

Compte-rendu de l'assemblée publique de consultation portant sur le PPCMOI du 500 rue Claremont. Tenue le mardi 30 avril 2019 à 19 h

Représentant du Conseil municipal de la Ville de Westmount :

Conseiller Conrad Peart, Commissaire de l'aménagement urbain, des permis et de l'architecture

Assisté par : Tom Flies, Directeur du Service de l'aménagement urbain

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée publique
2. Présentation du PPCMOI
3. Analyse et procédure
4. Prochaines étapes
5. Questions et commentaires
6. Fermeture de la séance

1. Ouverture de l'assemblée publique

L'assemblée publique est ouverte par le Conseiller Peart qui souhaite la bienvenue aux participants. Il informe le public sur la demande :

- a. de permettre une hauteur maximale de bâtiment de 77 pieds et ;
- b. de permettre un usage résidentiel multifamiliale.

Les commentaires et questions recueillis seront transmis au Conseil municipal avant la deuxième lecture et la décision, prévues pour le 3 juin 2019.

2. Présentation du PPCMOI

La demande du projet particulier comprend les modifications demandées et approuvées par la ville.

Report of the public consultation on the SCAOPI application for 500 Claremont Street west. Held on Tuesday, April 30, 2019, at 7:00 pm.

Representative of Westmount's City Council:

Councillor Conrad Peart, Commissioner of Urban Planning, Permits and Architecture

Assisted by: Tom Flies, Director of the Urban planning department

Agenda

1. Opening of session
2. SCAOPI presentation
3. Review and process
4. Next steps
5. Questions and comments
6. Closing of session

1. Opening of session

The 2ND public consultation is opened by Mr. Peart who welcomes all participants. He informs the public about the request:

- a. to allow a maximum building height of 77 feet and;
- b. to allow a multifamily residential use.

The comments and questions collected tonight will be reported to Council prior to the second reading and decision, scheduled for June 3, 2019.

2. SCAOPI presentation

The presentation includes requested and endorsed modifications by the City.

3. Analyse et procédure

Les procédures relatives à la demande ainsi que les faits majeurs de l'analyse par l'administration et le Comité consultatif d'urbanisme sont présentés.

4. Prochaines étapes

Les prochaines étapes pour le cheminement de la demande sont présentées. Le projet est soumis au Comité de démolition le 21 mai 2019 et pour 2^e lecture et décision au Conseil municipal du 3 juin 2019. Une procédure référendaire peut être déclenchée par les citoyens concernés.

3. Review and process

The application process and the determining factors taken into account during the review by the administration and the Planning Advisory Committee were presented.

4. Next steps

The next steps of the application procedure are presented. The application is scheduled for a demolition hearing on May 21, 2019, and second reading and decision at the Council meeting of June 3, 2019. The application is eligible for a referendum procedure.

5. Questions et commentaires/ Questions and comments

(Note: the following section is summarized only in the language chosen by the individuals to speak publicly)

➤ Lucien Savard, 568 Claremont :

Q : Je définis une alcôve comme un demi-cercle dans lequel on installe quelque chose, par exemple une statue. Je n'ai jamais rien vu qui ressemble une alcôve dans cet immeuble ?

R : *Dans la proposition initiale, il y avait une espace au niveau de rez-de-chaussée qui était ouvert. Dans la présente demande, on propose d'enfermer cet espace. La terminologie utilisée dans la description n'était peut-être pas correcte.*

Q : L'immeuble est classé patrimonial. Dans la terminologie des villes, nous disons « immeuble style témoin architecturale significative ». Je ne crois pas que cet immeuble est un témoin d'un style architectural significatif. Au niveau du ministère de la Culture, c'est classé patrimonial de différents niveaux d'architecture et il y a différents classements. Est-ce que cet immeuble est vraiment patrimonial à part de son histoire ?

R : *Les catégorisations sont effectivement basées sur un règlement municipal. Vous faites référence à la classification provinciale, mais nous parlons de la classification municipale, du règlement 1305 sur l'intégration architecturale. La ville a inventorié à partir de 1989 environ, tous les bâtiments de la ville et leur a donné une catégorie. En fonction de ces catégories, certaines choses sont permises et certaines d'autres ne le sont pas. Ce bâtiment est classé catégorie 2, significative. Ce bâtiment institutionnel avec son histoire et un certain intérêt architectural est jugé significatif. Ce n'est pas relié aux catégories provinciales.*

➤ Luc Bigaoutte, 3479 rue Grey,

Q : Pendant l'assemblée publique en 2018 nous étions assurés qu'il n'y aurait pas de dynamitage, dans le compte-rendu du ccu 26 février 2019 parmi les recommandations : to regulate rock excavation and blasting operations. Will there be or not blasting operations?

