

Compte-rendu de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme du 30 janvier 2018 - Minute from the Planning Advisory Committee meeting of January 30th, 2018

| | |
|---|---|
| <p>Différé pour étude supplémentaire.</p> <p>Le compte rendu de la présentation publique qui a eu lieu le 16 janvier 2018 et les commentaires écrits reçus par la Ville ont été déposés. En raison du nombre de commentaires reçus et compte tenu de l'étendue du projet, le Comité diffère son analyse détaillée à la prochaine réunion.</p> | <p>Deferred for further study.</p> <p>The minutes of the public presentation of January 16th, 2018 and the written comments received were tabled. Due to the number of comments received and due to the scope of the project, the Committee defers its detailed review to the subsequent meeting.</p> |
|---|---|

Compte rendu de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme du 13 février 2018 - Minute from the Planning Advisory Committee meeting of February 13th, 2018

| | |
|--|---|
| <p>Recommandé au Conseil pour considération défavorable. Les comptes rendus de la présentation publique du 16 janvier 2018 sont présentés en annexe 1. La liste des commentaires écrits reçus par le site internet et courriel a été analysée.</p> <p>Une discussion basée sur tous les commentaires reçus a eu lieu. Le projet de développement fut ensuite évalué en fonction des critères d'évaluation de la section 3.2 du règlement sur les PPCMOI 1489. Le tableau d'analyse est présenté en annexe 2. Les observations suivantes ont été notées par le Comité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti existant à cause de sa volumétrie, sa hauteur, son implantation et sa densité proposées. • Le projet propose une hauteur totale considérablement plus élevée que les résidences à 3 étages entourant le site et caractéristiques du secteur patrimonial 27. Le bâtiment proposé ne permet qu'une transition avec le bâtiment institutionnel adjacent du côté Est. • Le taux d'implantation excède celui permis au zonage par un facteur de 42%. • L'implantation du bâtiment avec des marges de recul minimales ne permet pas de répondre aux impacts liés à la densité élevée. • Aucune raison valide ne fut présentée pour justifier la démolition d'un bâtiment de catégorie 2 et aucun effort pour démontrer qu'il sera impossible de recycler la structure (Suite) | <p>Recommended to Council for unfavourable consideration. The minutes from the Public Meeting held on January 16, 2018 are included as Annex 1. The list of comments received by website and the list of comments received by email were reviewed.</p> <p>A discussion ensued based on all the comments received. The redevelopment project was then evaluated based on the assessment criteria as defined under section 3.2 of the SCAOPI By-law 1489. The evaluation table is attached as Annex 2. The PAC made the following observations:</p> <ul style="list-style-type: none"> • The project does not integrate well into the existing built environment due to its proposed volume, height, siting and density. • The project is considerably higher than the surrounding 3 storey houses, which are characteristic of the area (27). It provides a transition only to the institutional building adjacent to the east. • The site coverage exceeds the permitted zoning by a factor of 42%. • The siting of the building with minimum required setbacks does not address the increase in density. • No valid reasons were brought forward to justify the demolition of a Category 2 building and no effort was made to demonstrate the impossibility of recycling of the existing structure in a sustainable approach. (Continued) |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>existante dans une approche de développement durable n'a été effectué.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation du bâtiment limite la possibilité de créer des interactions intéressantes avec le domaine public, de proposer un aménagement paysager généreux et de proposer des espaces privés extérieurs viables pour les unités au niveau de la rue. • Malgré les matériaux de revêtement acceptables, la proposition architecturale ne permet pas de convaincre le Comité d'une approche cohérente et de l'intégration dans son environnement. • La déclaration que les étages supérieurs en retrait seront invisibles n'est pas crédible. • La demande ne donne pas d'information suffisante sur les aspects écologiques et durables du projet et comment elles seront évaluées. • L'organisation fonctionnelle du projet est définie par les contraintes de l'implantation plutôt que par les besoins réels d'un projet multi-résidentiel de cette envergure. • Les bénéfices à la communauté proposés pour justifier la demande n'en sont pas dans les faits ou sont disproportionnés aux dérogations demandées. • Le projet favorise les intérêts individuels au détriment de ceux de la collectivité. <p>Le CCU conclut que le projet tel que présenté ne peut pas être ajusté à travers un processus de révision sans complètement modifier le projet.</p> <p>Compte-tenu de ce qui précède et compte-tenu que le projet n'a pas obtenu une évaluation élevée pour aucun des critères de la section 3.2 du règlement 1489, le CCU recommande la demande au Conseil municipal pour considération défavorable.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • The proposed footprint of the building limits the possibility for interesting interactions with the public domain, for generous landscaping and for viable exterior spaces of the units at the street level. • Despite an acceptable material palette, the architectural design of the proposal fails to convince that it is coherent and to demonstrate how it would integrate with its surroundings. • The claim that the recessed top floors will be invisible is not credible. • The proposal does not provide any substantive information on environmental features and how they would be evaluated. • The functional organization of the proposal is driven by the siting constraints of the building rather than by the requirements for a multi-family project of this size. • The benefits to the community advanced to justify the proposal either do not qualify as such, or are disproportionately small compared to the magnitude of the requested variances. • The proposal favours the individual interests to the detriment of the collective ones. <p>The PAC concludes that the proposal as presented to the public could not be adjusted during a standard review process without completely changing the project.</p> <p>In light of the above and given that this project has failed to rank highly under any of the criteria that are outlined in section 3.2 of bylaw 1489, the PAC recommends the proposal to Council for unfavourable consideration.</p> |
|--|---|

