

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT
SECTEUR SUD-EST | SOUTHEAST



Rapport de consultation : Activité grand public
Plan particulier d'urbanisme
Westmount Sud-Est

02.2025

Consultation Report : Public Activity
Special Planning Programme
Westmount Southeast

PRÉAMBULE

Le présent rapport de consultation publique a été préparé afin de rapporter objectivement les résultats de l'activité du 14 novembre 2024, ainsi que les commentaires additionnels qui ont été recueillis sur la plateforme Engage Westmount jusqu'au 9 janvier 2025 et sous forme de mémoires. Cette activité portait sur le concept préliminaire du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Sud-Est de Westmount et s'inscrit dans la deuxième ronde de consultation publique avec les parties prenantes, la première ayant été consacrée à la vision et aux orientations du PPU.

L'activité de consultation publique du 14 novembre 2024 visait à présenter les éléments du concept préliminaire et à obtenir la rétroaction des participants vis-à-vis trois éléments: les rues et la trame urbaine, les parcs et places, ainsi que le cadre bâti.

Il est essentiel de comprendre que toutes les propositions et demandes formulées dans ce rapport ne pourront être intégrées dans la planification du projet. En effet, plusieurs facteurs influencent les décisions relatives à l'aménagement, telles que les exigences du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal, ainsi que les contraintes imposées par les infrastructures existantes et le cadre bâti.

Par conséquent, les informations recueillies lors de ces consultations viendront enrichir et bonifier la réflexion et orienter certaines décisions, mais elles ne constituent qu'un des nombreux éléments pris en compte dans la planification globale. L'objectif est de concilier, en autant que possible, les besoins exprimés par les parties prenantes avec les réalités techniques, légales et environnementales qui encadrent le projet.

Nous tenons à remercier tous les participants pour leurs commentaires et suggestions, qui témoignent de leur intérêt et de leur engagement envers l'avenir de la communauté de Westmount.

PREAMBLE

This public consultation report has been prepared to objectively report on the results of the November 14th, 2024 public activity, as well as the additional comments collected on the Engage Westmount platform until January 9th, 2025, and through memoirs. This event focused on the preliminary concept of the Westmount Southeast Special Planning Programme (SPP) and is part of the second round of public consultations with stakeholders, the first of which was devoted to the vision and orientations of the SPP.

The purpose of the public consultation held on November 14th, 2024 was to present the elements of the preliminary concept and obtain feedback from participants on three elements: streets and the urban grid, parks and public spaces, and the built form.

It is essential to understand that not all the proposals and requests made in this report can be incorporated into the project's planning. A number of factors influence planning decisions, such as the requirements of the Land-use planning and development concept from the urban agglomeration of Montreal and the Metropolitan Land Use and Development Plan from the Montreal Metropolitan Community, as well as constraints imposed by existing infrastructure and the built environment.

As a result, the information gathered during these consultations will enrich and improve the thinking process and guide certain decisions, but it is only one of the many elements taken into account in the overall planning process. The aim is to reconcile, as much as possible, the needs expressed by the stakeholders with the technical, legal and environmental realities surrounding the project.

We would like to thank all the participants for their comments and suggestions, which demonstrate their interest in and commitment to the future of the Westmount community.





TABLE
DES MATIÈRES

Mise en contexte

Activité et participants

Méthodologie

Résultats de l'activité publique

 Rues et trame

 Parc et place

 Cadre bâti

Résumé des mémoires

Résumé des commentaires
sur la plateforme en ligne

Faits saillants

Conclusion

ANNEXE A
Commentaires sur la
plateforme en ligne

TABLE
OF CONTENTS

Project Context 4

Activity and Participants 6

Methodology 7

Results of the public activity 8

 Streets and Urban Grid 8

 Parks and Public Spaces 11

 Built Form 13

Overview of Memoirs 15

Overview of the Comments on
Engage Westmount 16

Highlights 18

Conclusion 19

APPENDIX A
Comments from
Engage Westmoun

MISE EN CONTEXTE

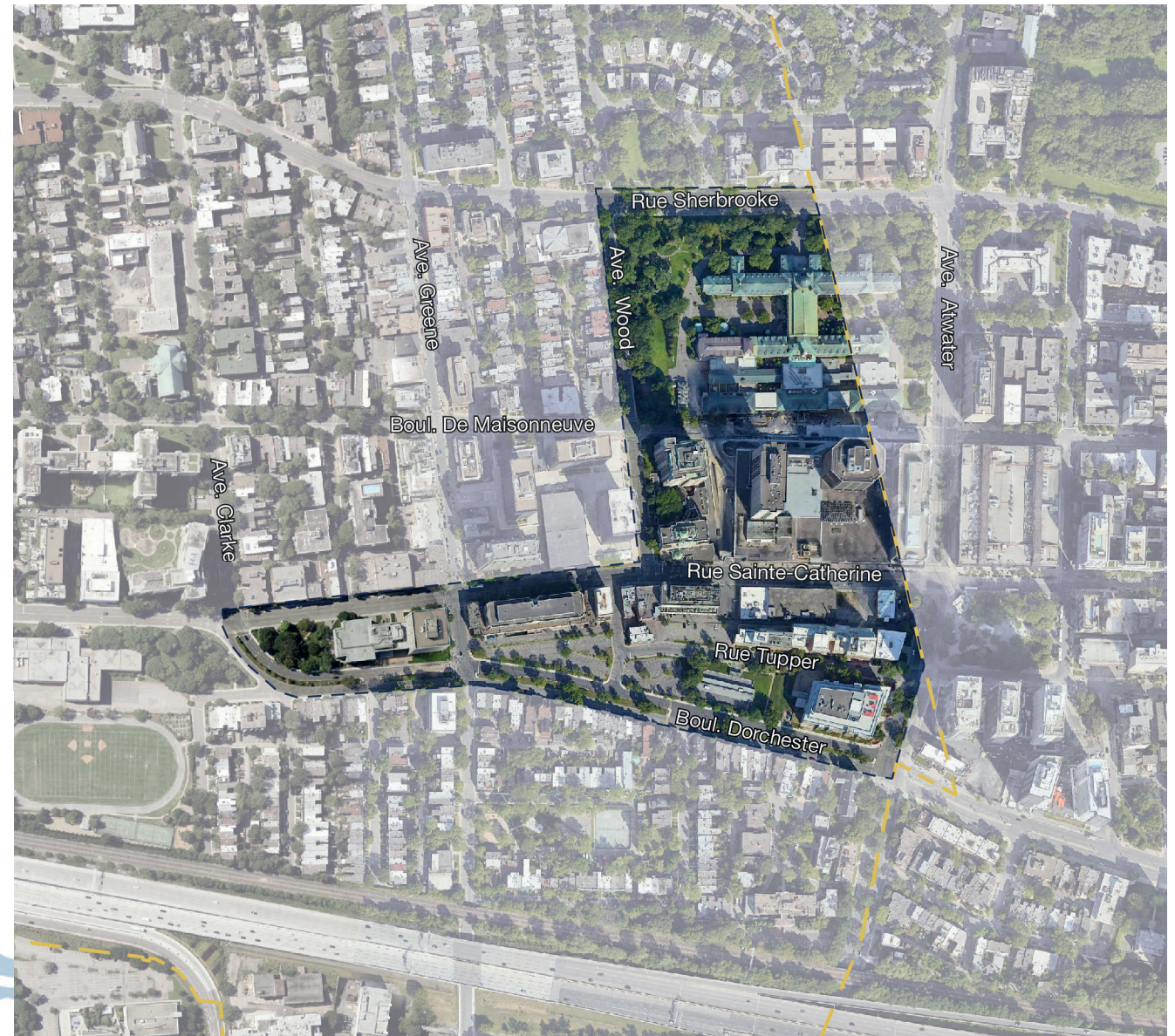
Le secteur d'intervention du PPU occupe près de 13,7 hectares et est compris entre les limites suivantes : la rue Sherbrooke au nord, la limite administrative de la Ville de Westmount et l'avenue Atwater à l'est, le boulevard Dorchester au sud, et l'avenue Wood à l'ouest. Il comprend également la zone comprise entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard Dorchester.

