



Procès-verbal / Minutes

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

Tenue le 16 janvier 2025 / Held on January 16, 2025

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
☒	Demers, Clément Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident	☒	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	☒	Boissonneault, Téma Agente en urbanisme Urban Planning Agent
☒	Hanna, David PhD et résident PhD and resident	☒	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
☒	Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	☒	Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary
☒	McAuley, Karen Ann Architecte et résidente Architect and resident	☒	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
☒	Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	☒	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	Scheffer, Carole Présidente, architecte et résidente Chair, architect and resident	☒	Poupart, Janie Cheffe de division – Urbanisme Division Chief – Urban Planning

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING OF THE MEETING

L'assemblée est ouverte à 10h10.

The meeting is opened at 10:10 a.m.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR / ADOPTION OF THE AGENDA

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.

The agenda was adopted as presented.

Ordre du jour / Agenda

**Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee**

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

À être tenue le 16 janvier 2025 / To be held on January 16, 2025

En visioconférence / By videoconference

- 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING OF THE MEETING**
- 2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR / ADOPTION OF THE AGENDA**
- 3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST**
- 4. PRÉSENTATION DU PROJET PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR SUD-EST
PRESENTATION OF THE SPECIAL PLANNING PROGRAM FOR THE SOUTH-EAST SECTOR**
- 5. PROCHAINE ASSEMBLÉE / NEXT MEETING**
- 6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST

Aucun membre n'a déclaré de conflit d'intérêt en lien avec les dossiers inscrits à l'ordre du jour.

No member declared a conflict of interest in relation to the items listed on the agenda.

**4. PRÉSENTATION DU PROJET PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR SUD-EST
PRESENTATION OF THE SPECIAL PLANNING PROGRAM FOR THE SOUTH-EAST SECTOR**

La présentation du PPU pour le secteur sud-est a été faite aux membres du comité selon les sujets suivants :

- a) MANDAT PPU;
- b) RÔLE ET IMPLICATION CCU;
- c) AVANCEMENT PPU;
- d) PROCHAINES ÉTAPES.

Un échange au sein du comité a suivi la présentation apportant des commentaires et des questions dans le but de bonifier le PPU. Les sujets abordés étaient les suivants :

Contexte général

- Une revitalisation du secteur est nécessaire;
- Il est important de faire comprendre que le PPU est en cours de développement et que les concepts et images présentés servent à informer sur des principes qui évolueront jusqu'à la fin du processus du PPU;
- La définition architecturale et l'image finale ne seront élaborées que pour les projets de développement, et non à cette étape de planification des principes de développement;
- Le PPU et les règlements de concordances définiront le Westmount des cent (100) prochaines années. Ils devront tenir compte de la grande qualité des matériaux et de la composition architecturale caractéristiques de la Ville. Des normes pour les tours de grande hauteur devront être définies;
- Des données devraient être ajoutées pour clarifier les orientations du PPU : superficies constructibles proposées par usage (résidentiel et autres), superficie de terrain à développer, nombre de logements à développer, etc.

Densité

- Le besoin de densifier le secteur autour d'un pôle de transport (métro Atwater) fait consensus;
- La distribution de tours de grande hauteur, la présence de basilaire à l'échelle humaine doivent tenir compte des bâtiments existants avoisinants;
- Les percées visuelles entre les tours de grande hauteur est stratégique pour maintenir la rue Ste-Catherine accueillante;
- La volumétrie et les marges de recul à l'"entrée" de ville située au coin Atwater et Ste-Catherine doit tenir compte de la bibliothèque Atwater, du basilaire et des tours d'Alexis-Nihon et des bâtiments patrimoniaux sur Ste-Catherine;
- La densité n'empêche pas la qualité. La qualité est un concept important à Westmount;
- Concevoir la hauteur en mètres, plutôt qu'exclusivement en étages, puisque les hauteurs d'étage diffèrent, par exemple, entre le développement résidentiel et celui commercial.

Patrimoine

- Le patrimoine du secteur, l'histoire et les bâtiments existants d'intérêt doivent être documentés et leur contribution au secteur dans l'avenir abordée dans le rapport;
- Une attention particulière doit être apportée à l'intégration du nouveau développement aux bâtiments existants, patrimoniaux ou pas.

Place publique

- Tel que présentée, la place Gladstone est trop grande en fonction du secteur desservi. Les squares les plus efficaces sont à plus petite échelle;
- Un haut niveau de qualité doit faire partie de la vision; matériaux, verdure, conception raffinée;
- L'ajout de développement résidentiel sur l'avenue Gladstone permettrait de prolonger l'encadrement de cette rue locale, de réduire l'emprise de la place publique et de répondre au besoin de densité. Une percée d'espace public vers Ste-Catherine serait bénéfique pour la circulation active.

The presentation of the SPP for the southeast sector was made to the committee members according to the following topics:

- a) SPP MANDATE;
- b) ROLE AND INVOLVEMENT PAC;
- c) SPP PROGRESS;
- d) NEXT STEPS.

An informal discussion followed the presentation, with comments and questions aimed at improving the PPU. The topics discussed were as follows

General context

- Revitalization of the area is necessary;
- It is important to make it clear that the SPP is under development, and that the concepts and images presented serve to inform principles that will evolve until the end of the SPP process;
- The architectural definition and final image will only be elaborated for development projects, and not at this stage of planning development principles;
- The SPP and the related by-laws will define the Westmount of the next one hundred (100) years. They will have to consider the high quality of materials and architectural composition characteristic of the city. Standards for high-rise buildings will have to be defined;
- Data should be added to clarify the orientations of the PPU: proposed buildable areas by use (residential and other), land area to be developed, number of housing units to be developed, etc.

Density

- There is consensus on the need to densify the area around a transportation hub (Atwater metro).
- The distribution of high-rise towers and the presence of a human-scale podium must consider the existing buildings in the vicinity;
- The visual openings between the high-rise towers are strategic in keeping Ste-Catherine Street welcoming;
- The massing and setbacks at the “entrance” to the city at the corner of Atwater and Ste-Catherine must consider the Atwater library, the podium and towers of Alexis-Nihon and the heritage buildings on Ste-Catherine;
- Density does not preclude quality. Quality is an important concept in Westmount;
- Conceive height in meters, rather than exclusively in storeys, since storey heights differ, for example, between residential and commercial development.

Heritage

- The area's heritage, history and existing buildings of interest should be documented and their contribution to the area in the future addressed in the report;
- Particular attention should be paid to the integration of new development with existing buildings, heritage or otherwise.

Public plaza

- As presented, Gladstone Place is too large for the area it serves. The most effective squares are on a smaller scale;
- A high level of quality must be part of the vision; materials, greenery, refined design;
- The addition of residential development on Gladstone Avenue would complete the framing of this local street, reduce the scale of the public square and address the need for density;
- A gateway of public spaces towards Ste-Catherine Street would be beneficial for active mobility.

5. PROCHAINE ASSEMBLÉE / NEXT MEETING

Mardi, le 18 février 2025

Discussion sur la stratégie règlementaire en lien avec le PPU – PIIA

Tuesday, 18 February, 2025

Discussing on the regulation strategy related to the SPP – SPAIP.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE CLOSING OF THE MEETING

Jeudi le 16 janvier / Thursday 16 January, 2025

L'assemblée est levée à **12h15**.

The meeting was closed at: **12:15 p.m.**

Jeudi le 16 janvier 2025 / Thursday, 16 January, 2025

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Nathalie Jodoin, arch. OAQ
Directrice adjointe, SAU
Assistant-Director, UPD