Comité consultatif d'urbanisme

PPCMOI / 4898, boul. De Maisonneuve Ouest – Séance publique tenue le mardi 16 janvier 2018

Présents aux tables de discussion

Membres du comité consultatif d'urbanisme : C. Peart, conseiller, district 4

J. Gersovitz, présidente

E. Marosi

G. Soiferman

Avec l'assistance de :

Tom Flies, directeur, Aménagement urbain

Requérants :

Noam Schnitzer, *Renwick Development*

Marc Rasmussen, FRW Architectes

Simon Péloquin, BC2

Ordre du jour

1. Introduction, par C. Peart
2. Cheminement des demandes de PPCMOI/SCAOPI, par Tom Flies
3. Résumé de la procédure de la séance publique, par J. Gersovitz
4. Présentation d'une demande par le requérant
5. Questions des membres du CCU
6. Commentaires du public

Procès-verbal détaillé des questions du CCU et des commentaires du public

Questions des membres du CCU (il est à noter que les questions suivent point par point les critères d'évaluation décrits à l'article 3.2 du Règlement 1489) :

- a) Le projet doit considérer la volumétrie générale, la hauteur, l'implantation et la densité des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant;**

CCU : Pourquoi le projet ne fait-il pas référence aux maisons en rangée du côté nord du boulevard De Maisonneuve et à l'échelle du quartier résidentiel de Prince-Albert en lien avec la stratégie du projet en matière de volumétrie, de hauteur et de densité?

N. Schnitzer : En ce qui concerne la stratégie, nous n'avons pas uniquement examiné l'avenue Prince-Albert ou le boulevard De Maisonneuve, mais nous avons considéré le village Victoria

dans son ensemble. Pour répondre directement, ces volumétries n'offrent pas suffisamment de volume pour nous permettre d'intégrer des avantages pour la communauté et ces maisons en rangées ne sont pas assez représentatives des attributs architecturaux du village Victoria. Elles ne nous fournissent pas non plus un modèle suffisant pour évaluer l'échelle et répondre aux besoins du village. À propos de l'échelle, il existe une transition, un palier, à partir d'un point sur Victoria, jusqu'au bout et en revenant. Nous gérons cette transition en créant le palier suivant et en équilibrant l'ensemble.

CCU : *Comment justifiez-vous la proposition d'une emprise au sol allant de 55 à 57 %?*

N. Schnitzer : *Économiquement, 54,8 % représentaient l'équilibre parfait pour nous permettre de fournir une zone d'agriculture urbaine sur le toit de l'immeuble et pour offrir des avantages à la communauté. De plus, cela nous permet de créer des garages qui ont une capacité plus grande que celle qui est nécessaire à l'immeuble pour offrir du stationnement aux résidents du 35, rue York et du stationnement additionnel pour les résidents du quartier, et permettre de verdir le reste du site tout en proposant un parc public sur le coin.*

Remarque : L'emprise au sol de ce projet est de 57,36 %

- b) Lors de la proposition de modification ou de transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques doivent être préconisés;**

Pas de questions.

- c) La proposition inclut la conservation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;**

CCU : *Le projet inclut une démolition, cela ne s'applique donc pas. Cependant, la valeur historique du bâtiment doit être discutée durant la période de questions avec les résidents.*

- d) Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions;**

CCU : *Puisque le projet nécessite l'excavation de tout le site, qu'elle serait la capacité du projet de maintenir des arbres de toutes les tailles? Les arbres qui seront plantés le long du boulevard De Maisonneuve appartiennent à la Ville, mais vous montrez beaucoup d'aménagement paysager sur votre propriété et nous aimerions comprendre qu'elle est votre intention à ce sujet?*

N. Schnitzer : *Nous nous engageons à planter des arbres sur le domaine public, mais cela devra être discuté avec la Ville. Sur le site lui-même, l'aménagement paysager sera composé d'arbustes et de verdure spécifiques à la création du jardin pour les maisons en rangées ainsi que de grands arbres, afin de créer une variété de types de verdure de hauteurs différentes.*

CCU : *En ce qui concerne la gamme des matériaux, nous comprenons qu'il s'agit d'une combinaison de briques et d'un autre matériel appelé de la pierre calcaire préfabriquée dans vos dessins. Nous aimerions avoir plus de précisions.*

N. Schnitzer : *Je vais le clarifier immédiatement. C'est de la pierre calcaire.*

- e) **Le projet particulier prend en compte les impacts sur l'environnement urbain, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, de l'éclairage, des eaux de ruissellement, de la réduction des îlots de chaleur et de la circulation;**

CCU : *Avez-vous comparé votre étude de l'ensoleillement avec celle d'un projet conforme?*

N. Schnitzer : *Nous ne l'avons pas fait.*

CCU : *Seriez-vous capable de localiser toutes les installations techniques à l'intérieur du bâtiment?*

N. Schnitzer : *Oui, entièrement.*

CCU : *Comment gérez-vous la collecte des ordures, les livraisons, etc.?*

N. Schnitzer : *Le garage offre un espace suffisant dédié à la gestion des ordures autant pour le recyclage, le compostage que pour les ordures. Ils seront ramassés, confinés et entreposés jusqu'à la collecte. Les poubelles seront sorties sur le boulevard De Maisonneuve ou à l'endroit prescrit par le règlement de Westmount. Cela sera géré sur notre propriété.*