Ce secteur représente une porte d'entrée pour Westmount, étant adjacent à l'arrondissement Ville-Marie de la Ville de Montréal. Sa localisation centrale par rapport au centre-ville de Montréal se traduit par une forte mixité d'usages et de typologies architecturales qui en font un lieu exceptionnel à mettre en valeur.

PROJECT CONTEXT

The area covered by the SPP covers almost 13.7 hectares and is located between the following boundaries: Rue Sherbrooke to the north, the administrative boundary of the City of Westmount and Avenue Atwater to the east, Boulevard Dorchester to the south, and Avenue Wood to the west. It also includes the area between Rue Sainte-Catherine and Boulevard Dorchester.

This area represents a gateway to Westmount, being adjacent to the Ville-Marie borough of the City of Montreal. Its central location in relation to downtown Montreal is reflected in a strong mix of uses and architectural typologies, making it an exceptional area to showcase.



Limite du secteur Sud-Est
Southeast sector limit

LÉGENDE LEGEND

--- Limite du territoire du PPU
Border of the SPP area

--- Limite de la Ville de Westmount
City of Westmount border

1: 6 000
100 200 M

DÉMARCHE DE PARTICIPATION

La participation des parties prenantes est fondamentale dans l’élaboration du PPU. Les objectifs de cette démarche sont les suivants :

- **Communiquer et présenter** la démarche du PPU au public afin d’établir une bonne relation de communication et d’écoute avec la population ;
- **Impliquer activement** les acteurs du milieu afin de générer des idées à la fois innovantes et respectueuses des besoins et des réalités du secteur ;
- **Assurer un arrimage** des intentions et objectifs des principaux porteurs de projets du site avec le PPU ;
- **Promouvoir une démarche inclusive**, accessible et sensible aux réalités des personnes vulnérables et sous-représentées dans la société.

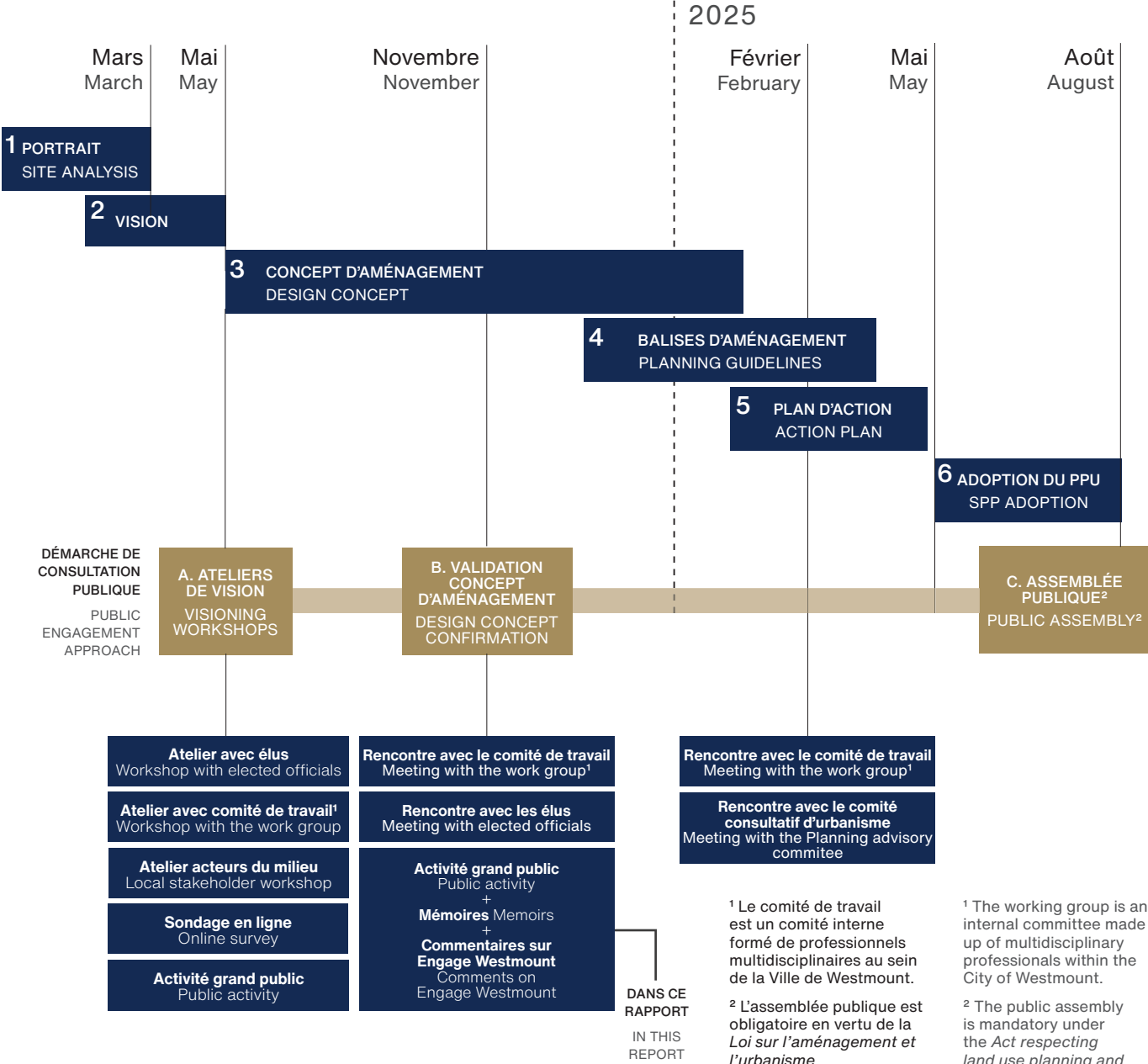
La démarche intitulée « **Imagine Westmount Sud-Est** » se décline en trois phases de consultation ayant lieu à des moments clés du projet : des ateliers portant sur la vision, la validation du concept d’aménagement en plus d’une assemblée publique (en lien avec l’adoption du PPU). La phase 2 a fait l’objet de trois ateliers au total (comité de travail, élus, et grand public).

PARTICIPATORY PROCESS

Stakeholder participation is fundamental to the development of the SSP. The objectives of this process are as follows :

- **Communicate and present** the SPP process to the public in order to establish a good communication and listening relationship with the population;
- **Actively involve** local stakeholders in order to generate ideas that are both innovative and in line with the needs and realities of the sector;
- **Ensure alignment** between the objectives of the main stakeholders in the SPP sector;
- **Promote an inclusive, accessible process** that is sensitive to the realities of vulnerable and under-represented people in society.

