

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL-OUEST**

**PROVINCE OF QUEBEC
TOWN OF MONTREAL WEST**

RÈGLEMENT n° 2019-002

BY-LAW No. 2019-002

**RÈGLEMENT AMENDANT LE
RÈGLEMENT n° 2012-005
CONCERNANT LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE**

**BY-LAW AMENDING
BY-LAW No. 2012-005
CONCERNING THE SITE
PLANNING AND ARCHITECTURAL
INTEGRATION PROGRAMME**

Adopté à la séance tenue le
25 février 2019

Passed at the meeting held on
February 25, 2019

VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT n° 2012-005 CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Montréal-Ouest tenue au 50 avenue Westminster Sud, Montréal-Ouest, Province de Québec, le 25 février 2019 à 20h00.

ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 17 décembre 2018 à laquelle fut déposé un projet de règlement;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 21 janvier 2019;

Le Conseil décrète ce qui suit:

Il est disposé et ordonné que le règlement n° 2012-005 soit amendé ainsi:

1. Dans la version française du règlement, la section 1.4 est remplacée par la suivante :

«Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire situé dans les limites de la Ville de Montréal-Ouest.»

2. Les trois paragraphes suivants sont ajoutés après le quatrième paragraphe du troisième alinéa de la section 1.5 :

«5) La construction, la modification, la démolition complète ou partielle des pergolas et pavillons de jardin.

TOWN OF MONTREAL WEST

BY-LAW AMENDING BY-LAW No. 2012-005 CONCERNING THE SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMME

At the regular meeting of the Council of the Town of Montreal West held at 50 Westminster Avenue South, Montreal West, Province of Quebec, on February 25, 2019 at 8:00 p.m.

WHEREAS a notice of motion of this By-Law was given at a regular meeting of the Municipal Council held on December 17, 2018 when a draft by-law was also tabled;

WHEREAS a public consultation meeting on the draft by-law was held on January 21, 2019;

The Council decrees the following:

It is enacted and ordained that By-Law No. 2012-005 be amended as follows:

1. In the French version of the By-Law, section 1.4 shall be replaced with the following :

“Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire situé dans les limites de la Ville de Montréal-Ouest.”

2. The following three paragraphs shall be inserted after the fourth paragraph of the third indented line of section 1.5 :

“5) Construction, modification, complete or partial demolition of pergolas and gazebos.

- 6) La construction, la modification, la démolition complète ou partielle d'une galerie non visible de l'emprise de rue.
- 7) La démolition complète ou partielle d'une remise.»
3. Dans la version française du règlement, le premier paragraphe de la section 1.7 est remplacé par le suivant :
- «Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une des quelconques dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.»
4. La définition suivante est ajoutée à la section 1.8 :
- «Construction accessoire
- Construction détachée ou attachée au bâtiment principal dont l'utilisation est accessoire à l'usage principal et dont la fonction est d'améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de l'usage principal.»
5. Dans la version anglaise du règlement, le titre de la définition de «Character area» à la section 1.8 est remplacé par le suivant :
- «Architectural sector»
6. La définition de «Traits distinctifs» à la section 1.8 est remplacée par la suivante :
- «Traits distinctifs
- Éléments qui donnent à un secteur
- 6) Construction, modification, complete or partial demolition of a deck not visible from the street's right of way.
- 7) Complete or partial demolition of a shed.”
3. In the French version of the By-Law, the first paragraph of section 1.7 shall be replaced with the following :
- “Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une des quelconques dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.”
4. The following definition shall be added to section 1.8 :
- “Accessory construction
- Construction detached or attached to the main building whose use is accessory to the main use and whose function is to improve the utility, convenience and amenity of the main use.”
5. In the English version of the By-Law, the title of the definition of “Character area” in section 1.8 shall be replaced with the following :
- “Architectural sector”
6. The definition of “Defining characteristics” in section 1.8 shall be replaced with the following :
- “Defining characteristics
- Elements that give an architectural sector, a street, an architectural

architectural, une rue, un ensemble architectural, un bâtiment ou une propriété individuelle, son caractère particulier.»

7. La dernière phrase de la section 3.1 est remplacée par la suivante :

«Tout projet soumis pour approbation en vertu des dispositions du présent règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale doit démontrer dans son contenu et sa présentation, une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères énoncés (voir chapitres 5, 6 et 7) au présent règlement.»

8. La dernière phrase de la section 3.1 est remplacée par la suivante :

«Tout projet soumis pour approbation en vertu des dispositions du présent règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale doit démontrer dans son contenu et sa présentation, une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères énoncés (voir chapitres 5, 6 et 7) au présent règlement.»

9. Le deuxième paragraphe de l'article 3.1.1 est remplacé par le suivant :

«Démontrer la pertinence des travaux en conformité avec les objectifs du présent règlement (voir chapitres 5, 6 et 7);»

10. Dans la version française du règlement, le quatrième paragraphe de l'article 3.1.1 est remplacé par le suivant :

«Fournir toute photo ou représentation graphique pertinente

ensemble, a building or an individual property, its particular character.”