R : *La condition est transposée d'un règlement qui s'applique dès qu'il y a une mention d'excavation de rock. Étant donné les craintes qui ont été soulevées par la communauté, l'administration a décidé d'appliquer le protocole contenu dans ce règlement même s'il n'y a pas d'excavation de roc. Dans l'étude géotechnique qui a été faite, il n'y a pas de dynamitage prévu.*

➤ Lucien Savard, 568 Claremont

Q : Est-ce que vous changez la maçonnerie au complet ou est-ce que vous gardez la maçonnerie aux premiers étages ?

R : *La maçonnerie et la brique sur les 4 premiers étages devraient être maintenues si elles sont encore en bon état. Il va donc avoir un travail important de restauration sur toutes les façades, qui va être fait à part du 5e étage. Le 5e étage n'est actuellement pas la même brique que les 4 autres étages, alors les briques vont être enlevées et remplacées par des nouvelles briques de même qualité. Toute la partie arrière est neuve et va donc être en harmonie avec les briques existantes.*

Q : On parle d'un échéancier de combien de mois ou d'années ?

R : *Environ 16 à 18 mois.*

➤ Elizabeth Currie, 458 Claremont

Q: Why was not insisted on a geothermal system instead of heating and cooling systems on the roof which might be noisy and not environmentally friendly?

A: *(City) We cannot impose a geothermal system since the guidelines make the recommendation, but not the obligation.*

Applicant: Many studies were done in the past 6 years and the conclusion is that this is an older building that has all kinds of restraints. So we are trying to work around that to make it as green as possible. Geothermal requires a lot of piping in the ground which would take away a lot of the landscaping.

Also, if there is a mechanical problem in one of the wells it cannot really be fixed. So there are long-term implications for geothermal not operating, which is a risk we cannot take

Noise is one of our principal concerns as well, it is in our best interest to reduce the noise for the tenants and the neighbours. Percentages in landscaping are higher than what the city imposed to improve the water management on site. Demotics will be included in the building. So we try to be as green as possible.

(City) One of the greenest things you can do is adapting and reusing an existing building.

➤ Louise Carpentier, 543 Prince-Albert

Q: On the roof there will be mechanical equipment and a new roof-top terrace, this is a major change/addition, isn't it?

A: *There used to be two terraces, one in the front and one in the back. Now there is only one looking south.*

Q: Will the building be higher with the gym and the social room? And will there be a lot of light?

A: *No, the building envelope stays exactly the same as in the previous application, there will also be no change to the lighting.*

➤ Frank Philpott, 466 Claremont

Q: I haven't seen anything on the new design indicating that the exit from the parking garage has been thought rationally. I previously presented a plan to the city that separates incoming cars from the North and outgoing cars on the south. Do you feel it is addressed?

A: *This is an exit that people will enter and exit in the direction of travel as opposed to the four row houses who often back out across the yellow line. This is a far safer condition for cars coming out of the garage and stopping at a level and not on an incline and decide to turn right or left, and the same condition for coming into the garage. A division coming down was suggested, but that would mean dividing starting at Windsor all the way down to Sherbrooke and that would prevent these four row houses to back up.*

A traffic study was done and the increased parking results in only one extra car per hour. Mirrors are added at the entrance and exits and in the garage and there is also a light system with a green and red light installed, all to help the drivers exit and enter safely.

Q: How can it be prevented that these units are being rent out for Airbnb, to avoid other noisy drivers?

A: (City) *At this stage, the city has no regulations against Airbnb. A private property owner has the authority to regulate within their own property, just as the condo association has the authority to decide within the condo to make a resolution against Airbnb or short-term rentals.*

Applicant: The intention is not to build a hotel, or to advertise on the Airbnb website. So far the most requests from interested clients are people who own a house and who are looking to down size.

Also the luxury high-end apartment does not really lend itself easily to Airbnb.

➤ Lucien Savard, 568 Claremont

Q : Il existe une réglementation à Montréal au niveau de notre conscience sociale, qui dit ; si on construit, rénove ou change la vocation d'un immeuble pour la rendre un immeuble avec des locataires il y a une obligation qu'un certain pourcentage de ces logements soient attribués aux personnes à revenu modique.

