



**DOCUMENT POUR LA  
SÉANCE ORDINAIRE  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DOCUMENT FOR THE  
REGULAR MEETING OF THE  
MUNICIPAL COUNCIL**

**LE LUNDI 25 MARS 2024 À  
20 H**

**MONDAY MARCH 25, 2024,  
AT 8:00 P.M.**

**PROJET PP-12-1**

**SÉANCE ORDINAIRE  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**REGULAR MEETING OF THE  
MUNICIPAL COUNCIL**

**LE LUNDI 25 MARS 2024**

**MONDAY, MARCH 25, 2024**

**Demande d'approbation d'un deuxième projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) situé au 275, Elm, Beaconsfield, avec changements, (lots projetés 6 555 296 et 6 555 297 du cadastre du Québec) dans la zone C330 du Règlement de zonage 720 (Projet PP-12-1)**

**Request for approval of a second draft for a specific construction project, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI) located at 275 Elm, Beaconsfield, with changes, (projected lots 6 555 296 and 6 555 297 of the Cadastre of Québec) in zone C330 of Zoning By-law 720 (Project PP-12-1))**

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Beaconsfield a adopté le Règlement 728 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

WHEREAS the City of Beaconsfield adopted By-law 728 on specific construction project, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI);

CONSIDÉRANT que le dépôt du présent projet révisé rend caduque la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) énoncée dans le procès-verbal du CCU du 9 août 2023 concernant une version antérieure du projet, ladite recommandation n'ayant pas fait l'objet de décision du Conseil en raison du retrait de ce point de l'ordre du jour lors de la séance du Conseil du 21 août 2023.

WHEREAS the filing of the present revised project renders null the Planning Advisory Committee (PAC) recommendation stated in the minutes of the PAC of August 9, 2023, which concerns a previous version of the project, said recommendation, not having been the subject of a decision by Council due to the withdrawal of this item from the agenda of August 21, 2023, Council meeting.

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme a étudié les plans et documents accompagnant la demande de permis de construction lors de la séance du 6 septembre 2023 et est d'avis que les critères sont respectés;

CONSIDERING THAT the Planning Advisory Committee has considered the plans and documents accompanying the building permit application at the meeting of September 6, 2023;

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme d'APPROUVER la demande de projet particulier pour les lots projetés 6 555 296 et 6 555 297, tel que décrit ci-dessus;

CONSIDERING the Planning Advisory Committee's recommendation to APPROVE the specific construction project request for proposed lots 6 555 296 and 6 555 297, as described above;

CONSIDÉRANT qu'un premier projet a été adopté le 25 septembre 2023; une consultation publique a été tenue le 24 octobre 2024;

WHEREAS a first draft of the project was adopted on September 25, 2023; a public consultation was held on October 24, 2024;

CONSIDÉRANT QU'une version de ce projet avec changements est présenté comme suit :

WHEREAS a version of this project with changes is presented:

Pour les lots projetés 6 555 296 et 6 555 297 :

For proposed lots 6 555 296 and 6 555 297as follows:

- D'autoriser un coefficient d'occupation au sol de 1,8 dans la zone C330 alors que le Règlement de zonage 720 permet un coefficient d'occupation au sol de 0,8 dans la zone C330.
- D'autoriser une allée de circulation d'une largeur de 6 mètres de largeur pour accéder à une case de stationnement à 90 degrés alors que le Règlement de zonage 720 prescrit une largeur de 6,5 mètres pour une allée de circulation pour accéder à une case de stationnement de 90 degrés.
- D'autoriser une pente de 8% - 16% - 8%, le tout en conformité avec les Architectural Graphic Standards, pour une rampe d'accès alors que le

- To authorize a floor area ratio of 1.8 in the C330 zone whereas the Zoning By-law 720 allows a floor area ratio of 0.8 in the C330 zone.
- To authorize a 6-metre-wide circulation aisle to access a 90 degree parking space, whereas Zoning By-law 720 prescribes a 6.5 metres width for a circulation aisle to access a 90-degree parking space.
- To authorize a slope of 8% - 16% - 8%, all in compliance with Architectural Graphic Standards, for an access ramp whereas Zoning By-law 720 prescribes a maximum slope of 8% for an access ramp.