7. The last sentence of section 3.1 shall be replaced with the following :

“Any project submitted for approval under the provisions of the Site Planning and Architectural Integration Programme By-Law must demonstrate, both in content and presentation, an obvious intention to abide by the objectives and criteria (see chapter 5, 6 and 7) set in the present by-law.”

8. The last sentence of section 3.1 shall be replaced with the following :

“Any project submitted for approval under the provisions of the Site Planning and Architectural Integration Programme By-Law must demonstrate, both in content and presentation, an obvious intention to abide by the objectives and criteria (see chapter 5, 6 and 7) set in the present by-law.”

9. The second paragraph of article 3.1.1 shall be replaced with the following :

“Demonstrate the relevance of the project in compliance with the objectives and criteria of this by-law (see chapter 5, 6 and 7);”

10. In the French version of the by-law, the fourth paragraph of article 3.1.1 shall be replaced with the following :

“Fournir toute photo ou représentation graphique pertinente

afin d'évaluer l'intégration du bâtiment au cadre bâti avoisinant, montrant le bâtiment à partir de la rue, de même que les bâtiments adjacents;»

- 11.** Dans la version française du règlement, la dernière phrase du deuxième alinéa de la section 3.2 est remplacée par la suivante :

«Tout document supplémentaire jugé pertinent, par l'inspecteur en bâtiments ou par le CCU, à l'étude de la demande peut également être exigé.»

- 12.** Dans la version française du règlement, le deuxième sous-paragraphe du deuxième paragraphe de l'article 3.2.1 est remplacé par le suivant :

«Plans des étages (conditions existantes et proposées);»

- 13.** Le cinquième sous-paragraphe du deuxième paragraphe ainsi que le troisième paragraphe de l'article 3.2.1 sont abrogés.

- 14.** Le quatrième paragraphe de l'article 3.2.2 est remplacé par le suivant :

«4) Plans d'architecture (site, étages, toiture, élévations) illustrant les conditions existantes et proposées, en format 11 po x 17 po;»

- 15.** Le premier alinéa de l'article 3.2.3 est remplacé par le suivant :

«Les documents requis pour le remplacement de portes ou fenêtres, sans aucune autre modification à l'apparence du bâtiment :»

afin d'évaluer l'intégration du bâtiment au cadre bâti avoisinant, montrant le bâtiment à partir de la rue, de même que les bâtiments adjacents;”

- 11.** In the French version of the by-law, the last sentence of the second indented line of section 3.2 shall be replaced with the following :

“Tout document supplémentaire jugé pertinent, par l'inspecteur en bâtiments ou par le CCU, à l'étude de la demande peut également être exigé.”

- 12.** In the French version of the by-law, the second subparagraph of the second paragraph of article 3.2.1 shall be replaced with the following :

“Plans des étages (conditions existantes et proposées);”

- 13.** The fifth sub-paragraph of the second paragraph as well as the third paragraph of article 3.2.1 shall be repealed.

- 14.** The fourth paragraph of article 3.2.2 shall be replaced with the following :

“4) Architectural drawings (site plan, floor plans, roof plans, elevations) showing existing and proposed conditions, 11” x 17” format;”

- 15.** The first indented line of article 3.2.3 shall be replaced with the following :

“Documents required for the replacement of doors and windows, without any other modification to the appearance of the building:”

- 16.** In the French version of the by-law,

16. Dans la version française du règlement, le troisième paragraphe de l'article 3.2.3 est remplacé par le suivant :

«3) Dépliant du fabricant illustrant le type, le modèle, les spécifications techniques et la couleur choisie pour les portes et fenêtres qui seront modifiées. Pour les portes et les fenêtres conçues sur mesure : des dessins détaillés sont requis;»

17. Le cinquième paragraphe de l'article 3.2.3 est abrogé.

18. Dans la version française du règlement, le troisième paragraphe de l'article 3.2.4 est remplacé par le suivant :

«3) Des illustrations à l'échelle de chaque enseigne proposée, indiquant les dimensions, le lettrage, les couleurs, les matériaux, la méthode de support, l'éclairage et la localisation sur la façade;».

19. Dans la version française du règlement, le deuxième alinéa de l'article 3.3.1 est remplacé par le suivant :

«Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser et une description claire des travaux projetés.»

20. Dans la version française du règlement, la première phrase du premier paragraphe de l'article 3.3.3 est remplacée par la suivante :

«1) Le CCU se rencontre à intervalle

the third paragraph of article 3.2.3 shall be replaced with the following :

“3) Dépliant du fabricant illustrant le type, le modèle, les spécifications techniques et la couleur choisie pour les portes et fenêtres qui seront modifiées. Pour les portes et les fenêtres conçues sur mesure : des dessins détaillés sont requis;”

17. The fifth paragraph of article 3.2.3 shall be repealed.

18. In the French version of the by-law, the third paragraph of article 3.2.4 shall be replaced with the following :

“3) Des illustrations à l'échelle de chaque enseigne proposée, indiquant les dimensions, le lettrage, les couleurs, les matériaux, la méthode de support, l'éclairage et la localisation sur la façade;”.