The “**Imagine Westmount Southeast**” process involves three phases of consultation at key points in the project : workshops on the vision, validation of the development concept, as well as a public assembly (in the process of adopting the SPP). Phase 2 involved a total of three workshops (working group¹, elected officials and the general public).



ACTIVITÉS ET PARTICIPANTS

Plus de **100 participants** se sont présentés à l'activité du 14 novembre 2024. Les **objectifs spécifiques** de cette activité étaient les suivants :

- Effectuer un retour sur la démarche et sur les résultats des consultations publiques ;
- Présenter le plan d'aménagement préliminaire du secteur et de ses composantes ;
- Obtenir la rétroaction des parties prenantes sur le concept préliminaire afin de bonifier le PPU.

L'activité a débuté par une présentation d'environ 30 minutes sur le concept préliminaire proposé. Par la suite, trois ateliers totalisant 1h40 ont permis de recueillir les commentaires des participants sur les différents aspects du concept. Les ateliers se sont déroulés en groupes d'environ dix participants répartis sur dix tables. Un facilitateur par table était responsable de noter les points positifs et négatifs exprimés par rapport à une série d'interventions proposées.

En plus de l'activité en présentiel, une boîte de commentaires a été créée sur la plateforme Engage Westmount afin de permettre aux citoyens de soumettre leurs commentaires jusqu'au 9 janvier 2025. Un total de **464 commentaires** ont été recueillis. De plus, **5 mémoires** ont été déposés.

ACTIVITIES AND PARTICIPANTS

Over **100 participants** attended the event on November 14th, 2024. The specific objectives of this event were as follows:

- Follow up on the consultation process and results of the public consultations;
- Present the preliminary development plan for the sector and its components;
- Obtain feedback from stakeholders on the preliminary concept in order to improve the SPP.

The event began with a 30-minute presentation on the proposed preliminary concept. This was followed by three workshops, totalling 1 hour 40 minutes, to gather participants' comments on the various aspects of the concept. The workshops took place in groups of around ten participants, divided into ten tables. One facilitator per table was responsible for noting the positive and negative points expressed in relation to a series of proposed interventions.

In addition to the face-to-face activity, a comment box was created on the Engage Westmount platform along with a copy of the presentation from November 14th to allow citizens to submit their comments until January 9th, 2025. A total of **464 comments** were received, and **5 memoirs** were submitted.



Exemple d'une des planches participatives
Example of one of the participatory board



Plénière à la fin des ateliers
Plenary session after the workshops



Présentation du projet et du plan préliminaire
Presentation of the project and the preliminary plan

MÉTHODOLOGIE ACTIVITÉ PUBLIQUE

Présentation des résultats

Les résultats des activités de consultation publique sont présentés en fonction des trois sujets qui ont permis d'organiser le contenu proposé aux citoyens (rues et trame, parcs et places, et cadre bâti). Ces sujets ont été détaillés dans un second temps au travers certaines interventions particulières sur le territoire, comme détaillé ci-dessous.



RUES ET TRAME URBAINE STREETS AND URBAN GRID

1. Boulevard De Maisonneuve
2. Rue Sainte-Catherine
3. Boulevard Dorchester

METHODOLOGY PUBLIC ACTIVITY

Presentation of the results

The results of the public consultation activities are presented according to the three subjects that were used to organise the content for the public (streets and urban grid, parks and public space, and built form). These subjects have been further subdivided by specific interventions in the area, which are detailed below.

PARCS ET PLACES PARKS AND PUBLIC SPACES

1. Parc Dorchester-Clarke
Dorchester-Clarke Park
2. Place Gladstone
Gladstone Place

CADRE BÂTI BUILT FORM

1. Usages et équipement collectif
Uses and Public Facility Location
2. Densité et forme urbaine
Density and Urban Form

Les résultats sont présentés en faisant ressortir les points positifs, les points négatifs, ainsi que les idées pour bonifier le concept préliminaire :
The results are presented with positive points, negative points and ideas for improving the preliminary plan:



POINTS POSITIFS

Cette section résume les points qui ont été considérés comme positifs dans le concept préliminaire présenté. La proportion des dix tables de l'atelier ayant mentionné ces points se traduit par cette légende :

- 1 à 3 tables : +
- 4 à 6 tables : ++
- 7 à 9 tables : +++

Ces points seront privilégiés dans le concept final.



IDÉES ET ITEMS D'INTÉRÊT

Cette section présente une série d'idées qui ne sont pas actuellement présentes dans le concept préliminaire, mais qui pourraient le bonifier.

POSITIVE POINTS

This section summarises the points that were considered positive in the preliminary concept presented. The proportion of the ten tables at the workshop that mentioned these points is shown in this legend:

- 1 to 3 tables: +
- 4 to 6 tables: ++
- 7 to 9 tables: +++

These points will be prioritised in the final concept.

QUOTES AND ITEMS OF INTEREST

This section presents a series of ideas that are not currently present in the preliminary concept, but which could enhance it.



POINTS NÉGATIFS

Cette section résume les points qui ont été considérés comme négatifs dans le concept préliminaire présenté. La proportion des dix tables de l'atelier ayant mentionné ces points se traduit par cette légende :

- 1 à 3 tables : -
- 4 à 6 tables : --
- 7 à 9 tables : ---

Ces points seront considérés, dans la mesure du possible, afin de mieux répondre aux besoins.



OPINIONS SUR LES VISUELS

Cette section montre des images qui étaient présentées sur les planches thématiques lors de l'activité grand public. Elle comptabilise le nombre de votes positifs et négatifs que chaque image a reçu pour montrer l'appréciation générale de la photo.

NEGATIVE POINTS

This section summarises the points that were considered negative in the preliminary concept presented. The proportion of the ten tables in the workshop that mentioned these points is shown in this legend:

- 1 to 3 tables: -
- 4 to 6 tables: --
- 7 to 9 tables: ---

These points will be taken into account, as much as possible, in order to better respond to needs.

OPINIONS ON VISUALS

This section shows images that were presented on the boards during the public activity. It counts the number of positive and negative votes that each image received to show the general appreciation of the photo.

RÉSULTATS ACTIVITÉ PUBLIQUE | RESULTS OF THE PUBLIC ACTIVITY

RUES ET TRAME URBAINE | STREETS AND URBAN GRID

BOULEVARD DE MAISONNEUVE

POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec le réaménagement du boulevard De Maisonneuve :

- Verdissement de la rue (++++)
- Formalisation de la place éphémère par le remplacement du stationnement (++++)
- Intersections sécurisées par des saillies de trottoir et autres mesures d'apaisement (+)
- Pistes cyclables sécurisées (+)
- Élargissement du trottoir du côté sud (+)

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects identified in connection with the redevelopment of Boulevard De Maisonneuve:

- Greening the street (++++)
- Formalisation of the temporary public space by replacing the parking (++++)
- Safer intersections with curb extensions and other traffic calming measures (+)
- Safe cycle lanes (+)
- Widening of the sidewalk on the south side (+)

IDÉE

Voici une idée additionnelle relevée lors de l'atelier public:

- L'ajout d'une grande quantité de stationnements pour vélos sur ce tronçon du boulevard De Maisonneuve, nécessaire par la présence de la piste cyclable et de grandes destinations commerciales et institutionnelles.

