



WESTMOUNT

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU
COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE
DE WESTMOUNT TENUE PAR
VIDÉOCONFÉRENCE LE 7 OCTOBRE 2021
À 16 H 01 À LAQUELLE ASSISTAIENT :**

**MINUTES OF THE MEETING OF THE
DEMOLITION COMMITTEE OF THE
CITY OF WESTMOUNT HELD BY
VIDEOCONFERENCE ON OCTOBER 7, 2021
AT 4:01 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:**

La présidente / The Chair : C.M. Smith, présidente / Chairman
Les membres / Members : A. Bostock
M. Brzeski
P.A. Cutler
M. Gallery
K. Kez
C. Lulham
C. Peart
J.J. Shamie

Formant le comité au complet. / Forming the entire Committee.

Également présents / : Hadi Hakim, directeur général et greffier substitut / Director General and
Also in attendance : Substitute City Clerk
Youki Cropas, conseillère en aménagement urbain / Urban Planning
Advisor
Jean Marie Mande Tine, préposé à la rédaction / Recording Secretar

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

La présidente déclare la séance ouverte.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2021-10-249

**Il est proposé par le conseiller Peart, appuyé
par la conseillère Bostock**

QUE l'ordre du jour de la séance du comité de
démolition du 7 octobre 2021 soit adopté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**3. PROCÉDURE RELATIVE À UNE
DEMANDE DE PERMIS DE
DÉMOLITION**

La présidente explique que cette réunion a
pour objet de rendre une décision sur la
demande de démolition pour l'immeuble situé
au 4898, boulevard de Maisonneuve Ouest,
conformément à la *Loi sur l'aménagement et
l'urbanisme* ainsi que le *Règlement 1317 de
démolition*.

1. OPENING OF THE MEETING

The Chair called the sitting to order.

2. ADOPTION OF THE AGENDA

2021-10-249

**It was moved by Councillor Peart, seconded
by Councillor Bostock**

THAT the agenda of the Demolition Committee
sitting of October 7, 2021 be adopted.

CARRIED UNANIMOUSLY

**3. PROCEDURE FOR A DEMOLITION
COMMITTEE SITTING**

The Chair explained that the purpose of this
meeting is to render a decision on the
demolition application for the immovable
located at 4898 De Maisonneuve Boulevard
West in accordance with the *Act Respecting
Land Use Planning and Development* as well as
By-law 1317 concerning demolition.

**Explication de la procédure de la séance:**

La présidente explique que madame Youki Cropas, conseillère en aménagement urbain du Service de l'aménagement urbain, présentera le projet de démolition. Le demandeur est ensuite invité à présenter ses observations aux membres du comité.

Toute personne intéressée qui aura transmis des commentaires ou des oppositions au bureau du greffier dans le délai prescrit a été invitée à présenter ses observations au comité au moyen du formulaire en ligne mis à sa disposition. La présidente pourra également décider d'entendre toute autre personne qui aimerait présenter ses observations au comité. Une fois que le comité aura entendu tous ceux et celles qui souhaitent faire une déclaration, il aura la possibilité de se retirer pour délibérer sur le projet.

Finalement, le comité rendra une décision ou ajournera la séance pour rendre une décision à une date ultérieure. Une seconde période de questions sera disponible au public sur Zoom webinaire. Toutes les questions devront porter sur la demande de démolition.

4. ÉTUDE DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION

Madame Youki Cropas, conseillère en aménagement urbain du Service de l'aménagement urbain, présente le projet de démolition. Ensuite, le représentant du demandeur, monsieur Noam Schnitzer, de chez *Renwick Development*, présente le projet de démolition.

5. OPPOSITIONS ET COMMENTAIRES

La présidente signale que le bureau du greffier a reçu un (1) commentaire écrit.

6. PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS

La période de questions se tient de 16 h 29 à 16 h 33.

Explanation of the procedure for the sitting:

The Chair explained that Ms. Youki Cropas, Urban Planning Advisor of the Urban Planning Department, will present the demolition project. The applicant was then invited to make representation to the committee members.