19. In the French version of the by-law, the second indented line of article 3.3.1 shall be replaced with the following :

“Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser et une description claire des travaux projetés.”

20. In the French version of the by-law, the first sentence of the first paragraph of article 3.3.3 shall be replaced with the following :

“1) Le CCU se rencontre à intervalle

régulier à huis clos.»

- 21.** Dans la version française du règlement, le deuxième paragraphe de l'article 3.3.3 est remplacé par le suivant :

«2) Toute demande soumise après la date limite mentionnée à l'article 3.2 sera reportée à la prochaine réunion du CCU;».

- 22.** Le premier alinéa de la section 4.1 est remplacé par le suivant :

«Depuis les premières fortifications du chemin Avon en 1812 et l'aménagement des chemins de fer du Grand Trunk Railway et du Canadien Pacifique dans la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, plus de deux siècles d'histoire sont représentés dans le paysage urbain de Montréal-Ouest. Les différents secteurs architecturaux de la Ville reflètent tous une ou plusieurs périodes de son développement et contribuent ensemble à donner à la Ville de Montréal-Ouest son caractère particulier.»

- 23.** L'article 4.2.3 est remplacé par le suivant :

«Duplex jumelés du secteur nord

- Secteur à l'ouest de Westminster et au nord du pont Hump : Westminster (côté ouest), Hudson, Wolseley, Radcliffe (à l'ouest de Roxton) et Roxton
- Secteur développé entre 1955 et 1960
- Variété de duplex jumelés de 2 étages, comprenant 4 logements
- Garages au sous-sol (entrées latérales ou au

régulier à huis clos.»

- 21.** In the French version of the by-law, the second paragraph of article 3.3.3 shall be replaced with the following :

“2) Toute demande soumise après la date limite mentionnée à l'article 3.2 sera reportée à la prochaine réunion du CCU;”.

- 22.** The first indented line of section 4.1 shall be replaced with the following :

“Since the first fortifications of Avon Road in 1812 and the development of the Grand Trunk Railway and Canadian Pacific Railway in the second half of the 19th century, more than two centuries of history are represented in the cityscape of Montreal West. The various architectural sectors of the Town all reflect one or more periods of its development and together give the Town of Montreal West its special character.”

- 23.** Article 4.2.3 shall be replaced with the following :

“North End Duplexes

- Area west of Westminster and north of the Hump Bridge : Westminster (west side), Hudson, Wolseley, Radcliffe (west of Roxton) and Roxton
- Area developed between 1955 and 1960
- Variety of semi-detached duplexes of 2 storeys, comprising 4 dwellings
- Garages in the basement

- centre de la façade)
- Certains avec des toits plats et façades planes principalement en brique rouge et pierre
 - D'autres avec une entrée en saillie surmontée d'un toit à pignons ou un toit à fausse mansarde»

24. Le remplacement du quatrième paragraphe de l'article 4.2.5 par le suivant :

«Duplex (détachés et jumelés) des années 1960 et 1970, à l'est de Westminster. Quelques caractéristiques communes : revêtement de brique et de pierre, garages en sous-sol avec l'entrée au centre de la façade, balcons au rez-de-chaussée et aux étages»

25. Dans la version française du règlement, le remplacement du deuxième paragraphe de l'article 4.2.6 par le suivant :

«Cette partie plus ancienne du secteur est occupée par des maisons en rangée qui ont un caractère d'ensemble indéniable : 2 étages, alignement avant uniforme, recouvrement en brique brune, pignons et porches en bois, fenêtres et fenêtres en saillie en bois, toits plats avec ou sans fausse mansarde»

26. Le remplacement du titre de l'article 4.2.9 par le suivant :

«**Avenue Westminster** (Voir aussi le chapitre 7 : Centre-Ville-Avenue Westminster)»

27. Dans la version française du règlement, le remplacement de la première ligne du paragraphe a) de

(side entrances or center of the façade)

- Some with flat roofs and flat façades mainly in red brick and stone
- Others with a projecting entrance surmounted by a gabled roof or a false mansard”

24. Replacement of the fourth paragraph of article 4.2.5 by the following :

“Duplexes (detached and semi-detached) from the 1960s and 1970s, east of Westminster. Some common features are: brick and stone cladding, basement garages with the entrance in the center of the façade and balconies on both the first and second floors.”