IDEA

An additional idea from the public workshop:

- The addition of a large number of bicycle parking spaces on this stretch of Boulevard De Maisonneuve, much needed because of the presence of the cycle path and major commercial and institutional destinations.

POINTS NÉGATIFS

En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec le réaménagement du boulevard De Maisonneuve :

- L'absence d'un débarcadère pour le collège Dawson (-)
- La réduction des espaces de stationnement (-)
- L'intensification potentielle de la congestion routière en lien avec la densification du secteur et l'impact des aménagements moins axés sur l'automobile (-)
- Le mobilier urbain est peu utilisé, ou utilisé pour fumer à l'extérieur (-)
- L'intensification des corridors de vents (-)

NEGATIVE POINTS

In order of number of mentions, here are the negative aspects identified in connection with the redevelopment of Boulevard De Maisonneuve:

- The lack of a drop-off point for Dawson College (-)
- Reduced parking (-)
- Potential increase in traffic congestion due to the densification of the area and the impact of less car-oriented development (-)
- Street furniture is little used, or used for outdoor smoking (-)
- Intensification of wind corridors (-)

IDÉE



Conditions difficiles pour les arbres |
Difficult growing conditions for trees



RUES ET TRAME URBAINE | STREETS AND URBAN GRID

RUE SAINTE-CATHERINE

POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec le réaménagement de la rue Sainte-Catherine :

- Verdissement de la rue (++)
- Trottoirs plus larges (++)
- Conservation du stationnement de rue et des débarcadères (+)
- Façades commerciales animées (+)
- Continuation de l'intervention du côté de la Ville de Montréal (+)
- Mobilier et design distinctif de la rue permettant un apaisement de la circulation (+)
- Redéveloppement des terrains pour rendre la rue plus attrayante (+)
- Infrastructures vertes pour la gestion des eaux (+)

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects identified in connection with the redevelopment of Rue Sainte-Catherine:

- Greening of the street (++)
- Wider sidewalks (++)
- Retention of street parking and drop-off points (+)
- Animated commercial façades (+)
- Continuing the street design changes undertaken by the City of Montreal (+)
- Distinctive street furniture and paving material design to ease traffic (+)
- Redevelopment to make the street more attractive (+)
- Green infrastructure for water management (+)

IDÉES

Voici des idées additionnelles relevées lors de l'atelier public :

- L'ajout de trottoirs chauffés en utilisant la chaleur d'échappement de la ventilation des nouveaux bâtiments ;
- L'ajout d'une connexion souterraine au métro en dessous de la rue Sainte-Catherine. Ce tunnel pourrait lier le Complexe Alexis Nihon au 4036 rue Sainte-Catherine Ouest ainsi qu'au futur équipement collectif sur le boulevard Dorchester.

IDEAS

Here are some additional ideas from the public workshop:

- The addition of heated pavements using exhaust heat from the ventilation of new buildings;
- Adding an underground connection to the metro below rue Sainte-Catherine. This tunnel would link the Complexe Alexis Nihon to 4036 Sainte-Catherine Ouest and to the future public facility on Dorchester Boulevard.

POINTS NÉGATIFS

En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec le réaménagement de la rue Sainte-Catherine :

- Excès des surfaces minéralisées (--)
- Qualité et sécurité des surfaces au sol pouvant être glissantes en particulier pour les personnes âgées (-)
- Coût élevé de maintenance des aménagements (-)

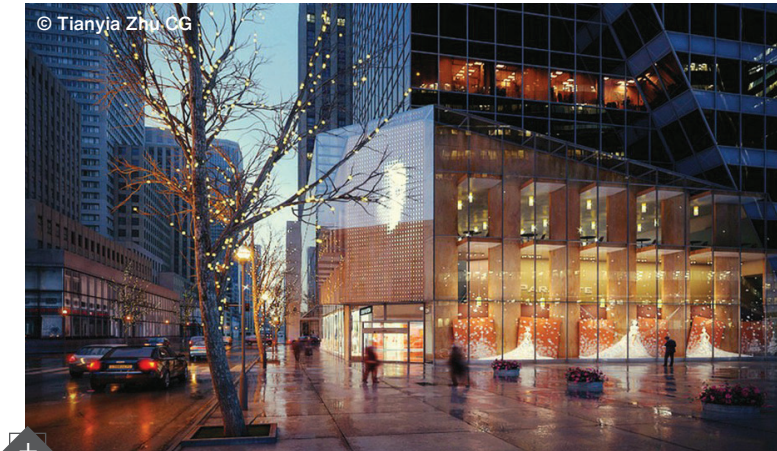
NEGATIVE POINTS

In order of number of mentions, here are the negative aspects noted in connection with the redevelopment of Sainte-Catherine Street:

- Too many impermeable surfaces (--)
- Quality and safety of ground surfaces that can be slippery, especially for the elderly (-)
- High maintenance costs (-)



Luminaires distinctifs | Distinctive lighting



RUES ET TRAME URBAINE | STREETS AND URBAN GRID

ESPLANADE DORCHESTER | DORCHESTER ESPLANADE

+ POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec le réaménagement du boulevard Dorchester :

- Verdissement de la rue (++)
- Apaisement de la circulation par la réduction des voies (+)
- Conservation du stationnement du côté sud (+)
- Élargissement du trottoir nord pour créer une esplanade (+)
- Ajout d'une piste cyclable/possibilité d'avoir de la circulation à sens unique (+)
- Création d'une belle entrée de ville par l'aménagement proposé (+)
- Préservation de la médiane (+)

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects identified in connection with the redevelopment of Dorchester Boulevard:

- Greening the street (++)
- Traffic calming by reducing the number of lanes (+)
- Keeping parking on the south side (+)
- Widening the north sidewalk to create an esplanade (+)
- Addition of a cycle lane/possibility of one-way car traffic (+)
- Creation of a renewed city entrance through the proposed development (+)
- Conservation of the median (+)

I IDÉES

Voici des idées additionnelles relevées lors de l'atelier public:

- Réduire la vitesse permise à 30 km/h ;
- Créer une zone tampon entre Dorchester et les logements au sud créant une bande verte au sud et gardant le stationnement au nord ;
- Ajouter une nouvelle rue entre l'avenue Clarke et l'avenue Olivier pour ne pas perdre la connexion entre Dorchester et Sainte-Catherine ;
- Une étude de circulation devrait être faite avant de procéder à des modifications.

IDEAS

Here are some additional ideas raised at the public workshop:

- Reduce the speed limit to 30 km/h;
- Create a buffer zone between Dorchester and the housing to the south, creating a green strip to the south and keeping parking to the north;
- Add a new street between Avenue Clarke and Avenue Olivier so as not to lose the connection between Dorchester and Sainte-Catherine;
- A traffic study should be carried out before any changes are made.