Any interested persons who sent either comments or oppositions to the City Clerk's Office within the prescribed time period have been invited to make representations to the Committee using the online form made available within the prescribed hours. The Chair may also decide to hear any other person who wishes to make representations to the Committee. Once the Committee has heard all those who would like to make a statement, it will have the opportunity to withdraw to deliberate on the project.

Finally, the Committee will render a decision or adjourn the meeting to render a decision at a later date. A second question period will be available to the public via Zoom Webinar. All questions must relate to the demolition application.

4. REVIEW OF DEMOLITION APPLICATION

Ms. Youki Cropas, Urban Planning Advisor of the Urban Planning Department, presented the demolition project. Later, the applicant's representative, Mr. Noam Schnitzer, from *Renwick Development*, presented the demolition project.

5. OBJECTIONS AND COMMENTS

The Chair reported that the City Clerk's Office received one (1) written comment.

6. FIRST QUESTION PERIOD

The question period took place from 4:29 p.m. to 4:33 p.m.

**7. DÉLIBÉRATIONS**

Les membres du comité de démolition délibèrent de 16 h 34 à 17 h 06.

8. DÉCISION DU CONSEIL

ATTENDU QUE le 5 juillet 2021, une demande de permis de démolition a été soumise à la Ville de Westmount pour la démolition partielle d'un immeuble à bureaux vacant à 3 étages de catégorie II, situé au 4898, boulevard de Maisonneuve Ouest, afin de conserver sa structure pour y intégrer un bâtiment résidentiel de 3 étages ;

ATTENDU QUE le 10 septembre 2021, un avis public a été publié, tel que requis par la loi et le règlement de la Ville de Westmount ;

ATTENDU QUE le 10 septembre 2021, une copie dudit avis a été affichée sur le site de la démolition proposée ;

ATTENDU QUE le 19 septembre 2021, une lettre de commentaire ne s'opposant pas à la démolition a été reçue par le Bureau du greffier ;

ATTENDU QUE l'analyse du Service de l'aménagement urbain démontre que la demande de démolition rencontre les critères du *Règlement 1317 de démolition* ;

ATTENDU QUE le programme préliminaire de remplacement a déjà fait l'objet d'une approbation par la résolution n° 2019-08-173 pour le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) attaché à la demande de permis de construction ;

ATTENDU QUE le PIIA approuvé prévoyait déjà la démolition complète du parement extérieur ;

ATTENDU QUE ce retrait du parement constituait une démolition de moins de 50 % de l'ensemble des murs et du toit, tel que défini au *Règlement 1317 de démolition* ;

7. DELIBERATION

The members of the Demolition Committee deliberated from 4:34 p.m. to 5:06 p.m.

8. COUNCIL'S DECISION

WHEREAS on July 5, 2021, a demolition permit application was submitted to the City of Westmount for the partial demolition of a vacant three-storey office building, Category II, located at 4898 De Maisonneuve Boulevard West, in order to retain its structure to incorporate a three-storey residential building ;

WHEREAS on September 10, 2021, a public notice was published, as required by law and the City of Westmount's by-law;

WHEREAS on September 10, 2021, a copy of said notice was posted on the proposed demolition site;

WHEREAS on September 19, 2021, a comment letter not opposing to the demolition, was received by the City Clerk's Office;

WHEREAS the analysis of the Urban Planning Department demonstrates that the demolition application meets the criteria of the *By-law 1317 concerning demolition*;

WHEREAS the preliminary replacement program has already been approved by Resolution No. 2019-08-173 for the Site Planning and Architectural Integration Programme (SPAIP) attached to the construction permit application;

WHEREAS the approved SPAIP already provided for the complete demolition of the exterior siding;

WHEREAS this removal of the siding constituted a demolition of less than 50% of the total walls and roof, as defined in *By-law 1317 concerning demolition*;



WESTMOUNT

2021-10-07

ATTENDU QU'un projet prévoyant une démolition de moins de 50 % de l'ensemble des murs et du toit n'a pas à être soumis au processus de démolition conformément au *Règlement 1317 de démolition*;

WHEREAS a project involving the demolition of less than 50% of the overall walls and roof is not required to go through the demolition process in accordance to *By-law 1317 concerning demolition*;