25. In the French version of the by-law, the replacement of the second paragraph of article 4.2.6 by the following :

“Cette partie plus ancienne du secteur est occupée par des maisons en rangée qui ont un caractère d'ensemble indéniable : 2 étages, alignement avant uniforme, recouvrement en brique brune, pignons et porches en bois, fenêtres et fenêtres en saillie en bois, toits plats avec ou sans fausse mansarde”

26. Replacement of the title of article 4.2.9 by the following :

“**Westminster Avenue** (See also Chapter 7: Town Centre – Westminster Avenue)”

27. In the French version of the by-law, the replacement of the first line of

l'article 4.2.9 par la suivante :

«- Avenue Westminster Nord entre Curzon et Sherbrooke»

28. Dans la version française du règlement, le remplacement du troisième sous-paragraphe du paragraphe a) de l'article 4.2.9 par le suivant :

«Diversité de styles architecturaux, couleurs et matériaux»

29. Le remplacement du quatrième sous-paragraphe du paragraphe a) de l'article 4.2.9 par le suivant :

«Secteur institutionnel entre Avon et le chemin de fer du C.P. : Hôtel de ville, parc Davies, Centre communautaire John A. Simms, bibliothèque, Édifice de la tour du C.P.»

30. Dans la version française du règlement, le remplacement du deuxième sous-paragraphe du paragraphe b) de l'article 4.2.9 par le suivant :

«Quelques habitations unifamiliales isolées et jumelées ainsi que des duplex et blocs appartements (dans la partie nord)»

31. Dans la version française du règlement, le remplacement du titre de l'article 4.2.10 par le suivant :

«Brock et Ballantyne Nord»

32. Dans la version française du règlement, le remplacement du sixième paragraphe de l'article 4.2.10 par le suivant :

«La plupart des bâtiments ont des toits en pente, particulièrement en

paragraph a) of article 4.2.9 by the following :

“- Avenue Westminster Nord entre Curzon et Sherbrooke”

28. In the French version of the by-law, the replacement of the third subparagraph of paragraph a) of article 4.2.9 by the following :

“Diversité de styles architecturaux, couleurs et matériaux”

29. Replacement of the fourth subparagraph of paragraph a) of article 4.2.9 by the following :

“Institutional area between Avon and the C.P. rails: Town Hall, Davies Park and John A. Simms Community Centre, library, C.P. Block Tower”

30. In the French version of the by-law, the replacement of the second subparagraph of paragraph b) of article 4.2.9 by the following :

“Quelques habitations unifamiliales isolées et jumelées ainsi que des duplex et blocs appartements (dans la partie nord)”

31. In the French version of the by-law, the replacement of the title of article 4.2.10 by the following :

“Brock et Ballantyne Nord”

32. In the French version of the by-law, the replacement of the sixth paragraph of article 4.2.10 by the following :

“La plupart des bâtiments ont des

croupe ou à pignons multiples»

- 33.** Dans la version française du règlement, le remplacement du troisième paragraphe de l'article 4.2.11 par le suivant :

«Le secteur comprend plusieurs maisons construites vers ou avant 1900, incluant la plus ancienne maison de la Ville sur Easton, datant de 1815»

- 34.** Dans la version française du règlement, le remplacement du titre de l'article 4.2.12 par le suivant :

«Wolseley et Strathearn Sud»

- 35.** Dans la version française du règlement, le remplacement du titre de l'article 4.2.13 par le suivant :

«Brock et Ballantyne Sud»

- 36.** Dans la version française du règlement, le remplacement du quatrième paragraphe de l'article 4.2.13 par le suivant :

«De nombreuses maisons en brique rouge et d'autres en stuc, en clin de bois ou en pierre»

- 37.** Dans la version française du règlement, le remplacement du troisième paragraphe de l'article 4.2.14 par le suivant :

«Ce sont principalement des duplex détachés de 2 étages avec quelques blocs appartements»

- 38.** Dans la version française du règlement, le remplacement du quatrième paragraphe de l'article 4.2.14 par le suivant :

«Leur forme, leurs couleurs, leurs

toits en pente, particulièrement en croupe ou à pignons multiples»

- 33.** In the French version of the by-law, the replacement of the third paragraph of article 4.2.11 by the following :

“Le secteur comprend plusieurs maisons construites vers ou avant 1900, incluant la plus ancienne maison de la Ville sur Easton, datant de 1815”

- 34.** In the French version of the by-law, the replacement of the title of article 4.2.12 by the following :

“Wolseley et Strathearn Sud”

- 35.** In the French version of the by-law, the replacement of the title of article 4.2.13 by the following :

“Brock et Ballantyne Sud”

- 36.** In the French version of the by-law, the replacement of the fourth paragraph of article 4.2.13 by the following :

“De nombreuses maisons en brique rouge et d'autres en stuc, en clin de bois ou en pierre”

- 37.** In the French version of the by-law, the replacement of the third paragraph of article 4.2.14 by the following :

“Ce sont principalement des duplex détachés de 2 étages avec quelques blocs appartements”

- 38.** In the French version of the by-law, the replacement of the fourth paragraph of article 4.2.14 by the following :

dimensions, leurs matériaux et leurs éléments architecturaux leur donnent une grande unité architecturale, caractérisée par les briques brunes, les porches et balcons en bois, les portes en bois, les cheminées et l'ornementation des façades»

- 39.** Dans la version française du règlement, le remplacement du premier paragraphe de l'article 4.2.16 par le suivant :

«Ce secteur inclut les bâtiments résidentiels situés sur la promenade Ronald où l'on retrouve des duplex semblables à ceux de la partie nord de la ville»