- POINTS NÉGATIFS

En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec le réaménagement du boulevard Dorchester :

- Insertion de pistes cyclables sur l'avenue Greene (manque d'espace) et sur le boulevard Dorchester (manque de connectivité de la piste avec le boulevard René-Lévesque) (--)
- Le lien Dorchester-Clarke est important à garder par l'importance de la circulation et l'accès local (--)
- Élargissement du trottoir nord pour créer une esplanade, car ce n'est pas un endroit achalandé (-)
- Sécurité et vitesse à contrôler à proximité de l'espace public de la place (-)

NEGATIVE POINTS

In order of number of mentions, here are the negative aspects identified in connection with the redevelopment of Boulevard Dorchester:

- Insertion of bike paths on Greene Avenue (lack of space) and Boulevard Dorchester (lack of connectivity between the path and René-Lévesque Boulevard) (--)
- The Dorchester-Clarke link is important to maintain because of the volume of traffic and local access it provides (--)
- Widen the north pavement to create an esplanade, as it is not a busy area (-)
- Safety and speed to be controlled near the public space of the square (-)



PARCS ET PLACES | PARKS AND PUBLIC SPACES

PLACE GLADSTONE | GLADSTONE PLACE

POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec la création de la place Gladstone :

- Un espace animé et identitaire pour la communauté et les commerces (++)
- Bonne intégration avec l'équipement public situé au même emplacement (+)
- Un espace événementiel, par exemple pour un marché de Noël (+)
- Bel emplacement central pour un parc (+)
- Bon remplacement d'une surface actuellement asphaltée (+)
- Aménagement d'une fontaine (+)

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects identified in connection with the creation of Gladstone Place:

- A lively, iconic space for the community and businesses (++)
- Good integration with the public facility located on the same site (+)
- A space for events, such as a Christmas market (+)
- Good central location for a park (+)
- Good replacement of a surface which is currently asphalt (+)
- Installation of a fountain (+)

IDÉES

Voici des idées additionnelles relevées lors de l'atelier public:

- Conception de nature patrimoniale et de matériaux nobles tel que le granite;
- Déplacer le concept de la place Gladstone pour créer une place publique sur la rue Sainte-Catherine, par exemple au coin de l'avenue Atwater ;
- Ajout d'art public ;
- Ajout d'un jardin communautaire ;
- Ajout de pergolas et d'espaces ombragés ;
- L'aménagement de la ruelle entre Tupper et Sainte-Catherine en continuation avec l'amélioration de la qualité esthétique des environs.

IDEAS

Here are some additional ideas from the public workshop:

- Design with a heritage feel and classic materials such as granite;
- Move the concept of Gladstone Place to create a public square on Rue Sainte-Catherine, for example at the corner of avenue Atwater;
- Add public art;
- Add a community garden;
- Add pergolas and shaded areas;
- Design of the alleyway between Tupper and Sainte-Catherine to improve the aesthetic quality of the surrounding area.

POINTS NÉGATIFS

En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec la création de la place Gladstone :

- Forte minéralisation des aménagements (-)
- L'absence de besoin pour cet espace, qui pourrait potentiellement être occupé par des personnes en situation d'itinérance (-)
- La trop grande superficie prévue pour cette place (-)
- L'espace et l'emplacement mieux adapté pour accueillir un usage résidentiel (-)
- L'aménagement d'une fontaine ou d'un bassin d'eau (-)

NEGATIVE POINTS

In order of number of mentions, here are the negative aspects noted in connection with the creation of Gladstone Place:

- High proportion of mineral surfaces in the design (-)
- Lack of need for this space, which could potentially be occupied by a homeless population (-)
- The area planned for the space is too large (-)
- Space and location better suited to residential use (-)
- The installation of a fountain or water basin (-)



Place animée avec commerces |
Vibrant commercial space



PARCS ET PLACES | PARKS AND PUBLIC SPACES

PARC DORCHESTER-CLARKE | DORCHESTER-CLARKE PARK

POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec la création du parc Dorchester-Clarke :

- Bel ajout pour la communauté (++)
- Apaisement de la circulation pour le quartier (++)
- Ajout de perméabilité pour les parcours en modes doux (+)

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects identified in connection with the creation of Dorchester-Clarke Park:

- Great addition to the community (++)
- Traffic calming for the neighbourhood (++)
- Increased permeability for pedestrians and cyclists (+)

IDÉES

Voici des idées additionnelles relevées lors de l'atelier public:

- Inclure des modules pour enfants ;
- Ajouter un nouveau parc à chien ;
- Concevoir la mise en lumière des espaces de traversée et de parcours et garder des endroits moins illuminés pour les personnes en situation d'itinérance ;
- Utiliser des luminaires traditionnels de Westmount.

IDEAS

Here are some additional ideas from the public workshop:

- Include modules for children ;
- Add a new dog park;
- Design the lighting to separate darker areas from the well-lit main routes to create less conflict between passerbys and the homeless population;
- Use traditional Westmount lighting.

POINTS NÉGATIFS

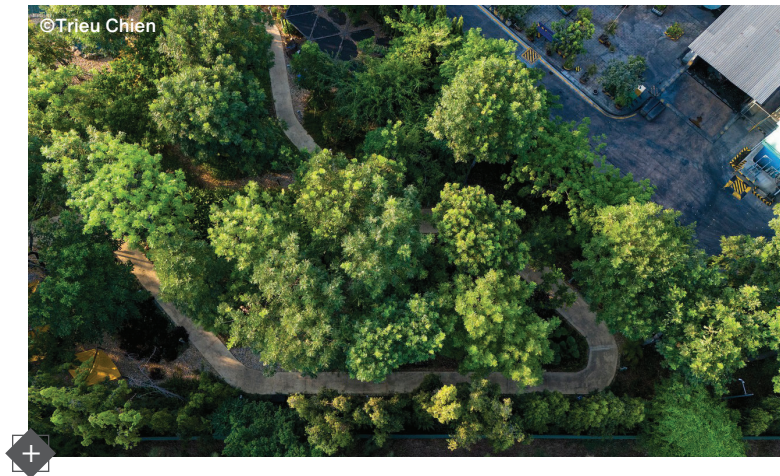
En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec la création du parc Dorchester-Clarke :

- Le lien Dorchester-Clarke est important à garder par l'importance de la circulation et l'accès local (--)
- Pas de besoin pour ce parc par la proximité du parc Stayner et du square Cabot (--)
- Le parc Dorchester-Clarke sera utilisé surtout par les étudiants de l'école secondaire (-)
- Le parc est excentré par rapport au secteur (-)

NEGATIVE POINTS

In order of number of mentions, here are the negative aspects identified in connection with the creation of Dorchester-Clarke Park:

- The Dorchester-Clarke link is important to maintain because of the amount of traffic and local access it provides (--)
- No need for this park because of its proximity to Stayner Park and Cabot Square (--)
- Dorchester-Clarke Park will be used mainly by high school students (-)
- The park is out of line with the area (-)



CADRE BÂTI | BUILT FORM

USAGES ET ÉQUIPEMENT COLLECTIF | USES AND PUBLIC FACILITY

+

POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec les usages :

- Une piscine est nécessaire et en demande (++)
- Un équipement sportif aiderait à animer la rue et les commerces (+)
- Mixité des usages : rez-de-chaussée commerciaux ou communautaires avec des tours résidentielles (+)
- Pas de bureaux proposés, car ils ne sont pas en demande (+)

I

IDÉES

Voici des idées additionnelles relevées lors de l'atelier public:

- Ajouter un stationnement souterrain sous l'équipement collectif ;
- Considérer l'acquisition du YMCA par la municipalité pour en faire un usage communautaire pour tous ;
- Faire une compétition d'architecture pour l'équipement collectif ;
- Intégration d'un café à l'équipement collectif ;
- Inclure un espace communautaire plutôt qu'une piscine ;
- Créer un espace pour les personnes en situation d'itinérance ;
- Construire des logements abordables.