## BEACONSFIELD

Règlement de zonage 720 prescrit une pente maximale de 8% pour une rampe d'accès.

- D'autoriser l'utilisation de trois types de matériaux de revêtement alors que le Règlement de zonage 720 permet l'utilisation d'un maximum de deux types de matériaux de revêtement.
- D'autoriser un revêtement d'aluminium ou d'acier alors que Règlement de zonage 720 ne permet pas un revêtement d'aluminium ou d'acier, sauf lorsque fait pour imiter le revêtement en planches de clin.

Pour le lot projeté 6 555 296 :

- D'autoriser l'usage H3 (multifamiliale) dans la zone C330 alors que Règlement de zonage 720 permet les usages commerciaux C1 (Commerces et services), C2 (Récréation commerciale), C3 (Service de restauration) et C4 (Grande surface/ centre Commercial).
- D'autoriser un maximum de 13 logements alors que le Règlement de zonage ne prévoit aucun minimum ou maximum pour la zone C330;
- D'autoriser que les marges de recul des bâtiments principaux soient de :
  - o 6,9 mètres pour la marge avant, alors que le Règlement de zonage 720 prescrit une marge avant de 9 mètres dans la zone C330.
  - o 8 mètres pour la marge arrière, alors que le Règlement de zonage 720 prescrit une marge arrière de 12 mètres dans la zone C330.

Pour le lot projeté 6 555 297 :

- D'autoriser les usages H3 (multifamiliale) et H5 (Mixte) dans la zone C330 alors que Règlement de zonage 720 permet les usages commerciaux C1 (Commerces et services), C2 (Récréation commerciale), C3 (Service de restauration) et C4 (Grande surface/ centre Commercial).
- D'autoriser un maximum de 4 étages dans la zone C330 alors que le Règlement de zonage 720 permet un maximum de 2 étages.
- D'autoriser un maximum de 117 logements alors que le Règlement de zonage ne prévoit aucun minimum ou maximum pour la zone C330
- D'autoriser une hauteur maximale de 13,5 mètres pour les bâtiments de 4 étages alors que le Règlement de zonage 720 prescrit une hauteur maximale de 10 mètres dans la zone C330.
- D'autoriser que les marges de recul du bâtiment principal soient de :
  - o 6.9 mètres pour la marge avant secondaire, alors que le Règlement de zonage 720 prescrit une marge de 9 mètres dans la zone C330
- D'autoriser la dimension du mur avant du bâtiment multifamilial de 4 étages soit de 110 mètres, si 30 % de la longueur totale du mur avant présente un recul d'au moins 1 mètre pour une largeur minimum de 3 mètres avec le reste de la façade du bâtiment alors que le règlement de zonage 720 prescrit que la longueur du mur avant ne peut excéder 40 mètres ou 60 mètres, si 30 % de la longueur totale du mur avant présente un recul d'au moins 1 mètre pour une largeur minimum de 3 mètres avec le reste de la façade du bâtiment.

CONSIDÉRANT que le Conseil a pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme;

- To allow the use of three different types of siding materials whereas Zoning By-Law 720 prescribes a maximum of two different types of siding materials.
- To allow aluminum or steel siding whereas Zoning By-law 720 does not allow aluminum or steel siding, except when done to imitate clapboard siding.

For the proposed lot 6 555 296:

- To authorize the H3 use (multi-family dwelling) in the C330 zone whereas Zoning By-law 720 allows the C1 (Retail and services businesses), C2 (Commercial recreation), C3 (Restaurant service) and C4 (Superstores and commercial centre) commercial uses.
- To authorize a maximum of 13 dwelling units whereas Zoning By-law 720 does not prescribe any minimum or maximum in the C330 zone
- To authorize the main buildings setbacks to be:
  - o 6.9 metres for the front setback, whereas Zoning By-law 720 prescribes a front setback of 9 metres in the C330 zone.
  - o 8 metres for the rear setback, whereas Zoning By-law 720 prescribes a rear setback of 12 metres in the C330 zone.