- 40.** Dans la version française du règlement, le remplacement du premier paragraphe de l'article 4.2.17 par le suivant :

«Situé à l'extrémité sud de la ville, ce secteur inclut les bâtiments sur le boulevard Montréal-Toronto, la rue Milton et une partie de la promenade Ronald»

- 41.** Le remplacement du premier alinéa du chapitre 5 par le suivant :

«Les plans d'implantation et d'intégration architecturale visent l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions, des additions ou des rénovations extérieures au cadre bâti existant afin de préserver l'identité historique de Montréal-Ouest et de mettre en valeur ses qualités architecturales. Les objectifs et critères sont les suivants :»

- 42.** Abroger le deuxième critère de la section 5.1

“Leur forme, leurs couleurs, leurs dimensions, leurs matériaux et leurs éléments architecturaux leur donnent une grande unité architecturale, caractérisée par les briques brunes, les porches et balcons en bois, les portes en bois, les cheminées et l'ornementation des façades”

- 39.** In the French version of the by-law, the replacement of the first paragraph of article 4.2.16 by the following :

“Ce secteur inclut les bâtiments résidentiels situés sur la promenade Ronald où l'on retrouve des duplex semblables à ceux de la partie nord de la ville”

- 40.** In the French version of the by-law, the replacement of the first paragraph of article 4.2.17 by the following :

“Situé à l'extrémité sud de la ville, ce secteur inclut les bâtiments sur le boulevard Montréal-Toronto, la rue Milton et une partie de la promenade Ronald”

- 41.** Replacement of the first indented line of chapter 5 by the following :

“The Site Planning and Architectural Integration Programme seeks to harmoniously integrate new constructions, additions or exterior renovations with the existing built environment in order to preserve the historic identity of Montreal west and enhance its architectural qualities. The general objectives and criteria are the following:”

- 42.** Repealing the second criterion of section 5.1

43. Le remplacement des critères de la section 5.2 par les suivants :

«1) L'intégration d'une nouvelle construction peut se faire soit par une approche traditionnelle ou une approche contemporaine.

Les approches traditionnelles de conception devraient refléter les caractéristiques architecturales des maisons adjacentes par le biais des matériaux, des formes, des proportions, des détails, de l'occupation du sol et de l'aménagement paysager. Il ne s'agit pas de copier ou imiter les bâtiments anciens par une architecture passéiste, mais bien d'en saisir l'essence et d'en interpréter l'esprit.

Les approches de conception contemporaines peuvent utiliser des formes modernes et des motifs de design, mais doivent néanmoins utiliser des matériaux traditionnels et respecter les modèles traditionnels d'occupation du sol, de la forme de maison et d'aménagement paysager. Les matériaux employés doivent être de haute qualité et naturels, afin de respecter la prédominance des matériaux naturels dans les résidences existantes.

2) La forme, le style et les dimensions d'un nouveau bâtiment ou d'une addition à un bâtiment existant doivent s'intégrer au cadre bâti environnant; sa hauteur, son échelle, son volume, ses matériaux et ses couleurs doivent s'harmoniser aux autres bâtiments du secteur.

3) L'architecture du bâtiment devrait

43. Replacement of the criteria of section 5.2 by the following :

"1) The integration of a new construction can be accomplished either by a traditional design approach or a contemporary design approach.

Traditional design approaches should reflect or extend design characteristics of adjacent houses in materials, forms, design proportions, design details, site coverage, and landscape layout. However, it should not imitate or copy earlier designs, but rather should seek to capture and interpret their spirit.

Contemporary design approaches may use modern forms and design motifs, but should nevertheless use traditional materials and respect traditional patterns of site coverage, house form and landscape layout. Materials employed should be of high quality and natural, as a means of respecting the predominance of natural materials in existing residences.

2) The form, the style and the size of a new building or addition to an existing building should be integrated with that of the surrounding built environment; its height, its scale, its volume, its materials and its colours should harmonize to the other buildings in the area.

contribuer à améliorer la qualité visuelle de l'ensemble du secteur. Il ne doit pas dominer excessivement un bâtiment avoisinant ni contenir aucun élément destiné à attirer l'attention, au détriment d'autres maisons sur la rue ou dans le secteur.»

44. Le remplacement des critères de la section 5.3 par les suivants :

«1) Le traitement architectural d'un bâtiment devrait maintenir ou renforcer le caractère distinctif de Montréal-Ouest;

2) Le choix des matériaux ou des combinaisons de matériaux doit être de haute qualité: ils doivent être durables et présenter une apparence authentique;

3) L'utilisation d'éléments d'ornementation (ex.: marquises, portiques, balcons, saillies, jeux de briques, corniches, colonnes, etc.) et le relief des surfaces (décrochés, jeux de toits, façades en retrait, etc.) sont recommandés afin d'enrichir et rythmer les façades et devraient être préservés sur les bâtiments existants. Toutefois, l'excès d'ornementation architecturale est à éviter;

4) Les couleurs des éléments architecturaux (toiture, revêtement, portes, fenêtres, ornements) devraient s'harmoniser entre elles. Les couleurs de ton terreux sont recommandées;

5) Le traitement architectural de la façade avant devrait renforcer la qualité générale du bâtiment. Tout mur donnant sur une rue devrait avoir un traitement architectural similaire à celui de la façade

3) The building's architecture should improve the visual quality of the streetscape. It should not overly dominate a neighbouring building nor contain any element intended to draw attention, to the detriment of other houses on the street or in the neighbourhood.”