CCU : *En tenant compte qu'il n'existe qu'une seule option pour sortir les poubelles, cette seule rampe d'accès, que proposez-vous dans le but de créer le moins d'impact possible sur le voisinage?*

N. Schnitzer : *Il y a assez d'espace sur la rampe. Une aire de six mètres de longueur par environ quatre mètres de largeur est située au niveau de la rue, ce qui permet une grande visibilité. Il y a assez d'espace dans cette zone pour placer nos poubelles sans empiéter sur l'entourage, le trottoir ou la rue elle-même, puisqu'elle est située sur notre propriété.*

CCU : *N'êtes-vous pas préoccupés du fait que 37 voitures entreraient et sortiraient à cet endroit?*

N. Schnitzer : *Non, c'est assez large.*

CCU : *Considérant la densité du site, est-ce qu'un effort a été fait pour réduire l'écoulement des eaux?*

N. Schnitzer : *Oui, absolument. Le jardin du toit lui-même, avec ses 33 000 pi², offre une occasion unique de gestion des eaux pluviales.*

CCU : *Quelle serait l'incidence sur la circulation dans ce secteur une fois la construction achevée?*

N. Schnitzer : *Nous avons fait appel aux services de Cima+, une firme de conseil technique bien connue, spécifiquement pour ce type d'analyse, et ils sont arrivés à la conclusion qu'il n'y aura aucun impact sur la circulation des environs.*

T. Flies : *L'étude de la circulation fournie sera transférée au comité consultatif sur les transports pour examen.*

CCU : *À la suite de votre présentation, deux questions apparaissent clairement; pourquoi l'avenue Prince-Albert n'a-t-elle pas été choisie pour la sortie du garage plutôt que le boulevard De Maisonneuve où se trouve une piste cyclable, et nous aimerions comprendre la gestion de la circulation vers le site et pour le quitter.*

f) Les critères de conception écologiques et l'insertion d'éléments verts dans le projet seront analysés dans un processus de design intégré en accord avec les principes LEED;

CCU : *Quelles sont les caractéristiques environnementales et les stratégies durables? Est-ce que le recyclage du bâtiment existant a été considéré pour intégration à votre proposition?*

N. Schnitzer : *Le recyclage du bâtiment a été le point de départ de notre analyse. Malheureusement, la conception, la composition et les matériaux du bâtiment existant n'offrent aucun avantage à long terme et lorsque nous parlons d'impact écologique, nous parlons de long terme.*

En réponse aux autres éléments de votre question, la conception durable est très importante et les matériaux choisis pour ce bâtiment sont tous cohérents avec cet objectif; ce sont des matériaux qui demanderont le moins d'entretien possible. De plus, la gestion énergétique est extrêmement importante et les systèmes de récupération énergétiques, la bonne isolation, la bonne gestion de l'électricité, du chauffage et du refroidissement font tous partie de nos priorités.

g) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement) sera prise en considération;

CCU : *La question principale porte sur le choix du boulevard De Maisonneuve plutôt que de l'avenue Prince-Albert pour la sortie du garage. Mais nous ne nous y attarderons pas pour le moment et passerons directement aux deux dernières questions qui sont extrêmement importantes.*

h) La proposition cherche à établir un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre;

CCU : *Pourriez-vous nous donner plus d'information sur le concept du jardin agricole sur le toit; est-il partagé ou vendu?*

N. Schnitzer : *Le jardin du toit sera géré par des professionnels et non par le syndicat de l'immeuble. La production sera divisée en trois parties : 25 % iront aux résidents de l'immeuble, 25 % seront distribués à des organismes de bienfaisance et les 50 % restants seront partagés, et pas nécessairement vendus, selon un scénario impliquant des demandeurs tels des épiceries ou*

des restaurants. L'organisme Alternatives viendra à la prochaine réunion pour expliquer le scénario en détail.

CCU : Comment l'aspect de l'agriculture est-il garanti quand les conseils d'administration de condos changent régulièrement et souhaitent limiter les coûts?

N. Schnitzer : Le projet cherche un acheteur ciblé, un membre d'une communauté, une personne qui sera en harmonie avec les concepts que nous présentons ici. De plus, la déclaration de copropriété sera rédigée de telle façon que le jardin fera partie intégrante du bâtiment lui-même et ne sera pas nécessairement une caractéristique, une idée après coup ou un ajout, mais intégré à sa composition.

CCU : Nous essayons de trouver un équilibre entre ce qui est « demandé » et ce qui est « donné ». Une des choses que votre projet offre à la communauté est le parc public. D'un côté de l'équation, vous offrez un parc public de 780 pi² et de l'autre, vous faites la demande d'un grand nombre de pieds carrés additionnels. Comment expliquez-vous cette formule?

N. Schnitzer : Nous avons fait de notre mieux pour équilibrer l'équation de créer un projet qui fournirait des avantages considérables à long terme. Nous vous avons présenté une proposition pour le développement du 4898, De Maisonneuve et celui-ci vient avec un parc de 781 pi² qui est donné à la Ville de Westmount. Dans son ensemble, le bâtiment lui-même procurera des avantages à la communauté.

i) Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet seront pris en considération;

CCU : Le dernier point est l'évaluation des composantes culturelles ou sociales, à savoir si elles offrent des avantages à la communauté, mais je crois que nous en avons déjà discuté en relation avec l'équilibre entre ce qui est « demandé » et ce qui est « donné ».

