

**Procès-verbal  
Minutes**

**ASSEMBLÉE SPÉCIALE  
SPECIAL MEETING**

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

**Tenue mardi le 18 octobre 2022  
Held on Tuesday October 18<sup>th</sup>, 2022**

**En visioconférence  
By videoconference**

<b>PRÉSENTS / PRESENT</b>	
<b>MEMBRES DU CCU / PAC MEMBERS</b>	<b>MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Demers, Clément</b> Président, architecte, urbaniste et résident Chairman, architect, urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Cropas, Youki</b> Conseillère en AU Urban Planning Advisor
<input type="checkbox"/> <b>Gallery, Mary</b> Conseillère municipale Municipal Councillor	<input type="checkbox"/> <b>Gadzinski, Sylvia</b> Inspectrice Chef, PIR Chief Inspector, PIA
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Hanna, David</b> PhD et résident PhD and resident	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Jodoin, Nathalie</b> Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Karasick, Brian</b> Urbaniste et résident Urban planner and resident	<input type="checkbox"/> <b>Larue, Michel</b> Directeur Général Adjoint Assistant Director General
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Peart, Conrad</b> Conseiller municipal Municipal Councillor	<input type="checkbox"/> <b>Neault, Frédéric</b> Directeur SAU Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Scheffer, Carole</b> Vice-présidente, architecte et résidente Vice-Chair, architect, and resident	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pelletier, Amélie</b> Agente conseil en urbanisme Urban Planning Consultant
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Soiferman Gerald</b> Architecte et résident Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Poulin, Julie</b> Préposée à la rédaction et à l'analyse Drafting & Analysis Agent

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

**08:05 a.m.** Ouverture de l'assemblée  
Opening of the meeting

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

L'ordre du jour a été 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 mardi le 18 octobre 2022  
To be held on Tuesday October 18<sup>th</sup>, 2022**

**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. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI  
FILES SUBJECT TO SCAOPI BY-LAW**

CCUPP 22-10-18.01                      2019-01808 – PPCMOI 2022-03223  
PPCMOI / SCAOPI  
9387-6852 QUEBEC INC.  
[1-3 HILLSIDE / Cat. II-34](#)

**4. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA  
FILES SUBJECT TO SPAIP BY-LAW**

CCUPP 22-10-18.02                      2022-01124 – PIIA 2022-03272  
Nouvelle construction / New Construction  
9387-6852 QUEBEC INC.  
[1-3 HILLSIDE / Cat. II-34](#)

**5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

**3. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI  
FILES SUBJECT TO SCAOPI BY-LAW**

CCUPP 22-10-18.01    2019-01808 – PPCMOI 2022-03223  
PPCMOI / SCAOPI  
9387-6852 QUEBEC INC.  
[1-3 HILLSIDE / Cat. II-34](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement Numéro 1489 de la Ville de Westmount sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P. P. C. M. O. I.)* et que la demande répond aux objectifs et critères ;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme avait émis une recommandation défavorable lors de l'assemblée tenue le 14 juillet 2022;

CONSIDÉRANT que des modifications ont été apportées au projet à la suite des assemblées du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 juillet 2022 et le 15 septembre 2022 ;

CONSIDÉRANT que l'emprise au sol du bâtiment projeté est moindre que celle du bâtiment existant, ce qui est mieux adapté à la fonction résidentielle et permet de créer une meilleure intégration avec le bâtiment résidentiel adjacent ;

CONSIDÉRANT le recul du bâtiment de 6'-1" de la ligne de lot avant sur l'avenue Hillside qui contribue à :

- améliorer la transition d'alignement sur rue avec le bâtiment voisin ;
- offrir un dégagement suffisant pour assurer la sécurité des piétons à proximité de l'entrée de garage ; et à
- augmenter les surfaces végétales en cour avant ;