44. Replacement of the criteria of section 5.3 by the following :

“1) The architectural treatment of a building should maintain or enhance Montreal West's distinctive character;

2) The choice of materials or combination of materials should be of high quality: they must be durable and present an authentic appearance;

3) Ornamental elements (ex.: awnings, porticos, balconies, overhangs, brick patterns, cornices, columns, etc.) and relief elements (ex.: projections, interesting roof lines, recessed facades, etc.) are recommended to enrich and provide rhythm to the facades and should be preserved on existing buildings. However, excessive architectural detailing should be avoided;

4) Colours of architectural elements (roof, exterior cladding, doors, windows, ornaments) should harmonize with each other. Earth tone colours are recommended;

5) The architectural treatment of the front façade should enhance the overall quality of the building. Any wall facing a street should have an architectural treatment similar to

principale;

6) La composition architecturale des constructions accessoires et annexes (balcons, porches, galeries, jardins d'hiver, cuisines d'été) devrait s'harmoniser avec les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâtiment;»

45. Le remplacement de la section 5.5 par la suivante :

«**5.5 Architecture commerciale** (Voir aussi 7.2.1 Critères architecturaux spécifiques au Centre-Ville-Avenue-Westminster)

Objectif Assurer la qualité de la conception architecturale de tous les bâtiments commerciaux de la Ville

Critères

- 1) Un bâtiment commercial devrait être conçu pour refléter sa fonction commerciale au niveau du rez-de-chaussée;
- 2) Les bâtiments commerciaux devraient assurer un encadrement optimal des rues et lieux publics en termes d'alignement et de proportion des façades;
- 3) L'interaction visuelle et fonctionnelle entre les bâtiments commerciaux et la rue devrait être maximisée par une présence suffisante de vitrage de façon à limiter la présence de murs aveugles sur les façades principales;
- 4) Une attention particulière devrait

that of the main façade;

6) Architectural design of an accessory construction or annex (balconies, porches, galleries, winter gardens, summer kitchens) should harmonize with the characteristics of the whole building;”

45. Replacement of section 5.5 by the following :

“**5.5 Commercial architecture** (See also 7.2.1 Architectural criteria specific to the Town Centre – Westminster Avenue)

Objective Ensure the quality of architectural design of all commercial buildings throughout the Town

Criteria

- 1) A commercial building should be designed to reflect its commercial function at the first-floor level;
- 2) Commercial buildings should ensure an optimal surrounding of streets and public space in terms of alignment and proportions of the facades;
- 3) Functional and visual interaction between commercial buildings and the street should be maximized by an adequate use of glazing in order to reduce the presence of blind walls on main facades;

être accordée à la composition architecturale et à la création d'un rythme dans les façades;

- 5) Les éléments architecturaux, matériaux et couleurs d'une façade commerciale devraient s'harmoniser aux étages supérieurs du bâtiment;»

46. Le remplacement de la section 5.6 par la suivante :

«5.6 Aménagement paysager

Objectifs Intégrer les murs de soutènement au caractère paysager de la rue et du quartier

L'ajout ou la modification de constructions accessoires devrait favoriser la conservation des arbres qui contribuent au caractère paysager de Montréal-Ouest

Les aires de stationnement et l'aménagement paysager des projets de développement devraient respecter le caractère paysager de la rue

Critères

- 1) La construction ou la rénovation d'un mur de soutènement parallèle à une rue ou un trottoir et situé à une distance de moins de 2 m de la bordure de rue ou du trottoir doit s'harmoniser avec les murs de soutènement

4) Emphasis should be put on architectural composition and creation of a rhythm on facades;

- 5) Architectural elements, materials and colours of a storefront should harmonize with the upper floors of the building;”

46. Replacement of section 5.6 by the following :

“5.6 Landscaping

Objectives Integrate retaining walls into the landscape of the street and the neighborhood

The addition or modification of accessory constructions should favour the preservation of trees that contribute to the character of Montreal West

Parking areas and landscape of development projects should respect the character and landscaping of the streetscape

Criteria

- 1) The construction or renovation of a retaining wall parallel to a street or a sidewalk and located within a distance of 2 m from the edge of the street or sidewalk should harmonize with retaining

des propriétés avoisinantes.

- 2) Les constructions accessoires devraient être localisées de façon à éviter et prévenir la coupe d'arbres.
- 3) Les aires de stationnement devraient être localisées et conçues de façon à être le moins visible possible à partir de la rue et autres espaces publics.
- 4) Les aires de stationnement sont conçues de façon à assurer la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie, tant pour les automobilistes que pour les piétons.»