R : *La ville de Montréal a effectivement une politique d'inclusion sociale (100 logements et plus) et dans les projets particuliers notamment il y a un certain pourcentage, environ un 10% des unités résidentielles qui doivent faire partie d'un programme de logements accessibles ou logements sociaux. Ce n'est pas le cas à Westmount actuellement, alors nous n'allons pas l'imposer. Le service de l'aménagement urbain a publié un plan d'action sur le site internet de la ville, dans lequel il est visé à regarder le plan d'urbanisme et les réglementations dans les prochaines années. Ce sera la une opportunité pour discuter d'une telle approche.*

Q : Avec une densification d'une intersection comme celle dans la demande de projet, au niveau de nombres d'appartements, donc conséquemment l'usage de l'électricité, de l'eau et des égouts. Est-ce que l'infrastructure actuelle peut supporter la densification que l'immeuble va emporter ?

R : *Tout à fait. Dans le passé la population de Westmount était plus élevée, il y a donc des secteurs qui sont largement en dessous de leur capacité au niveau des infrastructures. De plus, nous informons systématiquement les Travaux publics et Hydro Westmount, au niveau de toutes les questions électriques, etc. juste par précaution, pour nous assurer qu'il n'y aura pas de surprise. Dans le secteur proposé, il n'y a pas d'enjeu.*

➤ Elizabeth Currie, 458 Claremont

Q: When you add more parking you encourage more car use. The planet is in a climate change emergency, individual car use is the second-highest cause for greenhouse gas emissions. Westmount seems to be running behind in this climate change?

A: *At this moment we do not have any parking maximum, but only parking minimums. The previous proposal had fewer parking spots, the developer decided for their own business reasons to have more parking spots.*

➤ Lucien Savard, 568 Claremont

Q : Durant les travaux on installe des clôtures, du contreplaqué, du presswood et on peinture ça vert, gris, etc. Pendant 24 mois le site est en rénovation ou construction et est placardé à l'initiative de l'entrepreneur. Il ne faut pas y avoir un système de barricade ou de clôture qui soit un peu respectueux pour l'environnement pendant le temps des travaux ?

R : *Nous demandons un document de gestion du chantier, pour nous assurer que les barricades sont faites d'une façon sécuritaire. Il y a des entrepreneurs qui mettent un œuvre d'art ou une illustration dessus. À Westmount, faire de la publicité sur des barricades n'est pas parmi par rapport au règlement de zonage. Généralement c'est le bois qu'on préfère, mais il n'y a pas d'exigences au niveau de la couleur ou du design.*

➤ Louise Carpentier, 543 Prince-Albert

Q : Quelle est la vraie nature des deux bancs du côté ouest de la rue Claremont ? Est-ce que ces bancs demeurent la propriété de l'entrepreneur ou est-ce que c'est donné à la ville de Westmount ?

R : C'est un espace qui devient public. Ça sera vraisemblablement sous forme d'une servitude avec des conditions à l'usage de la ville.

Q : L'espace qui va être utilisé pour le stationnement des voitures à partager est que ça va être maintenu par le développeur ou la ville ?

R : Ça aussi va être décrit dans une servitude avec des conditions. Selon notre compréhension, les servitudes sont données à la ville, mais l'entretien peut être à la charge du propriétaire qui doit également entretenir les trois autres places de stationnements. L'objectif pour la ville est de finaliser une entente qui ne génère pas de coûts à la ville.

➤ Victor Drury, 324 Kensington

Q : What is planned for renters who will own electric cars?

A: (Applicant) We are installing electric chargers. We are also planning on having a house car, to encourage car sharing and that would be an electric car as well.

➤ Judith Philpott, 466 Claremont

Q: 4 more units means 8 extra cars, so why are there 43 cars instead of 40?

A: In the first proposal the same 18-by-9-foot parking spot was called 1 parking spot, in the new proposal the same parking spot will be occupied by two smart cars for car sharing. So the size of the parking spot stays the same, but will be occupied by two instead of one car. So that explains one extra spot.

Then there is the difference between the physical space (43) that can be used and the number of cars (40) that can circulate. The highest number, which is 43, was used to evaluate the traffic and to make the most penalizing review, which was done by the Transportation Advisory Committee.

➤ Clr. Peart

Q: Will there be any restrictions on subletting or rental of the parking space to the building? For example: Can someone on Chesterfield have access to the property to park?

A: Like any other apartment building, you can rent a spot. We haven't thought about any restrictions to residents of the building only, yet.