CONSIDÉRANT que l'implantation du bâtiment sur l'avenue Hillside et Hillside Lane permet de bien encadrer l'espace public, incluant le terrain d'athlétisme et le jardin communautaire, et qu'un recul plus important du bâtiment serait moins approprié ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste en un projet résidentiel de moyenne densité, comprenant des unités de logement de 2 à 3 chambres, ce qui est adapté au contexte et a le potentiel d'attirer de nouvelles familles dans le secteur ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit adéquatement dans un environnement hétéroclite : à hauteurs, formes et gabarits variés ;

CONSIDÉRANT que le projet permettra d'augmenter le nombre de logements par hectare, ce qui est cohérent avec les objectifs de densification à l'échelle de l'agglomération ;

CONSIDÉRANT que le projet vise une certification LEED argent, ce qui permettra de réduire l'empreinte écologique du bâtiment et constitue un bénéfice non négligeable pour la communauté ;

CONSIDÉRANT que la hauteur proposée de 6 étages, dont un étage consiste en une structure hors toit pour l'accès aux terrasses et aux équipements mécaniques, est cohérente avec le contexte environnant ;

CONSIDÉRANT que le projet reprend certaines caractéristiques principales du bâtiment à démolir, notamment la volumétrie générale et le langage architectural à caractère industriel, contribuant ainsi à créer un rappel du bâtiment au sein du secteur, lequel a une forte valeur symbolique ;

CONSIDÉRANT que l'étude d'ensoleillement démontre que le projet n'affecte pas les bâtiments adjacents davantage que le bâtiment existant ;

CONSIDÉRANT que les modifications apportées répondent aux commentaires précédemment émis par le comité ;

CONSIDÉRANT que le projet est sujet à une autorisation distincte pour les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu du *Règlement numéro 1305* ;

**Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :**

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1489 de la Ville de Westmount sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P. P. C. M. O. I.)*, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Maurice Martel architecte, le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

**Et ce, selon la condition suivante :**

- a) Qu'une preuve de l'inscription du projet au Conseil du bâtiment durable du Canada en vue de l'obtention de la certification LEED, soit soumise avant l'émission du permis de construction.

**ADOPTÉ UNANIMEMENT**

CONSIDERING the provisions of *By-law No. 1489 of the City of Westmount on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (S.C.A.O.P.I)* and that this request meets the objectives and criteria;

CONSIDERING that the Planning Advisory Committee issued an unfavourable recommendation at its meeting held on July 14, 2022;

CONSIDERING that modifications were made to the project following the Planning Advisory Committee meetings held on July 14, 2022 and September 15<sup>th</sup>, 2022.

CONSIDERING that the proposed building is offering a smaller footprint than the existing building, which is better adapted to the residential function and provides a better integration with the adjacent residential building;

CONSIDERING that the 6'-1" building setback from the front lot line on Hillside Avenue contributes to:

- improve the transition of the street alignment with the adjacent building;
- provide sufficient clearance for pedestrian safety near the driveway; and
- increase the presence of vegetation in the front yard;

CONSIDERING that the siting of the building on Hillside Avenue and Hillside Lane allows to frame the public space, which includes the athletic field and the community garden, and that a greater setback of the building would be less appropriate;

CONSIDERING that the project involves a medium-density residential project offering 2- to 3-bedroom units, which is appropriate to the context and has the potential to attract new families in the sector;

CONSIDERING that the project is appropriate for a heterogeneous environment: with various heights, shapes, and sizes;

CONSIDERING that the project will result in an increase in the number of housing units per hectare, which is consistent with the agglomeration's densification objectives;

CONSIDERING that the project aims at a LEED silver certification, which will reduce the ecological footprint of the building and is a significant benefit for the community;

CONSIDERING that the proposed 6 storey height, of which one storey consists of an off-roof structure to access the terraces and mechanical equipment, is consistent with the surrounding context;

CONSIDERING that the project reproduces some of the main characteristics of the building to be demolished, in particular its general massing and its industrial architectural language, thus contributing to creating a reminder of the building within the sector, which has a strong symbolic value;