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects identified in relation to land uses:

- A swimming pool is needed and in demand (++)
- A sports facility would help liven up the street and businesses (+)
- Mixed use: commercial or community ground floors with residential towers (+)
- No offices proposed, as there is no demand for them (+)

IDEAS

Here are some additional ideas from the public workshop:

- Add underground parking under the public facility;
- Consider the municipality's acquisition of the YMCA for community use by all;
- Hold an architectural competition for the public facility;
- Integrate a café into the public facility;
- Include a community space rather than a swimming pool;
- Create a space for the homeless population;
- Building affordable housing.

-

POINTS NÉGATIFS

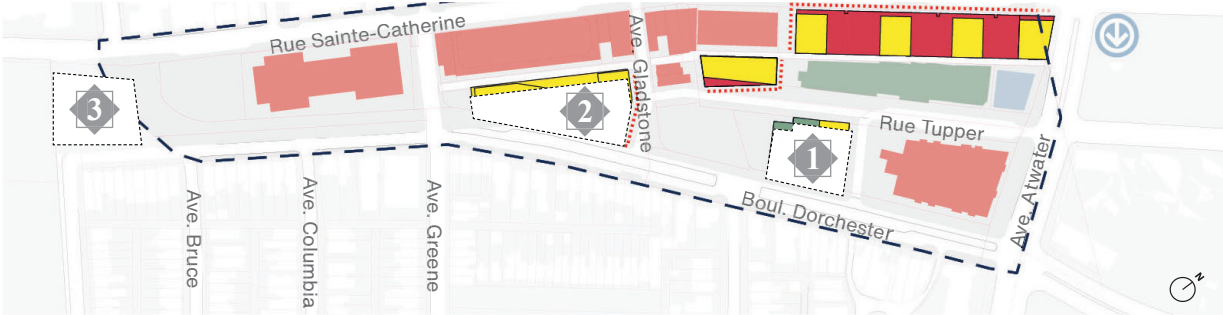
En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec les usages :

- Une piscine n'est pas adaptée au secteur, engendrerait des coûts très élevés et entraînerait des problèmes d'achalandage dans la zone (-)
- L'usage résidentiel a un fort potentiel de devenir des condos de luxe (-)
- La combinaison de la piscine avec l'usage résidentiel devrait être évitée (-)
- Réaménagement des espaces de stationnements municipaux qui sont remplis par les employés de la GRC (-)

NEGATIVE POINTS

In order of quantity of mentions, here are the negative aspects identified about land uses:

- A swimming pool is not suited to the area, would be very costly and would create traffic problems in the area (-)
- Residential use has strong potential to become luxury condos (-)
- The combination of a swimming pool with residential use should be avoided (-)
- Redevelopment of municipal parking spaces which are currently filled by RCMP employees, which will create a parking problem (-)



OPTIONS D'EMPLACEMENTS DE L'ÉQUIPEMENT

1

- + Bon emplacement pour permettre un bonus de densité en échange des coûts de construction.
- Superficie du bâtiment problématique pour ce petit espace, mais il pourra empiéter sur la place Gladstone.

2

- + Permet l'utilisation de la place Gladstone pour construire des logements.
- Pas réaliste dû à la complexité de l'espace disponible

3

- + À côté de l'école existante.
- Perte de la connexion avec Clarke et trop excentrée.

OPTIONS FOR PUBLIC FACILITY LOCATION

- + Good location to allow a density bonus in exchange for building costs.
- Building size problematic for this small space, but will be able to encroach on Gladstone Place.

- + Allows Gladstone Place to be used for housing.
- Not realistic due to the complexity of the space available.

- + Next to the existing school.
- Loss of connection with Clarke and too decentralized.

CADRE BÂTI | BUILT FORM

DENSITÉ ET FORME URBAINE | DENSITY AND URBAN GRID

+ POINTS POSITIFS

En ordre de préférence, voici les aspects positifs relevés en lien avec la densité et la forme urbaine proposée :

- Les hauteurs et la gradation des hauteurs proposées sur la rue Sainte-Catherine (++)
- L'élément distinctif qui agira en tant qu'entrée de ville sur le coin de l'avenue Atwater et la rue Sainte-Catherine (+)
- L'animation qu'apportera une plus grande densité sur la rue Sainte-Catherine (+)
- Les principes de forme urbaine tels que les retraits et la différenciation des hauteurs (+)

POSITIVE POINTS

In order of preference, here are the positive aspects noted regarding the proposed density and urban form:

- The proposed heights and height gradient on Sainte-Catherine Street (++)
- The distinctive element that will act as an entrance to the city on the corner of Atwater Avenue and Sainte-Catherine Street (+)
- The liveliness that greater density on Sainte-Catherine will bring (+)
- Urban form principles such as setbacks and height variation (+)

I IDÉES

Voici des idées additionnelles relevées lors de l'atelier public:

- Des façades de type townhouse le long du boulevard Dorchester, avec plus de hauteur au nord ;
- Mettre de l'emphase sur la bibliothèque Atwater par l'aménagement des environs;
- La suppression de la rue Tupper pour permettre de plus grandes marges pour les futurs bâtiments ;
- Préserver certaines façades historiques ;
- Plusieurs commentaires ont été notés sur l'architecture des bâtiments à l'image de Westmount tels que ne pas avoir trop de vitrage, de brique rouge et de façades blanches.

IDEAS

Here are some additional ideas from the public workshop:

- Townhouse-style facades along Boulevard Dorchester, with more height to the north;
- Emphasizing the Atwater Library by landscaping the surrounding area;
- Removing Tupper Street to allow greater margins for future buildings;
- Preserving certain historic façades;
- A number of comments were made about the architecture of buildings that are true to the style of Westmount, such as not having too much glazing, red brick and white façades.

- POINTS NÉGATIFS

En ordre de quantité de mentions, voici les aspects négatifs relevés en lien avec la densité et la forme urbaine proposée :

- La hauteur, les petites marges avant et le design moderne des bâtiments proposés au nord du boulevard Dorchester ne respectent pas les maisons au sud du boulevard (---)
- Les hauteurs des bâtiments proposés sont trop hautes en général dans le secteur et ne respectent pas le gabarit historique (-)
- La différenciation des hauteurs sur la rue Sainte-Catherine ne permet pas une maximisation du potentiel de logements (-)
- Hauteurs sur Sainte-Catherine qui pourraient être davantage augmentée (-)
- Potentiels corridors de vent (-)
- L'utilisation d'une tour comme entrée de ville (-)

NEGATIVE POINTS

In order of quantity of mentions, here are the negative aspects noted regarding density and the proposed urban form:

- The height, small front setbacks, and modern design of the proposed buildings north of Dorchester Boulevard do not respect the houses south of the boulevard (---)
- The heights of the proposed buildings are too high in general in the area and do not respect the historic built form (-)
- Varied heights on Sainte-Catherine Street do not maximize housing potential (-)
- Heights on Sainte-Catherine could be increased further (-)
- Potential wind corridors (-)
- The use of a tower as an entrance to the city (-)



RÉSUMÉ DES MÉMOIRES

Cinq mémoires ont été reçus concernant la planification du secteur Sud-Est de Westmount. Ils présentent une variété de points de vue et de préoccupations concernant le réaménagement proposé du secteur, en se concentrant sur quelques points clés :

Soutien de la vision globale : Un enthousiasme particulier a été manifesté pour l'amélioration des espaces publics, l'ajout d'espaces verts et l'intégration d'équipements communautaires tels qu'une piscine intérieure. Le propriétaire/développeur du 4000 Sainte-Catherine Ouest, Kevric, et la Toulon Development Corporation appuient le zonage et le réaménagement du secteur.