N. Schnitzer : Les avantages sociaux d'ensemble sont que le projet servira aux membres de la communauté qui eux-mêmes contribueront à l'environnement du village Victoria et nous abordons certains des besoins que nous avons observés; le stationnement, les jardins, etc.

Commentaires du public

Ed Vickery: Les nouveaux propriétaires auront des visiteurs et vous n'avez prévu aucun stationnement sur votre propriété pour eux; ils rempliront donc les espaces de stationnement très limité du quartier. Je ne peux pas croire qu'il n'y aura aucun impact sur le stationnement du quartier.

À propos du croisement avec la piste cyclable, vous proposez de placer les ordures et le recyclage dans une aire qui est attenante au trottoir. Cela bloquera la vue des conducteurs venant de la rampe qui désirent tourner à gauche sur De Maisonneuve. Ils ne pourront pas voir venir les bicyclettes avant de sortir.

Irma Alvarez : Comme un stationnement souterrain et une servitude d'accès piétonnier pour le 41 et le 43, rue York font partie de la proposition, nous demandons au CCU et au Conseil de

rendre toute approbation du projet conditionnelle à notre entente commune avec le promoteur au sujet du stationnement et de la servitude inclus dans la proposition.

Actuellement, la distance entre l'immeuble du 4898, De Maisonneuve et la limite de notre propriété est de 30 pi et dans la proposition, le retrait est de 20 pi. Nous aimerions avoir plus de détails pour savoir si la dimension du retrait est suffisante. Le deuxième commentaire à propos du retrait est un enjeu de sécurité. Est-ce que cette largeur sera suffisante pour permettre à des camions d'incendie de se rendre à l'arrière de notre propriété ou des maisons en rangées?

En matière d'espaces verts, la proposition suggère que notre espace de stationnement pavé soit transformé en un espace vert. Le coût de cette transformation serait important, en plus du coût qui devrait être déboursé pour acheter un espace de stationnement à l'intérieur de l'immeuble. Nous n'avons pas accepté de transformer notre espace arrière en un espace vert, et si le CCU détermine que c'est un élément important de la proposition, nous nous attendons à ce que cela soit appuyé financièrement par le promoteur.

Nadeem Butt : Le site est un peu plus élevé que le niveau de la rue et vous proposez de le mettre à niveau avec la rue dans son ensemble, alors comment sera résolue la différence de niveau entre nos propriétés et la nouvelle?

Il y a trois entrées de maison en rangée exactement à l'arrière de la propriété, ce qui veut dire qu'il y aura de la circulation. Nous n'avons pas de clôture, c'est un espace de stationnement en ce moment et si nous devons installer de la verdure et enlever l'asphalte de notre propriété, cela constituera une dépense majeure. Nous venons d'acheter la propriété en tenant pour acquis qu'il y a du stationnement.

Michelle Macdougall : Il va sans dire que l'esthétique de cet immeuble est controversée, mais ce n'est pas tout le monde dans notre quartier qui pense la même chose que vous. Aussi, j'aimerais souligner qu'une étude a été faite en 1998 par la Ville de Westmount, dans laquelle le bâtiment était considéré comme significatif et une autre étude qui mentionnait que cet immeuble est unique. Le point que j'amène ici est que l'apparence de l'immeuble n'est pas une justification pour déroger à notre zonage R3. Aussi, de la verdure peut être installée dans le stationnement existant, comme cela se fait dans les autres villes.

Ken London : L'ensemble de l'évaluation du projet repose sur l'impact à distance sur les propriétés adjacentes et l'accent est fortement mis sur l'a vue à partir de la rue. Le fait est que de loin, les propriétés adjacentes verront le quatrième et le cinquième étage beaucoup plus que de la rue. Aussi, l'équipement technique doit être précisé.

Je ne vois pas assez de justification pour demander des pieds carrés additionnels pour de l'espace de vente, ce qui a pour résultat d'augmenter la hauteur, de causer une densité supplémentaire et d'augmenter la surface construite. Je ne vois pas les avantages donnés à la communauté pour cette quantité d'espace.

Bill Smith : *En ce qui concerne l'impact du garage souterrain et de la démolition, quelles mesures la Ville prend-elle au sujet des vibrations et cela inclut-il des inspections individuelles de l'intérieur de notre bâtiment?*

J'ai eu un stationnement dans ma cour pendant 35 ans, et contrairement à d'autres gens, j'ai hâte d'avoir de nouveaux voisins.

Mon troisième point est en lien à l'accès sur De Maisonneuve; nous avons l'expérience de grands immeubles d'habitation sur De Maisonneuve, comme le 4300, De Maisonneuve, ils sortent leurs ordures et leur recyclage par l'entrée sur De Maisonneuve, et cela semble bien fonctionner.

Victor Haines : *En ce qui concerne la circulation piétonnière sur De Maisonneuve, durant l'été, environ 800 personnes passent par là et il y aura aussi beaucoup de cueillettes et de livraisons liées à cet immeuble.*

Le dernier point est que le boulevard De Maisonneuve est à sens unique, alors il y aura une plus grande tentation pour les gens de tourner dans le mauvais sens sur De Maisonneuve et cela pourrait être dangereux. Je pense que l'entrée devrait être sur Prince-Albert.