For the proposed lot 6 555 297:

- To authorize H3 (Multi-family) and H5 (Mixed) uses in the C330 zone whereas Zoning By-law 720 allows C1 (Retail and services businesses), C2 (Commercial recreation), C3 (Restaurant service) and C4 (Superstores and commercial centre) commercial uses.
- To authorize a maximum of 4 storeys in the C330 zone whereas Zoning By-law 720 allows a maximum of 2 storeys.
- To authorize a maximum of 117 dwelling units whereas Zoning By-law 720 does not prescribe any minimum or maximum in the C330 zone
- To authorize a maximum height of 13.5 metres for the 4-storey buildings whereas Zoning By-law 720 prescribes a maximum height of 10 metres in the C330 zone.
- To authorize that the setbacks for the main building be:
  - o 6.9 metres for the secondary front setback, whereas Zoning By-law 720 prescribes a 9-metre setback in the C330 zone.
- To authorize the dimension of the front wall of the 4-storey multi-family building to be 110 metres, , if 30% of the total length of the front wall presents a setback of at least 1 metre for a minimum width of 3 metres with the remainder of the building's façade whereas Zoning By-law 720 prescribes that the length of the front wall cannot exceed 40 metres or 60 metres, if 30% of the total length of the front wall presents a setback of at least 1 metre for a minimum width of 3 metres with the remainder of the building's façade.

WHEREAS Council has taken note of the recommendation of the Planning Advisory Committee;

WHEREAS the preamble is an integral part of this resolution;



## BEACONSFIELD

CONSIDÉRANT que le préambule fait partie intégrante de la présente résolution;

Il est proposé par \_\_\_\_\_, appuyé par \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ QUE la Ville de Beaconsfield (**APPROUVE OU REFUSE- à la discrétion du Conseil**) en vertu du Règlement 728 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), pour les motifs précités, le deuxième projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) situé au 275, Elm, Beaconsfield (lots projetés 6 555 296 et 6 555 297 du cadastre du Québec) dans la zone C330 du Règlement de zonage 720 (Projet PP-12-1), tel que ci-haut présenté, aux conditions suivantes :

- Qu'une entente sur les travaux municipaux soit conclue entre le requérant et la Ville concernant la relocalisation d'une conduite pluviale municipale et de la construction d'un trottoir le long de la portion Est de l'avenue Fairway, de l'avenue Elm jusqu'à la limite du lot projeté 6 555 296, le tout au frais du requérant;

Qu'un mur d'intimité soit construit à l'extrémité nord de tous balcons érigés sur les bâtiments multifamiliaux prévus sur le lot projeté 6 555 296, le tout en conformité avec le Règlement de zonage en vigueur;