Comment from residents on Chesterfield:

We don't have any parking spots on Chesterfield, we need to park on the street and the prices keep going up, as well as you need to move cars during snow storms, etc. So all of us on this side of the street are looking for a private parking spot, especially when people get older. So if that is a real possibility, it would help.

Q: Would the parking spot be rented from the developer or from a private owner or tenant who resides at the building?

A: The city cannot review this, this would be a deal between two private individuals.

General Comments on traffic issues on Victoria and Claremont:

➤ Judith Le Gallais, 464 Victoria, previously on Claremont

Victoria is a very different street than Claremont, it's a one way, you cannot double park because it is not wide enough to allow cars to go by.

On both streets a lot of people go through the stop signs.

On Claremont it is a very variable traffic pattern, a lot of people are impatient drivers.

On Claremont there are large groups of students walking, often distracted by their cellphones or by talking to each other and they might not look carefully when they are passing by driveways.

The present situation with the driveways is dangerous and is not an excuse to increase the number of vehicles crossing over sidewalks that handles a lot of pedestrians traffic, especially on the west side of the street.

- Shelley Freeman, 10 Windsor

At least 43 driveways were counted where cars are backing out between Cote St. Antoine and Sherbrooke on Victoria Avenue. It is a street where children are walking up to school every day. There are not that many accidents on that street, but the potential is very high. So I don't think you should be worried about Claremont Avenue with 6 driveways where cars are backing out.

- Louise Carpentier, 543 Prince-Albert

Il ne faut pas oublier que sur la rue Claremont il y a deux circuits d'autobus et aussi un autobus spécial. Alors il y a beaucoup plus de circulation que sur la rue Victoria, incluant les piétons.

General comments regarding contribution of developers:

Il y a des questions concernant la contribution de l'entrepreneur ou le promoteur à la collectivité.

What does the developer need to give back to the community according to the SCAOPI process? Does the city have any guidelines or criteria?

A: Right now it is based on a qualitative aspect only. A better approach is possible and could be taken into consideration when working on the urban planning plan. Yes, citizens will be included in this process.

All other cities that were looked at in Quebec, excluding Montreal, are also quality based and have no real quantified approach.

- Lucien Savard, 568 Claremont

L'immeuble était sans taxes pour la municipalité parce qu'il était institutionnel et religieux.

Quand un entrepreneur l'aménage il va utiliser la même rue, les mêmes trottoirs, le même éclairage on ne charge donc pas l'éclairage, on ne fait pas les rues, le trottoir, ni l'infrastructure. La ville va évaluer la propriété à disons 20 millions (la moyenne des maisons à Westmount c'est 2 millions), comme il se construisait 10 maisons. Ça prendrait une grande rue, beaucoup de trottoirs, d'asphalte, d'éclairage. Le développeur fait ça sur un coin de rue, puis la ville et les citoyens vont aller chercher les taxations sur le 20 millions. C'est une belle contribution de la part de l'entrepreneur.

- Stanley Schmidt, 49 Chesterfield

Lived on the street for 35 years and saw it falling to bits during those years. I believe the developer has made a great proposal. Lots of us in the neighbourhood are quite impressed with what you are doing. Why is it taking so long to get this project started so we can see we can look at a nice building instead of the old building there?

- Elizabeth Currie, 458 Claremont

Q: If you have a non-conforming addition to your house you need to tear it down and you cannot build the same thing back, since it no longer conforms to current zoning. So if the developer demolishes the 5th floor, how is it they are allowed to build it back?

A: the city favours a harmonious integration of any addition or reconstruction. Anything that is built matches with the existing. The project chooses to build the 5th floor as part of the SCAOPI and therefore requests a derogation in height.

General comments from developer

The act of preserving a building is not simply going back and reusing the building. There is tremendous costs that go into preserving this building. It's a significant number which no one will pay you back because you preserve the building.

It is a small piece of land and its right across from a park, so we cannot add a park where it already exists, we cannot really add social housing. All of the 20-unit housing projects you see on the island of Montreal never have social

housing because they are typically too small and because social housing is a high cost for the developer. To make a project viable you typically need a lot more units to be able to afford what you are losing in revenue.

Even if there are no guidelines, the city was very imposing on us and so we thought long and hard about what kind of community elements (gifts) we could add to this project.

So what can become valuable for the city and for the citizens is shared parking, which can decrease individual car use. The park benches, even though there is no park, it would be nice to have a bench on that side for people to take a break while going up that slope. The possibility of buying a car for the building, to encourage people to share a car.

6. Fermeture de la séance

La séance a été fermée à 20 : 55.

6. Closing of session

The session was closed at 8:55 pm.