ATTENDU QUE la présente demande de démolition a été rendue nécessaire par le retrait des blocs de terra cotta situés derrière la brique de parement et des panneaux de béton cellulaire Siporex composant la dalle du toit, entraînant un dépassement du seuil de 50 % de démolition de l'ensemble des murs et du toit ;

WHEREAS the present demolition application was required due to the removal of the terra cotta blocks behind the facing brick and the Siporex aerated concrete panels comprising the roof slab, resulting in the 50% demolition threshold of the entire walls and roof being exceeded;

ATTENDU QUE ce retrait a été requis en raison du mauvais état de ces composantes, tel que constaté sur le chantier et décrit dans le rapport de l'ingénieur Silverio Marzin du 5 août 2021;

WHEREAS, this removal was required due to the poor condition of these components as noted at the work site and described in Silverio Marzin's engineer report dated August 5, 2021;

ATTENDU QUE les travaux de démolition de l'enveloppe extérieure ont été réalisés sans permis et qu'un avis d'infraction a été émis le 18 juin 2021 par le Service de l'aménagement urbain de la Ville de Westmount ;

WHEREAS the demolition of the exterior envelope was done without a permit, and a Notice of Violation was issued on June 18, 2021 by the City of Westmount's Urban Planning Department;

ATTENDU QUE la présente demande de démolition ne diffère du PIIA approuvé que par le retrait des éléments décrits ci-dessus, éléments n'ayant aucun impact sur l'apparence extérieure du projet de remplacement ;

WHEREAS the present demolition application differs from the approved SPAIP only by the removal of the above-described items, which have no impact on the exterior appearance of the replacement project;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a consigné une recommandation défavorable dans le procès-verbal de sa réunion du 28 septembre 2021 ;

WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC) recorded a unfavourable recommendation in the minutes of its September 28, 2021 meeting;

ATTENDU QUE cette recommandation s'appuie notamment sur les critères du *Règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, plutôt que sur les critères du *Règlement 1317 de démolition* ;

WHEREAS this recommendation is based namely on the criteria of *By-law 1305 on site planning and architectural integration programmes*, rather than the criteria of the *By-law 1317 concerning demolition*;

ATTENDU QUE cette recommandation s'appuie également sur la valeur architecturale de l'immeuble de catégorie II, mais que cette valeur repose essentiellement sur les qualités de l'enveloppe extérieure dont le remplacement avait été recommandé favorablement par le CCU lors de sa rencontre du 18 juin 2019 ;

WHEREAS this recommendation is also based on the architectural value of the Category II building, but that value is based primarily on the qualities of the exterior envelope which was favourably recommended for replacement by the PAC at its meeting on June 18, 2019 ;



WESTMOUNT

2021-10-07

ATTENDU QUE le conseil prend acte de la recommandation du CCU mais considère qu'il n'a pas à réviser sa décision prise dans le cadre de la résolution n° 2019-08-173 étant donné l'intérêt public, la nature des travaux de démolition réalisés sans permis et la possibilité pour le requérant de réaliser avec exactitude les travaux autorisés aux termes de cette résolution ;

ATTENDU QUE la décision du conseil serait susceptible d'être différente si les travaux de démolition illégaux devaient donner lieu à l'approbation par le conseil d'un nouveau PIIA et à la rescision de la résolution n° 2019-08-173 ;

ATTENDU QUE le conseil n'entend par ailleurs jamais tolérer de travaux de démolition illégaux sur le territoire de la Ville et que les contrevenants doivent être sanctionnés ;

ATTENDU QU'il est proposé par le conseil que les amendes reliées à des travaux de démolition illégaux soient substantiellement augmentées dans la foulée des pouvoirs récemment attribués aux municipalités québécoises aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1)

2021-10-250

Il est proposé par le conseiller Peart, appuyé par la conseillère Lulham

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution ;

QUE le plan préliminaire visant la réutilisation du sol dégagé soit approuvé ;