Objections aux liaisons nord-sud proposées : Les propriétaires du 1100 Atwater et du 4036 Sainte-Catherine O. s'opposent aux connexions proposées au travers de leurs propriétés respectives. Le propriétaire du 1100 Atwater invoque l'existence d'un passage piétonnier existant et la présence d'infrastructures souterraines.

Préservation de la Bibliothèque Atwater : La Bibliothèque Atwater est un site historique qui soulève l'impact perçu des aménagements proposés, en particulier d'une tour résidentielle de 25 étages, sur son intégrité structurelle, son apport en lumière naturelle et l'atteinte à sa valeur patrimoniale globale. La bibliothèque ainsi qu'une personne concernée soulignent l'importance de préserver la bibliothèque Atwater en tant que site historique national.

Réponse aux préoccupations de la Bibliothèque : Les promoteurs du projet du 4000 rue Sainte-Catherine O. déclarent que les préoccupations de la Bibliothèque Atwater concernant l'intégrité structurelle, la lumière et la préservation du patrimoine ne sont pas étayées par des preuves. Ils sont également disposés à collaborer avec la Ville et la Bibliothèque pour adapter l'aménagement et les services offerts au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment.

Inquiétudes concernant l'emplacement de la piscine : Le propriétaire du 1100 Atwater craint de perdre du stationnement souterrain qui est essentiel pour son bâtiment et propose que la piscine soit construite sous un espace vert situé sur un terrain municipal, plutôt que d'être intégrée à un immeuble résidentiel.

En résumé, il est généralement admis que le secteur Sud-Est a besoin d'être revitalisé, mais les détails des plans proposés suscitent des inquiétudes, notamment en ce qui concerne l'impact sur les structures existantes telles que la Bibliothèque Atwater, l'emplacement des ressources communautaires et les éléments de conception spécifiques des nouveaux développements.

OVERVIEW OF MEMOIRS

Five memoirs were received regarding the planning of the Southeast sector of Westmount. They present a variety of viewpoints and concerns regarding the proposed Southeast sector redevelopment in Westmount, focusing on several key areas:

Support for the overall vision: Particular enthusiasm was shown for improvements to public spaces, the addition of green areas, and the integration of community amenities like an indoor pool. The owner/developers of 4000 Sainte-Catherine W, Kevric, and Toulon Development Corporation support the rezoning and redevelopment of the area.

Objections to proposed north-south connections: The owners of 1100 Atwater and of 4036 Sainte-Catherine oppose the proposed connections through their respective properties. 1100 Atwater citing the existence of a current pedestrian passage and the presence of underground infrastructure.

Preservation of the Atwater Library: The Atwater Library is a historic site that mentions the impact of proposed developments, particularly a 25-story residential tower, on its structural integrity, natural light, and its heritage value overall. The Library as well as a concerned individual emphasize the importance of preserving the Atwater Library as a National Historic Site.

Response to the Library's concerns: The developers of the project at 4000 W. Sainte-Catherine state that the Library's concerns about structural integrity, light, and heritage preservation are not supported by evidence. They are also open to working with the City and the Library to adapt the layout and services offered on the ground floor of the new building.

Concerns about the location of the indoor pool: The owner of 1100 Atwater suggests that the indoor pool should be located on city-owned land to avoid delays and the loss of underground parking that is essential for their building. They propose that the pool be built underground beneath a green space on city land, rather than being integrated into a residential building.

In summary, while there is a general agreement that the Southeast sector needs revitalization, there are also significant concerns about the details of the proposed plans, especially the impact on existing structures like the Atwater Library, the location of community resources, and the specific design elements of new developments.

RÉSUMÉ DES COMMENTAIRES DE LA PLATEFORME EN LIGNE

Une boîte à commentaires mise en ligne sur le site web Engage Westmount a permis de recueillir **464** commentaires jusqu’au 9 janvier 2025 après la présentation publique du 14 novembre 2024. Cette boîte était ouverte à tous, incluant les gens qui n’ont pas écouté la présentation, c’est pour cette raison que le document de présentation a été rendu disponible sur le site Engage Westmount. De nombreux points ont été soulevés lors des retours de la communauté, la liste complète est disponible à l’annexe A. Voici les principaux, classés par ordre décroissant du nombre de mentions :

Préservation de la bibliothèque Atwater (plus de 200 mentions)

Une forte proportion de participants a exprimé des préoccupations concernant l’impact potentiel du projet de développement de la bibliothèque Atwater. Ceux-ci redoutent que cette institution ne perde de sa valeur, que son intégrité structurelle soit compromise et que son rôle central dans la communauté soit diminué en raison de la construction de tours à proximité. De nombreux citoyens ont appelé la Ville à accorder une priorité à la préservation de cette institution.

Hauteur des bâtiments sur le boul. Dorchester (~ 95 mentions)

De nombreux résidents sont préoccupés par les hauteurs proposées des bâtiments sur Dorchester, en particulier celles dépassant cinq étages. Ils ont argumenté que des immeubles plus hauts détonneraient avec l’architecture existante du côté sud de la rue, obstrueraient la lumière naturelle et affecteraient négativement le caractère de la rue.

Préoccupations liées à la circulation et au stationnement (~ 50 mentions)

Les résidents ont soulevé des inquiétudes quant à l’impact potentiel du développement sur la circulation et la disponibilité du stationnement, en particulier pour ceux vivant sur des rues comme Clandeboye et Prospect. Ils ont pointé des problèmes de circulation déjà existants, aggravés par les travaux et les fermetures de rues, et ont exprimé leur inquiétude face à la congestion accrue et aux difficultés de stationnement que pourrait entraîner le nouveau développement.

OVERVIEW OF THE COMMENTS FROM ENGAGE WESTMOUNT

A comment box on the Engage Westmount website allowed **464** comments to be compiled until January 9th 2025 following the public presentation on November 14th 2024. This box was open to everyone, including people who did not listen to the presentation, which is why the presentation document was made available on the Engage Westmount website. There were many points that were brought up in the community feedback, all of which are available in annex A, here are the main points in decreasing order of quantity of mentions:

Preservation of the Atwater Library (over 200 mentions)

A significant number of residents voiced concerns about the potential impact of the proposed development on the Atwater Library. They worried about the library being overshadowed, its structural integrity being threatened, and its community importance being diminished by nearby high-rise construction. Many urged the city to prioritize the library’s preservation in the development plans.

Concerns about Building Heights on Boulevard Dorchester (~ 95 mentions)

Numerous residents expressed concerns about the proposed building heights on Dorchester, particularly those exceeding five stories. They argued that taller buildings would clash with the existing architecture on the south side of the street, obstruct natural light, and negatively impact the street’s character.

