural management of rainwater is encouraged by directing it into planted beds, rain gardens, vegetated ditches or valleys.

ARTICLE 6

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 6

This by-law comes into force according to law.

Christina M. Smith
Mairesse / Mayor

Me Arianne Leblond
Greffière adjointe / Assistant City Clerk