47. Dans la version française du règlement, le remplacement de l'objectif de la section 5.8 par le suivant :

«**Objectif Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères de ces lieux à valeur historique et symbolique qui s'inscrivent au cœur des quartiers**»

48. Le remplacement du cinquième critère de la section 5.8 par le suivant :

«5) Les interventions contemporaines devraient être intégrées ou affirmées avec respect à l'architecture d'origine ou avoir un caractère réversible;»

49. Abroger la première phrase des critères de la section 5.9.

50. Le remplacement des objectifs de la

walls of adjoining properties.

- 2) Accessory constructions should be located to avoid and prevent the felling of trees.
- 3) Parking areas should be located and designed so as to make them less visible from streets and other public places, to the extent possible.
- 4) Parking areas should be designed to ensure the safety of entering and exiting maneuvers, both for drivers and pedestrians.”

47. In the French version of the by-law, the replacement of the objective of section 5.8 by the following :

“**Objectif Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères de ces lieux à valeur historique et symbolique qui s'inscrivent au cœur des quartiers**”

48. Replacement of the fifth criterion of section 5.8 by the following :

“5) Contemporary interventions should be integrated or asserted with respect to the original architecture or be of a reversible nature;”

49. Repealing the first sentence of the criteria of section 5.9.

section 5.10 par le suivant :

«**Objectif** Maintenir la compatibilité et la homogénéité des nouvelles constructions avec le voisinage ainsi que prendre en considération les impacts des projets de construction ou d'agrandissement sur un terrain localisé aux limites de la ville»

51. Abroger la première phrase des critères de la section 5.10.

52. Dans la version française du règlement, le remplacement de l'objectif de la section 6.1 par le suivant :

«**Objectif** Préserver les traits distinctifs des murs extérieurs existants lors d'une rénovation, Intégrer les nouveaux murs des additions ou des nouveaux bâtiments aux bâtiments avoisinants»

53. Le remplacement des critères de la section 6.1 par les suivants :

«1) Lorsqu'un type de matériau de revêtement et sa couleur sont dominants dans le voisinage, celui-ci devrait être privilégié afin de favoriser l'intégration de la nouvelle construction dans son environnement;

2) Les matériaux de revêtement extérieur devraient être restaurés plutôt que remplacés. Si le remplacement est

50. Replacement of the objectives of section 5.10 by the following :

“**Objective** To maintain the compatibility and the homogeneity of new constructions with the neighborhood as well as to consider the impact of a new construction or extension project on a lot located at the town's limits”

51. Repealing the first sentence of the criteria of section 5.10.

52. In the French version of the by-law, the replacement of the objective of section 6.1 by the following :

“**Objectif** Préserver les traits distinctifs des murs extérieurs existants lors d'une rénovation, Intégrer les nouveaux murs des additions ou des nouveaux bâtiments aux bâtiments avoisinants”

53. Replacement of the criteria of section 6.1 by the following :

“1) When a type and colour of cladding material is dominant in the surrounding area, it should be favoured, in order to integrate the new construction into the environment;

2) Cladding materials should be restored rather than replaced. If the replacement is absolutely

inévitables, les nouveaux matériaux de revêtement devraient ressembler aux anciens, ou, si différents, ils devraient être durables et de haute qualité avec une apparence authentique;

Dans le cas d'un recouvrement de briques ou de pierres, l'ajout ou le remplacement de ces matériaux devrait respecter l'appareillage, la couleur et le mortier existants. De plus, les travaux devraient prévoir la réutilisation des anciennes briques ou pierres lorsque possible;

Dans le cas d'un recouvrement en clin de bois ou aluminium, l'usage du matériau authentique devrait être favorisé plutôt qu'une imitation ou des matériaux synthétiques;

- 3) Tous les murs extérieurs d'un bâtiment doivent présenter un traitement architectural cohérent et utiliser les mêmes matériaux;
- 4) Les détails architecturaux des murs extérieurs devraient être conservés. Dans la mesure où des détails architecturaux d'origine auraient été perdus, endommagés ou détruits, ceux-ci devraient être restaurés;
- 5) Les murs d'un agrandissement peuvent être recouverts d'un matériau différent des murs du bâtiment existant si l'expression architecturale de l'agrandissement manifeste la notion d'un appendice au bâtiment principal et si la valeur patrimoniale du bâtiment

necessary, the new cladding materials should be similar to the old ones or, if different, they should be durable and of high quality with an authentic appearance;

In the case of brick or stone cladding, the addition or replacement of these materials should respect the existing masonry pattern, colour and mortar. Furthermore, old bricks or stones should be reused if possible;

In the case of wood or aluminum clapboards, it is recommended to use the authentic material rather than imitations or synthetic materials;

- 3) All exterior walls of a building should present a coherent architectural treatment and use the same materials;
- 4) Architectural details on existing exterior walls should be preserved. If original architectural details have been lost, damaged or destroyed, they should be restored;
- 5) The walls of an extension can be covered with a material different from the walls of the existing building if the architectural expression of the extension shows the concept of an appendix to the main building and if the heritage

principal justifie la volonté d'en préserver le carré original.