Traffic and Parking Concerns (~ 50 mentions)

Residents raised concerns about the potential impact of the development on traffic flow and parking availability, particularly for those living on streets like Clandeboye and Prospect. They pointed out existing traffic issues exacerbated by construction and street closures, and expressed worry about the increased congestion and parking challenges that the new development might bring.



Désir pour une piscine intérieure (~ 40 mentions)

De nombreux résidents ont exprimé une forte volonté pour l’inclusion d’une piscine intérieure dans le projet de développement du secteur. Ils ont souligné les avantages pour la santé et le bien-être, le potentiel pour accueillir diverses activités aquatiques, ainsi que l’absence d’une piscine intérieure à Westmount. Certains ont précisé les caractéristiques, comme une longueur de 50 mètres et des fonctionnalités polyvalentes. D’autres personnes s’opposent à ce projet, en invoquant des problèmes qu’il pourrait engendrer (circulation, stationnement).

Hauteur des bâtiments et patrimoine - The Gazette (~ 35 mentions)

De nombreux lecteurs de *The Gazette* ont exprimé leur soutien au rejet de la proposition préliminaire en faveur d’un style qui correspond au développement immobilier passé de Westmount. L’article d’opinion auquel ces commentaires font référence propose quelques orientations alternatives qui donnent la priorité aux immeubles résidentiels de moyenne densité (de quatre à sept étages) adaptés aux familles, en protégeant les points d’intérêt patrimoniaux tels que la bibliothèque Atwater, en apaisant la circulation le long de Dorchester et en concevant des rues avec des bâtiments de taille appropriée et de la verdure.

Préférence pour des espaces verts plutôt que du béton (~ 20 mentions)

Les résidents ont à plusieurs reprises insisté sur leur désir de voir davantage d’espaces verts et ont exprimé leur déception face aux propositions avec des places minérales. Ils ont fait valoir que des espaces verts, avec des arbres, des plantes et des zones ombragées contribueraient davantage au bien-être.

Desire for an Indoor Pool (~ 40 mentions)

Many residents expressed strong support for the inclusion of an indoor pool in the Southeast development project. They cited the benefits for health and fitness, the potential to host various aquatic activities, and the lack of a modern indoor pool in Westmount. Some even suggested specific features for the pool, such as a 50-meter length and multi-functional capabilities. It should be noted that some do not agree with this project as it would bring problems (for example, parking) to the southeast sector.

Human Scale Heritage Planning - *The Gazette* (~ 35 mentions)

Numerous readers of *The Gazette* voiced support for a rejection of the preliminary proposal in favour of constructing in a style which matches Westmount’s past real estate development. The op-ed which residents’ comments reference proposes a few alternative orientations focused around the prioritization of medium-density residential buildings (four- to seven-storeys) suitable for families, protecting heritage landmarks like the Atwater Library, calming traffic along Dorchester, and designing streets with appropriately scaled buildings and greenery.

Preference for Green Spaces over Concrete (~ 20 mentions)

Residents repeatedly emphasized their desire for more green spaces and expressed disappointment with proposals featuring concrete plazas. They argued that genuine green spaces with trees, plants, and shaded areas contribute more to well-being and community engagement.





Le secteur Sud-Est vu du sud | The Southeast sector seen from the South

FAITS SAILLANTS

Les faits saillants tirés des activités de consultation publique (atelier et commentaires additionnels) évoquent les principales demandes suivantes :

- L'**ajustement des hauteurs** pour mieux s'intégrer aux bâtiments patrimoniaux tels que les maisons au sud du boulevard Dorchester et la bibliothèque Atwater ;
- Le **verdissement intensif** des axes et des espaces publics pour déminéraliser le secteur ;
- La construction d'une **piscine intérieure** afin de combler la forte demande pour un tel équipement communautaire à Westmount ;
- La commande d'une **étude de circulation** afin d'évaluer les impacts qu'aurait la reconfiguration de Dorchester sur le trafic et le stationnement dans et autour du secteur ;
- La **densification** proposée sur Sainte-Catherine permettra une revitalisation du secteur ;
- L'**élargissement des trottoirs** permettra des déplacements plus agréables ;
- La **formalisation de l'espace éphémère** sur le boulevard De Maisonneuve est une prochaine étape logique pour l'aménagement ;
- La création d'un **espace animé et identitaire** pour la communauté permettra d'avoir un espace communautaire central dans le secteur.

HIGHLIGHTS

The highlights of the public consultation activities (workshop and additional comments) include the following main requests:

- The **adjustment of heights** to better integrate with heritage buildings such as the houses south of Boulevard Dorchester and the Atwater Library;
- The **intensive greening** of axes and public spaces to demineralize the area;
- The construction of an **indoor swimming pool** to meet the high demand for a public facility of the sort in Westmount;
- The commissioning of a **traffic study** to assess the impact that the reconfiguration of Dorchester would have on traffic and parking in and around the area;
- The proposed **densification** of Sainte-Catherine will revitalize the area;
- The **widening the sidewalks** will make travelling more pleasant;
- Making the **seasonal public space** permanent on Boulevard De Maisonneuve is a logical next step for the development;
- The **creation of a lively space** with a community identity will provide a central community space in the area.

CONCLUSION

La consultation publique portant sur le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Westmount Sud-Est présentant le plan préliminaire, a permis de recueillir des perspectives diverses provenant des citoyens, des organismes locaux et d'autres parties prenantes. Grâce à une activité publique et à la plateforme Engage Westmount, les participants ont pu examiner le plan proposé et exprimer leur appréciation et leurs préoccupations et soumettre leurs recommandations.

Les commentaires reçus ont mis en lumière des priorités importantes pour la communauté, notamment la préservation du patrimoine bâti, l'amélioration de la mobilité et la création d'espaces publics inclusifs, verts et attrayants. De plus, les participants ont souligné des aspects du plan préliminaire qui nécessiteraient des ajustements pour mieux concilier densification urbaine et qualité de vie.

Ces retours constructifs permettent d'affiner le plan préliminaire et d'assurer qu'il réponde adéquatement aux besoins actuels et futurs de la communauté. Ils guideront la révision finale du PPU afin qu'il reflète les préoccupations exprimées par la population.

La Ville de Westmount tient à remercier tous les participants pour leur implication et leurs contributions réfléchies. Cette étape de consultation constitue un jalon essentiel pour élaborer un PPU final qui incarne les aspirations de la communauté et favorise un développement harmonieux du secteur Sud-Est.

CONCLUSION

The public consultation on the Westmount Southeast Special Planning Programme (SPP) presenting the preliminary plan provided an opportunity to gather diverse perspectives from citizens, local organizations and other stakeholders. Through a public event and the Engage Westmount platform, participants were able to review the proposed plan, express their appreciation and concerns, and submit their recommendations.

The comments received highlighted important priorities for the community, including preserving the built heritage, improving mobility and creating inclusive, green and attractive public spaces. In addition, participants highlighted aspects of the preliminary plan that would require adjustments to better reconcile urban densification and quality of life.

This constructive feedback will be used to refine the preliminary plan and ensure that it adequately meets the community's current and future needs. It will guide the final revision of the SPP so that it reflects the concerns expressed by the public.

The City of Westmount would like to thank all participants for their involvement and thoughtful contributions. This consultation is an essential milestone in developing a final SPP that embodies the community's aspirations and promotes the harmonious development of the Southeast sector.





VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT