



BEACONSFIELD

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

**LE LUNDI 22 AVRIL 2024 À
20 H**

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

**MONDAY APRIL 22, 2024, AT
8:00 P.M.**

PROJET PP-12-1 PARTIE II

**SÉANCE ORDINAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL**

LE LUNDI 22 AVRIL 2024

**REGULAR MEETING OF THE
MUNICIPAL COUNCIL**

MONDAY, APRIL 22, 2024

Autorisation finale du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sur la propriété 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, Partie II - zone concernée C330 et zones contiguës H333, H334 et H340) et tenue d'un registre le 7 mai 2024

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);

CONSIDÉRANT que la recommandation du CCU, énoncée dans le procès-verbal du CCU du 9 août 2023, concernant une version antérieure du projet est rendue caduque parce qu'elle n'a pas fait l'objet d'une 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;

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;

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;

CONSIDÉRANT qu'un premier projet a été adopté le 25 septembre 2023 par la résolution 2023-09-614; une consultation publique a été tenue le 24 octobre 2024

CONSIDÉRANT QU'un deuxième projet, avec changements, a été adopté le 25 mars 2024 par la résolution 2024-03-093;

CONSIDÉRANT QUE ce deuxième projet a fait l'objet de demandes visant à soumettre certaines dispositions à l'approbation des personnes habiles à voter, en conformité avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités de la part des zones H333, H334 et H340 et ainsi une procédure d'enregistrement doit être tenue;

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et _____ QUE la Ville de Beaconsfield (**APPROUVE OU REFUSE- à la discrétion du Conseil**)

Final authorization of the specific construction, alteration or occupancy proposal 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, Part II - concerned zone C330 and contiguous zones H333, H334 and H340) and register to be held on May 7, 2024

CONSIDERING THAT the City of Beaconsfield has adopted By-law 728 respecting specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI);

WHEREAS the recommendation of the CCU, outlined in the minutes of the CCU of August 9, 2023, concerning an earlier version of the project is rendered null because it was not the subject of a decision of Council due to the withdrawal of this item from the agenda during the Council meeting of August 21, 2023;

CONSIDERING THAT the Planning Advisory Committee has examined the plans and accompanying documents at its meeting held on September 6, 2023, and is of the opinion that the criteria are met;

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

CONSIDERING THAT a first draft was adopted on September 25, 2023, by resolution 2023-09-614; a public consultation was held on October 24, 2024

CONSIDERING THAT a second project, with changes, was adopted on March 25, 2024, by resolution 2024-03-093;

CONSIDERING THAT this second project was the subject of applications to require that certain provisions be submitted to the approval of qualified voters, in compliance with the Act respecting land use planning and development and the Act respecting elections and referendums in municipalities, on behalf of zones H333, H334 and H340 and thus a registration procedure must be held;

It is moved by _____, seconded by _____ and _____ THAT the City of Beaconsfield (**APPROVE OR REFUSE – at the discretion of Council**)



BEACONSFIELD

QUE la Ville de Beaconsfield autorise les éléments ayant fait l'objet d'une demande d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter de la demande d'approbation du 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), selon le document d'architecture révisé daté du 28 novembre 2023, comme suit :

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

- 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.

Pour le lot projeté 6 555 296 :

- D'autoriser que les marges de recul des bâtiments principaux soient de :
 - 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.
 - 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 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 :
 - 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

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 aux 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;

THAT the City of Beaconsfield authorize the elements submitted for approval by those eligible to vote on the request for approval of a specific project for the construction, alteration or occupancy of an immovable (PPCMOI) located at 275, Elm, Beaconsfield (projected lots 6 555 296 and 6 555 297 of the Quebec cadastre) in zone C330 of Zoning By-law 720 (Project PP-12-1), according to the revised architectural document dated November 28, 2023, as follows:

For proposed lots 6 555 296 and 6 555 297:

- 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.

For the proposed lot 6 555 296:

- To authorize the main buildings setbacks to be:
 - 6.9 metres for the front setback, whereas Zoning By-law 720 prescribes a front setback of 9 metres in the C330 zone.
 - 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 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:
 - 6.9 metres for the secondary front setback, whereas Zoning By-law 720 prescribes a 9-metre setback in the C330 zone.

under 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;



BEACONSFIELD

- 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 déterminés lors de la première rencontre de ce comité, si au moins 50 % des propriétaires des résidences adjacentes sont présents en plus des autres membres;
- 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 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.
- Qu'une procédure d'enregistrement soit tenue pour les éléments énumérés ci-haut ayant fait l'objet de demandes valides visant à soumettre les dispositions à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone concernée C330 et des zones contiguës H333, H334 et H340, le 7 mai 2024, de 9 h à 19 h
- That a space with a minimum width of 6.60 metres 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 neighbours whose properties are adjacent to projected lots 6 555 296 and 6 555 297 be set up upon adoption of the (SCAOP) 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;
- 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.
- That a registration procedure be held for the above-mentioned items for which valid applications have been made to submit the provisions for the approval of those eligible to vote in concerned zone C330 and contiguous zones H333, H334 and H340, on May 7, 2024, from 9 a.m. to 7 p.m.