CONSIDERING that the sun studies demonstrate that the project will not affect the adjacent buildings more than the existing building does;

CONSIDERING that the modifications meet the comments previously expressed by the committee;

CONSIDERING that this project is subject to a distinct authorization for Site Planning and Architectural Integration Programs (SPAIP) in accordance with By-law number 1305;

**For these reasons, IT IS MOVED:**

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;
2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1489 of the City of Westmount concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (S.C.A.O.P.I)*, according to the plans and technical details prepared and submitted by Maurice Martel architect, all identified in the annex here below.

**And this, under the following condition:**

- a) That a proof of registration of the project with the Canada Green Building Council for LEED certification be submitted prior to the issuance of the building permit

**CARRIED UNANIMOUSLY**

**ANNEXE / ANNEX  
2022-03223**

#### 4. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA FILES SUBJECT TO SPAIP BY-LAW

CCUPP 22-10-18.02

2022-01124 – PIIA 2022-03272  
**Nouvelle construction / New Construction**  
**9387-6852 QUEBEC INC.**  
[1-3 HILLSIDE / Cat. II-34](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) et que la demande répond aux objectifs et critères ;

CONSIDÉRANT que le projet reprend certaines caractéristiques principales du bâtiment à démolir, notamment la volumétrie générale et le langage architectural à caractère industriel, contribuant ainsi à créer un rappel du bâtiment au sein du secteur, lequel a une forte valeur symbolique ;

CONSIDÉRANT que la volumétrie du nouveau bâtiment s'apparente à celle existante sur le site tout en améliorant les marges de recul sur l'avenue Hillside et du côté du voisin sur cette rue;

CONSIDÉRANT que la nouvelle construction et les ajouts à des bâtiments existants respectent les traits distinctifs de la rue et du secteur patrimonial où ils sont situés.

CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment adopte une approche de design simple, cohérente, ordonnée et intégrée avec un vocabulaire architectural uniforme qui utilise un nombre restreint de matériaux, de traitements et de détails architecturaux, le tout évocateur de la construction originale et existante sur le site ;

#### **Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :**

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour la construction d'un bâtiment multifamilial résidentiel de 6 étages, comprenant 32 unités de logement ainsi qu'un stationnement souterrain, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Maurice Martel, architecte, le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

---

#### **ADOPTÉ UNANIMEMENT**

CONSIDERING the provisions of *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site planning and architectural integration programmes (SPAIP)* and that this request meets the objectives and criteria;

CONSIDERING that the project reproduces some of the main characteristics of the building to be demolished, in particular its general massing and its industrial architectural language, thus contributing to creating a reminder of the building within the sector, which has a strong symbolic value;

CONSIDERING that the massing of the new building is similar to the existing one on site while improving the setbacks on Hillside Avenue and on the neighbour's side of this street;

CONSIDERING the new building conforms to the defining characteristics of the streetscape and character area in which it is located;

CONSIDERING the new building uses a simple, coherent, orderly and integrated design approach with a consistent architectural vocabulary, which uses the minimum number of materials, facade treatments and architectural details, the whole reminiscent of the original building on site;

**For these reasons, IT IS MOVED:**

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;
2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site planning and architectural integration programmes (S.P.A.I.P.)* for the construction of a 6-storey multifamily residential building, which includes 32 housing units as well as an underground parking lot, according to the plans and technical details prepared and submitted by Maurice Martel Bart, architect, all identified in the following annex:

**CARRIED UNANIMOUSLY**

**ANNEXE / ANNEX**  
**2022-03272**

---

---

**5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

Que la présente assemblée soit levée à 8h15.

The meeting ended at 8:15 a.m.

---

**Clément Demers**  
Président  
Chairman

---

**Youki Cropas**  
Conseillère en aménagement urbain, SAU  
Urban Planning Advisor, UPD