Clôture de la séance

Planning Advisory Committee

SCAOPI / 4898 Blvd. De Maisonneuve West– Public Meeting

Held on Tuesday, January 16th, 2018

Present at the front tables

Planning Advisory Committee members: C.Peart, Councillor, District 4

J. Gersovitz Chairman

E. Marosi

G. Soiferman

Assisted by:

Tom Flies, Urban Planning Director

Applicants:

Noam Schnitzer, Renwick Development

Marc Rasmussen, FRW Architects

Simon Péloquin, BC2

Agenda

1. Introduction, by C. Peart
2. PPCMOI/SCAOPI application procedure, by Tom Flies
3. Summary of public meeting procedure, by J. Gersovitz
4. Presentation of proposal by applicant
5. Questions by P.A.C. members
6. Comments from public

Detailed minutes of the questions and the comments of the P.A.C. and the public

Questions by P.A.C. members (it is noted that the questions follow the assessment criteria outlined in section 3.2 of bylaw 1489):

- a) The proposal considers the general volume, height, siting and density of the existing and proposed constructions on the land as well as their integration into the built environment;**

P.A.C: Why does the proposal not refer to the townhouses on the north side of de Maisonneuve and to the scale of the residential neighbourhood of Prince-Albert for the strategy of the project in terms of the volume, the height and the density?

N. Schnitzer: For the strategy, we did not look uniquely at Prince-Albert or de Maisonneuve, but we looked at Victoria Village as a whole. For a direct answer, those volumes do not present sufficiently volume to allow us to produce the benefit back to the community and those townhouses are not necessarily representative of the architectural attribute of the Victoria Village. They also do not provide a sufficient model to address the scale for what is needed in the Village. Regarding the scale, there is a transition, a step, from one point along victoria down and then back again. We are managing that transition by creating that next step and balancing the whole.

P.A.C: What is the justification for the site coverage of the proposal between 55% and 57%?

N. Schnitzer: Economically, 54.8 % was the right balance to allow us to provide an urban agriculture zone on the roof of the building to provide benefits to the community. Also, this allows us to create garages that have a greater capacity than needed for the building to provide parking to the residents of 35 York and additional parking for residents in the neighbourhood and allow to green the balance of the site while providing a public park at the corner.

Note: The site coverage for this proposal is 57,36%

- b) For a proposal to alter or transform a construction of heritage value, care and effort is demonstrated in the conservation and enhancement of the heritage character-defining elements;**
No question.
- c) The proposal includes the conservation of a building of heritage value;**

P.A.C: *The project includes a demolition, so this is not applicable. However, the historical value of the building is to be discussed during the question period with the residents.*

d) The proposal results in an enhancement of the immovable and the neighbouring sectors with a refined and adapted landscaping, while also providing for a superior construction quality;

P.A.C: *As the project needs the excavation of the entire site, what would be the capacity of the project to sustain trees of any height? The trees that will be planted along de Maisonneuve belong to the city, but you show a lot of landscaping on your property and we like to understand what you intend by that?*

N. Schnitzer: *We commit ourselves to planting trees on the public domain, but that will be a discussion with the City. On the site itself the landscaping would be shrubs and greenery specific to the creation of the townhouse garden and trees of full height to create a varied greening, both low and high.*

P.A.C: *With regards to the material palette, we understand that it is a combination of brick and another material which is been identified on your drawing as precast limestone. We need clarification.*

N. Schnitzer: *I clarify it right now, it is limestone.*

e) The proposal considers the impact on the urban environment, namely in terms of sunlight, wind, noise, emanations, lighting, water run-off, the reduction of heat islands and traffic;

P.A.C: *Have you compared your sun study with a conforming project's sun study?*

N. Schnitzer: *We have not.*

P.A.C: *Would you be able to locate all your mechanical equipment inside the building?*

N. Schnitzer: *Yes, completely.*

P.A.C: *How do you manage garbage pickup, deliveries, etc.?*

N. Schnitzer: *The garage has sufficient space specifically for garbage management, both recycling, composting as well as trash. They will be collected, contained, stored until pickup. The bins will be exited on De Maisonneuve Street or somewhere conforming to the bylaw of Westmount. This will be managed on our property.*

P.A.C: *Considering that you have only one source for exiting bins, which is that single ramp, what are you proposing to create the least impact on the neighbourhood?*

N. Schnitzer: *We have enough space on the ramp. There's a pad of six meters length level with the street, allowing a great visibility, and thirteen feet in width. In that zone there is sufficient space to align our bins on our property and impacting none of the surroundings, not the sidewalk and not the street itself.*

P.A.C: *Considering that you have 37 cars going in and out, are you not concerned about this?*

N. Schnitzer: *No, there's enough width.*

P.A.C: *Given the density on the site, is there any effort to reduce the water run off?*

N. Schnitzer: *Yes, absolutely. The roof garden itself, the 33000 sq. feet offers a very unique opportunity for storm water management.*

P.A.C: *What would be the impact on the traffic in this area once the construction is completed?*

N. Schnitzer: *We hired Cima+, a well-known consulting firm specifically for this type of analysis, and they concluded that there will be no impact to the circulation in the surroundings.*

T.Flies: *The traffic study provided will be transferred to the Transportation Advisory Committee for their review.*

P.A.C: *Following your presentation, two questions appear clearly; why Prince-Albert hasn't been chosen for the garage exit, instead off De Maisonneuve with its bike path, and we'd like to understand the management of the traffic on and off the site.*

- f) The criteria of ecological design and the integration of sustainable, environmental features are integrated in the design process in accordance with LEED principles;**

P.A.C: *What are the environmental features and sustainable strategies? Was the recycling of the existing building ever considered to be integrated in your proposal?*

N. Schnitzer: *The recycling of the building was the starting point for our analysis. Unfortunately the design, the composition and the materials of the existing building do not provide us with any long-term advantage and when we talk about ecological impact we talk about the long-term.*

To answer the remaining elements of your question, design durability is very important and the materials chosen for this building all align with that focus, these are materials that will require the least amount of maintenance. Furthermore, energy management is extremely important, energy recovery systems, the proper insulation, the proper management of electricity, heating and cooling are all part of our focus.