QUE la demande d'autorisation de démolition du bâtiment situé au 4898, boulevard de Maisonneuve Ouest soit acceptée conformément à l'analyse et aux informations transmises dans la demande n° 2021-01058 datée du 5 juillet 2021, et ce aux conditions suivantes :

WHEREAS, Council acknowledges the recommendation of the PAC but considers that it does not need to revise its decision made under Resolution No. 2019-08-173 given the public interest, the nature of the demolition work being done without a permit, and the ability of the applicant to accurately carry out the work authorized under that resolution;

WHEREAS the decision of the Council would be subject to change if the illegal demolition work were to result in the Council's approval of a new SPAIP and rescission of Resolution No. 2019-08-173;

WHEREAS Council will never tolerate illegal demolition work in the City and offenders must be sanctioned;

WHEREAS it is proposed by Council that fines related to illegal demolition work be substantially increased as a result of the powers recently granted to Quebec municipalities under the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A-19.1).

2021-10-250

It was moved by Councillor Peart, seconded by Councillor Lulham

THAT the above preamble be part of this resolution;

THAT the preliminary plan for the reuse of the cleared land be approved;

THAT the permit application for the demolition of the building located at 4898 De Maisonneuve Boulevard West, be approved in accordance with the analysis and information provided in the application No. 2021-01058 dated July 5, 2021, and this, under the following conditions:



WESTMOUNT

2021-10-07

- | | |
|--|--|
| <p>1. Qu'une garantie monétaire de 444 635 \$ soit fournie préalablement à l'émission du permis de démolition pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé nécessitant la démolition de l'immeuble situé au 4898, boulevard de Maisonneuve Ouest. La garantie pourra, à la demande du requérant, être libérée à l'achèvement substantiel des travaux ;</p> <p>2. Que les travaux de construction soient débutés dans les 12 mois suivant l'émission du permis de démolition ;</p> <p>3. Que les permis de lotissement et de construction soient émis préalablement ou simultanément à l'émission du permis de démolition.</p> | <p>1. That a monetary guarantee in the amount of \$444,635 be provided prior to the issuance of the demolition permit for the reuse of cleared land requiring the demolition of the building located at 4898 De Maisonneuve Boulevard West. The guarantee may, at the request of the applicant, be released upon substantial completion of the work;</p> <p>2. That the construction work be started within 12 months of the issuance of the demolition permit;</p> <p>3. That the subdivision and building permits be issued prior to or simultaneously with the issuance of the demolition permit.</p> |
|--|--|

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**CARRIED UNANIMOUSLY****9. DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS****9. SECOND QUESTION PERIOD**

Aucune question n'est posée.

No questions were asked.

10. LEVÉE DE LA SÉANCE**10. CLOSING OF THE SITTING**

La mairesse lève la séance à 17 h 26.

The Mayor declared the sitting closed at 5:26 p.m.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Christina M. Smith".

Christina M. Smith
Mairesse / Mayor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hadi Hakim".

Hadi Hakim
Greffier substitut / Substitute City Clerk



WESTMOUNT

2021-10-07

ANNEXE / APPENDIX A

PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS DES CITOYENS
 SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION 7 OCTOBRE 2021
 FIRST QUESTION PERIOD OF CITIZENS
 DEMOLITION COMMITTEE SITTING OF OCTOBER 7, 2021

Début de la première période des questions : 16 h 29
 Beginning of the First Question Period: 4:29 p.m.

NOM /NAMEQUESTIONS

S. Hayes	Est-ce que la demande propose des changements qui seraient différentes de ceux contenus dans le projet approuvé en 2019 en ce qui a trait à l'empreinte au sol, la densité, l'utilisation ou la conception architecturale?	Does the application propose changes that would be different from those contained in the project approved in 2019 with respect to footprint, density, use, or architectural design?
D. Biro	Comment le comité explique-t-il la contradiction entre la recommandation du comité consultatif d'urbanisme refusant la demande de démolition et la décision du conseil rendue le 5 août 2019 approuvant le plan?	How does the Committee explain the contradiction between the Planning Advisory Committee's recommendation denying the demolition application and the Council's decision rendered on August 5, 2019 approving the plan?

16 h 33 / 4:33 p.m.