- Qu'un aménagement paysager dense et ne permettant aucune forme de circulation soit réalisé, entretenu et maintenu dans la marge latérale du lot projeté 6 555 296, entre la ligne de terrain latérale gauche et le mur des garages des bâtiments multifamiliaux prévus;
- Qu'un aménagement paysager dense et ne permettant aucune forme de circulation soit réalisé, entretenu et maintenu dans la marge latérale du lot projeté 6 555 297, entre la ligne de terrain latérale droite et les propriétés adjacentes donnant sur l'avenue Elm et Westcroft;
- Qu'un espace d'une largeur minimale de 6,60 mètres exempt de toute construction soit conservé sur le bâtiment multifamilial du lot projeté 6 555 297, sur un minimum de 2 étages de manière à créer une brèche dans la longueur totale du bâtiment par une porte piétonnière;
- Qu'un inventaire photographique ou des tests sismiques soient réalisés pour toutes les propriétés dont au moins une ligne de terrain est directement adjacente aux lots projetés 6 555 296 et 6 555 297;
- Qu'une toile décorative soit installée sur la clôture de chantier entourant les lots projetés 6 555 296 et 6 555 297 et que celle-ci soit maintenue pour toute la durée des travaux;
- Qu'un comité de bon voisinage constitué de deux conseillers municipaux, du propriétaire du terrain, du gestionnaire de chantier et des voisins dont les propriétés sont adjacentes aux lots projetés 6 555 296 et 6 555 297 soit mis en place dès l'adoption du PPCMOI et jusqu'à la complétion de l'ensemble des travaux constituant la présente demande. Le calendrier de rencontre ainsi que les modalités de présences pourront être déterminées lors de la première rencontre de ce comité, si au moins 50 % des propriétaires des résidences adjacentes sont présents en plus des autres membres;

It is moved by \_\_\_\_\_, seconded by \_\_\_\_\_ and \_\_\_\_\_ THAT the City of Beaconsfield (**APPROVE OR REFUSE – at the discretion of Council**) under By-law 728 on specific construction project, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI), for the reasons listed above, the second draft for a specific construction project, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI) located at 275 Elm, Beaconsfield (projected lots 6 555 296 and 6 555 297 of the Cadastre of Québec) in zone C330 of Zoning By-law 720 (Project PP-12-1), as described above, with the following conditions:

- That an agreement on municipal works be concluded between the applicant and the City concerning the relocation of a municipal storm pipe and the construction of a sidewalk along the eastern portion of Fairway Avenue, Elm Avenue up to the limit of projected lot 6 555 296, all at the expense of the applicant;
- That a privacy wall be built at the north end of all balconies erected on multi-family buildings planned on lot projected 6 555 296, all in accordance with the Zoning By-law in force;
- That dense landscaping not allowing any form of traffic be created, serviced and maintained in the lateral margin of lot projected 6 555 296, between the left lateral property line and the wall of the garages of the planned multi-family buildings;
- That dense landscaping not allowing any form of traffic be created, maintained and maintained in the lateral margin of projected lot 6 555 297, between the right lateral property line and the adjacent properties overlooking Elm Avenue and Westcroft;
- That a space with a minimum width of 6.60 meters free from any construction be preserved on the multi-family building of planned projected lot 6 555 297, on a minimum of 2 floors so as to create a gap in the total length of the building through a pedestrian door;
- That a photographic inventory or seismic tests be carried out for all properties for which at least one land line is directly adjacent to projected lots 6 555 296 and 6 555 297;
- That a decorative canvas be installed on the site fence surrounding projected lots 6 555 296 and 6 555 297 and that it be maintained for the duration of the work;
- That a good neighbourly committee made up of two municipal Councillors, the owner of the land, the site manager and neighbors whose properties are adjacent to projected lots 6 555 296 and 6 555 297 be set up upon adoption of the (SCAOPI) and until the completion of all the work constituting this application. The meeting schedule as well as the terms of attendance may be determined during the first meeting of this committee, if at least 50% of the owners of adjacent residences are present in addition to the other members;



## BEACONSFIELD

- Que les bâtiments prévus à la présente demande fassent l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur;
  - Que la phase 1 du projet soit débutée au plus tard 12 mois après l'approbation du PIIA, sans quoi la présente résolution n'est plus valide;
  - Que l'ensemble du projet soit complété dans un délai de 5 ans suivant l'émission du permis de construction de la phase 1, sans quoi la présente résolution n'est plus valide.
- That the buildings provided for in this application are subject to approval under By-law Site Planning and Architectural Integration Programme (SPAIP) by-law in force;
  - That phase 1 of the project be started no later than 12 months after SPAIP approval, failing which this resolution is no longer valid;
  - That the entire project be completed within 5 years following the issuance of the construction permit for phase 1, otherwise this resolution is no longer valid.