- g) The proposal's functional organisation (access, security, automobile traffic, accessory buildings, parking) is of quality;**

P.A.C: *The main question is about the choice of de Maisonneuve over Prince-Albert for the garage access. But, we won't go there right now and will go directly to the last two questions which are extremely important.*

h) The proposal seeks a balance between individual and collective interests in such a manner so as to avoid one being advanced to the detriment of the other;

P.A.C: *Can you expand on the notion of the agriculture gardens on the roof, is it shared or sold?*

N. Schnitzer: *The roof garden will be managed by professionals and not the syndicate of the building. The produce will be divided in three elements; 25 %, will go to the residents of the building, 25 % will be distributed to charities and the balance of 50% will be shared, not necessarily sold, through a scenario of applicant's , like grocery, restaurant. Alternative.ca will come to the next meeting to explain the scenario very clearly.*

P.A.C: *How is the agricultural aspect guaranteed when condo boards change regularly and wish to limit costs?*

N. Schnitzer: *This project is seeking a specific buyer, a community member, someone who will align himself with the concept we are presenting here. Moreover, the declaration of co-ownership will be drafted in such a way so as the garden will be an integral part of the building itself and not necessarily a feature, an afterthought or an add-on, but integral to its composition.*

P.A.C: *We are trying to find a balance between the "ask" and the "give" and one of the gives that you are offering to the community of your project is the public park.*

On one side of the equation you're offering a public park of 780 sq. feet and on the other hand you're asking for a large number of an additional sq. footage. How do you explain that formula?

N. Schnitzer: *We tried our best to balance the equation to create a project that would provide meaningful benefit over the long term. We have presented you a proposal for the development of 4898 de Maisonneuve and with that comes a 781 sq. foot park that is given to Westmount. Overall the building itself will provide benefit to the community.*

i) The cultural and social components offer advantages to the community;

P.A.C: *The last point is the evaluation of the cultural and social components, do they offer advantages to the community, but I think we already discussed this in relation with the balance between the "ask" and the "give".*

N. Schnitzer: *The social benefit overall is that the project will be for community members who themselves will contribute to the environment of the Victoria Village and we address some of the needs that we observed; parking, the gardens, etc.*

Public comments

Ed Vickery : *The new owners will have guests that come and visit them and you have no designated parking on your property for them, they will fill into the neighbourhood and taking the very limited parking. I can't believe that there will be no impact on the parking in the neighbourhood.*

Regarding the crossing of the bike path, you're proposing to put the garbage and recycling on a pad which is beside the sidewalk. This will block the view of drivers coming up the ramp and turn left on de Maisonneuve. They will not be able to see the bicycles coming before pulling out.

Irma Alvarez : As underground parking and walking access servitude for 41 and 43 York are part of the proposal, we ask PAC and Council to make any project approval conditional to our common agreement with the developer on the parking and the servitude included in the proposal.

Currently, the distance between the buildings of 4898 de Maisonneuve is 30 feet and on the proposal, the setback is reduced to 20 feet from our property line. We would like more information on the sufficiency of the setback. The second comment regarding the setback is a safety issue. Will this width be sufficient for fire trucks to reach the back of our property and the townhouses?

In term of green space, the proposal suggests that our paved parking spot would be turned into a green space. The cost of making it into green space would be substantial in addition to the price that would need to be paid to buy a parking spot inside the building. We have not agreed to make our back into a green space and if the PAC determines that this is an important element of the proposal, we would expect this to be financially supported by the developer.

Nadeem Butt : The site is a little bit higher than the street level and you are proposing to put it at the street level all through, so how will the difference of the level between our properties and the new property be addressed?

There are three townhouse entrances right in the back of the property which means that there's going to be traffic. We don't have a fence, it's a parking spot right now and if we have to green the space and take off the asphalt of our property that would be capital expenditure. We just bought the property with the assumption that there's parking.

Michelle Macdougall : There is no doubt that the aesthetics of this building is controversial, but not everybody in our neighborhood feels the way you do. Also, I'd like to point out that a study was done in 1998 by Westmount, where that building was deemed significant and there's another study where they said that the building is unique. The point here is that the appearance of the building isn't a justification for overturning our R3 zoning. Also, the existing parking lot can be greened, like in other city.

Ken London : The overall evaluation of the project relates to its impact from a distance from adjacent properties and there's a strong emphasis about the view from the street. The fact is that from a distance, the adjacent properties will see the fourth and fifth floor much more than from the street. Also, the mechanical equipment needs to be clarified.

I don't see enough justification to ask for additional sq. feet of selling space, which results in extra height, extra density and extra coverage. I don't see the benefits given back to the community for that amount of space.

Bill Smith : In regards to the impact of the underground garage, of the demolition, what steps does the City take on the vibrations and does that include personal inspection inside of our building?

For 35 years I had a parking lot in my backyard, unlike some of the other people I am looking forward to having neighbors.

The third point relates to the access on de Maisonneuve, we do have experience of large apartment buildings on de Maisonneuve, like 4300 de Maisonneuve, they manage their garbage and recycling along the entrance on de Maisonneuve and it seems to work fine.

Victor Haines : Concerning the pedestrian traffic on de Maisonneuve, during the summer, maybe 800 people walk by there and there is also going to be a lot of pick up's and deliveries for the building.

The last point is that de Maisonneuve is one way so there will be a great temptation for people to turn on de Maisonneuve on the wrong way and it could be dangerous. I think that the entrance should be on Prince-Albert.

Closing of session

ANNEXE/ANNEX 2

Evaluation Table

File 2017-02028

Address: 4898 De Maisonneuve West

Review date: February 13, 2018

Achievement level in light of assessment criteria

| General assessment criteria | | No | Low | Moderate | High | Fully | N/A | Remarks |
|-----------------------------|--|----|-----|----------|------|-------|-----|---|
| a | The proposal considers the general volume, height, siting and density of the existing and proposed constructions on the land as well as their integration into the built environment ; | X | | | | | | <p>1. GENERAL VOLUME: The volume is determined by the height, and footprint of the building. The proposal is 7.5 meters higher than the maximum height permitted and with a site coverage of 42% greater than allowed under current zoning in R3-27-01. This results in a volume that is approximately 70% more than allowed under the present zoning, and produces a building out-of-scale with the neighboring houses.</p> <p>2. GENERAL HEIGHT: The proposed height is 59.25 feet or 18.1 meters and 5 storeys, approximately two storeys higher than the existing houses and an increase of 70% to the allowable height. Despite repeated assertions in the text that these upper floors will be “completely invisible”, both the proponent’s perspectives and standard evaluation of the submitted sections and elevations demonstrate that this exaggerated claim is categorically false. As a consequence, the proposal is considerably higher than the adjacent 3 storey townhouses. And comparative height references to the Sommerville street townhouses are not considered relevant.</p> <p>3. GENERAL SITING: The proposal is set back 4.57 meters on de Maisonneuve Boulevard and 3.05 meters from Prince Albert Avenue and 6.10 meters from the rear property line. These represent the minimum requirements for siting of houses. The proponent has not adjusted the setback conditions in consequence of the greater volume, nor has there been any demonstration of why the minimum setbacks are acceptable for this volume.</p> <p>4. GENERAL DENSITY: Density is evaluated as a function of the percentage of built form to open spaces. As noted above, the site coverage exceeds the neighbors by a factor of 42% and the setbacks are minimal and the height exceeds the allowable. The resultant density has an impact on how the proposal will integrate into a significantly less dense morphology and on the amount of land that is available for amenities and services.</p> <p>For these reasons, the PAC considers that the building is not well integrated into its environment.</p> |

EVALUATION TABLE FOR REVIEW OF AN APPLICATION UNDER SCAOPI

Annex 2

File 2017-02028

Address: 4898 De Maisonneuve West

Review date: February 13, 2018

Achievement level in light of assessment criteria

| | General assessment criteria | No | Low | Moderate | High | Fully | N/A | Remarks |
|---|--|----|-----|----------|------|-------|-----|--|
| b | For a proposal to alter or transform a construction of heritage value, care and effort is demonstrated in the conservation and enhancement of the heritage character-defining elements ; | X | | | | | | No effort has been made to alter or transform the construction rated as a category II building and therefore to conserve or enhance any heritage character defining elements of said building. |
| c | The proposal includes the conservation of a building of heritage value ; | X | | | | | | The proposal is based on the demolition of the existing category II building. Hence, there is no conservation strategy. |
| d | The proposal results in an enhancement of the immovable and the neighbouring sectors with a refined and adapted landscaping, while also providing for a superior construction quality ; | | X | | | | | <ol style="list-style-type: none"> 1. REFINED AND ADAPTED LANDSCAPING: The removal of the surface parking is a positive initiative. However, the density of the building, as noted above, prevents any generosity in the landscaping. There are no private back and front yards and the exterior space for each unit is cramped, or limited to small balconies or shared paved spaces. The design of the civic space is little differentiated from that designated as outdoor space for the residents. The 'urban garden' cannot be said to enhance the neighboring sectors, because its location on the roof removes it from view and any visual or physical contribution to the landscaping. 2. SUPERIOR CONSTRUCTION QUALITY: This criterion is concerned with the architectural qualities of the proposal and its material palette. The text which is provided does little to explain the architectural qualities: <i>"Considering the architectural qualities of the properties in the Victoria Village and the important history of this area - specifically from an architectural regard, the principal design objective of ALBERT SQUARE is to produce a building that will fill the existing void in a manner harmonious with the surroundings.</i> |

File 2017-02028

Address: 4898 De Maisonneuve West

Review date: February 13, 2018

Achievement level in light of assessment criteria

| | General assessment criteria | No | Low | Moderate | High | Fully | N/A | Remarks |
|---|--|----|-----|----------|------|-------|-----|---|
| | | | | | | | | <p>(continued) <i>Unique to our approach, the Albert Square project is based primarily on the combination of both townhouse elements - parallel to those on neighboring streets - and condominium elements above, the whole being consolidated into a single building that will greatly manage the transition from the street-scape perspective while enhancing the human scale.</i>” It refers to the architectural attributes of the surrounding houses, but does not explain what they are or how they are acknowledged or referenced in the proposal.</p> <p>Neither does it refer to an architectural vision; it is generally a description of the quantitative aspects of the project. The style of the building is described as “replica style” and elsewhere as “heritage-based”. It is neither traditional nor contemporary in its detailing. It makes other assertions, such as “<i>Albert Square will present itself as somewhat of a patrimonial property...</i>”, without providing any evidence to support the statement. The text refers to exaggerated claims of ‘pronounced setbacks’ on third and fourth floors whereas in reality the drawings show only a modest recess of 5 feet visible in the perspective views.</p> <p>The material palette was confirmed as being brick and limestone with aluminum windows. The material palette is acceptable provided the bricks are clay and the brick strategy clarified.</p> |
| e | The proposal considers the impact on the urban environment, namely in terms of sunlight, wind, noise, emanations, lighting, water run-off, the reduction of heat islands and traffic ; | | | X | | | | <ol style="list-style-type: none"> 1. SUNLIGHT: The sunlight study demonstrates little impact on the immediate neighborhood. However, while the study shows the present situation and compares it to the proposal, there is no study to show how the proposal compares to a conforming proposition with only 3 storeys. This is really the question, since the neighbors have the expectation of living with a conforming situation. 2. WIND: The proposed massing and height is not expected to have considerable negative impacts on wind tunnels in the sector. |

File 2017-02028

Address: 4898 De Maisonneuve West

Review date: February 13, 2018

Achievement level in light of assessment criteria

| General assessment criteria | | No | Low | Moderate | High | Fully | N/A | Remarks |
|-----------------------------|--|----|-----|----------|------|-------|-----|--|
| | | | | | | | | <p>(continued)</p> <p>3. NOISE: a residential project is not expected to create noise impact beyond acceptable levels.</p> <p>4. EMANATIONS: Not applicable.</p> <p>5. LIGHTING: although no lighting plan was provided at this stage, a residential project is not expected to create lighting impacts beyond acceptable levels.</p> <p>6. WATER RUN-OFF: There is no demonstration of how water will be managed on the site. This is important, given the amount of hard surface and the underground parking, which extends to all the property lines. The partial green roof will mitigate some of these effects.</p> <p>7. HEAT ISLANDS: The removal of the asphalted parking lot would be a positive contribution to the reduction of heat islands. However, there no demonstration of the amount of hard-surface that will replace the asphalt, although the site plan shows a lot of hard-surface. The partial green roof will mitigate some of these effects. The rooftop garden might be a positive aspect but the Committee lacks details to fully assess its impacts.</p> <p>TRAFFIC: The proposal will be evaluated by the Transportation advisory Committee and its recommendations will be submitted to Council.</p> |
| f | The criteria of ecological design and the integration of sustainable, environmental features are integrated in the design process in accordance with LEED principles ; | X | | | | | | <p>The proposal does not provide any substantive information on environmental features and how they would be evaluated. No information is provided on how the partial green roof is managed and maintained in perpetuity. Given that the proposal is not a true townhouse design, it represents a missed opportunity to provide for cross-ventilation, which a true townhouse design would provide.</p> |

File 2017-02028

Address: 4898 De Maisonneuve West

Review date: February 13, 2018

Achievement level in light of assessment criteria

| General assessment criteria | | No | Low | Moderate | High | Fully | N/A | Remarks |
|-----------------------------|--|----|-----|----------|------|-------|-----|--|
| g | The proposal's functional organisation (access, security, automobile traffic, accessory buildings, parking) is of quality; | | X | | | | | Despite the provided traffic study, the design of the garage entrance in conjunction with the garbage management and potential deliveries at this site raise safety and traffic concerns and are not addressed in the proposal. The conflict of the garage entrance with the bike lane is perceived as a potential risk for accidents. No rationale justifying the garage location on De Maisonneuve versus Prince Albert is provided. |
| i | The cultural and social components offer advantages to the community ; | | X | | | | | <p>The application claims 4 actions as being of benefit to the community:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. FILLING THE VOID: a proposal conforming to the height and site coverage of the applicable zone could achieve the result. 2. PUBLIC PARK: The remote location, design and relatively small size of the proposed "significant" park does not qualify as much of a public space but rather a left over space next to a service entrance. 3. ROOF TOP GARDEN: The roof top garden model fails to be properly outlined and 75% are of commercial nature. Further, no explanations are provided on how this amenity would be kept in perpetuity. 4. PARKING SPACES: The underground parking provided to the immediate neighbors requires monetary compensation and is not a community benefit but rather an individual one. <p>The majority of benefits to the community advanced to justify an increase in height and density do not qualify as such. Of the 4 claimed contributions provided, only the public park is open to the community and the Committee is of the opinion that the relationship between the contributions and the requested derogations is not acceptable.</p> |

Achievement level in light of assessment criteria

| | General assessment criteria | No | Low | Moderate | High | Fully | N/A | Remarks |
|---|---|----|-----|----------|------|-------|-----|---|
| h | The proposal seeks a balance between individual and collective interests in such a manner so as to avoid one being advanced to the detriment of the other ; | X | | | | | | (continued) The density, volume, massing and height of this proposal create a disproportionate imbalance and favour the individual interests over the collective ones. |

- Applicable to all above criteria: All concerned parties (owners, neighbour, City) are able to benefit from an improvement upon the current situation or at the very least not experience any additional inconvenience