Dans la mesure où les murs d'un agrandissement sont recouverts de mêmes matériaux que ceux du bâtiment existant, les détails architecturaux des murs du bâtiment existant doivent être répliqués sur ceux de l'agrandissement.»

value of the main building justifies the desire to preserve the original square;

If the walls of the extension are covered with the same materials, as the existing building, the architectural details of the walls of the existing building must be replicated to those of the extension.”

54. Dans la version française du règlement, le remplacement de l'objectif de la section 6.3 par le suivant :

«**Objectif** Préserver les traits distinctifs des portes lors du remplacement ou de l'ajout d'une nouvelle porte à un bâtiment. Intégrer les portes des nouveaux bâtiments ou des additions avec les bâtiments voisins»

54. In the French version of the by-law, the replacement of the objective of section 6.3 by the following :

“**Objectif** Préserver les traits distinctifs des portes lors du remplacement ou de l'ajout d'une nouvelle porte à un bâtiment. Intégrer les portes des nouveaux bâtiments ou des additions avec les bâtiments voisins”

55. Le remplacement des critères de la section 6.3 par les suivants :

«1) Les portes en bois devraient être préservées ou restaurées si possible. Lorsque le remplacement s'avère nécessaire, une nouvelle porte en bois devrait être favorisée;

2) Les nouvelles portes sur un bâtiment existant ou une nouvelle construction devraient utiliser des matériaux de qualité supérieure, en privilégiant les portes en bois;

3) Les portes de remplacement doivent s'efforcer de respecter la forme, le design, les

55. Replacement of the criteria of section 6.3 by the following :

“1) Existing wood doors should be preserved or restored if possible. When replacement is necessary, a new wood door is favoured;

2) New doors on existing buildings or new constructions should be of high quality materials, with preference to wood doors;

3) Replacement doors should strive to respect the original

matériaux et les couleurs des portes d'origine du bâtiment et s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments environnants.

- 4) Le design des portes devrait améliorer l'entrée principale et ses détails architecturaux. Ces détails doivent être préservés ou restaurés pour maintenir la qualité architecturale de la façade. Si ce n'est pas possible, de nouveaux éléments devraient être intégrés pour préserver la qualité architecturale de la façade.»

56. Le remplacement des critères de la section 6.4 par les suivants :

- «1) Le design des fenêtres devrait renforcer l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec l'architecture du voisinage;
- 2) Toutes les fenêtres d'un même bâtiment devraient faire l'objet d'un traitement architectural cohérent;
- 3) Le nombre, les proportions et l'agencement originel des ouvertures de fenêtre devraient être préservés s'ils représentent des traits distinctifs du bâtiment, et l'installation de brique à brique doit être favorisée afin de conserver les dimensions originales des ouvertures;
- 4) Les fenêtres ajoutées lors de l'agrandissement d'un bâtiment devraient s'harmoniser avec la couleur, le matériau et les proportions des fenêtres existantes sur le bâtiment principal sans nécessairement avoir la même apparence ou le

doors of the building in shape, design, material and colour and harmonize with the architecture of surrounding buildings;

- 4) The design of doors should enhance the main entrance and its architectural details. Such details should be preserved or restored to maintain the architectural quality of the façade, if not possible, new elements should be integrated to preserve the architectural quality of the façade.”

56. Replacement of the criteria of section 6.4 by the following :

- “1) The design of windows should enhance the building's architecture and harmonize with the architecture of the neighborhood;
- 2) All windows of the same building should be part of a coherent architectural design;
- 3) The original number, proportions and location of window openings should be preserved if this represents a defining characteristic of the building and brick-to-brick installation should be favoured to preserve the original dimensions of the openings;
- 4) Windows added to a building extension should harmonize with respect to colour, material and dimensions of existing windows on the main building, without necessarily looking the same or having the same type

même type d'ouverture;

5) L'ornementation sur ou autour des fenêtres existantes (tel que meneaux, volets, linteaux) devrait être conservée, ou à tout le moins répliquée afin de préserver la qualité architecturale de l'ensemble de la façade;

6) Le remplacement de fenêtres devrait privilégier le modèle d'origine, ou à tout le moins un modèle permettant de conserver le caractère du bâtiment.

Les fenêtres en bois devraient être conservées ou restaurées lorsque possible;

7) Les matériaux de haute qualité devraient être favorisés pour la partie extérieure des nouvelles fenêtres. Le PVC n'est pas un matériau extérieur préféré.»

57. Le remplacement du titre de la section 6.5 par le suivant :

«**Enseignes commerciales et auvents fixes** (Voir aussi 7.2.4 Critères pour affichage spécifiques au Centre-Ville-Avenue Westminster)»

58. Abroger le premier critère de la section 6.5.

59. Le remplacement du cinquième critère de la section 6.5 par le suivant :

«5) Les styles de lettrage simples et traditionnels sont favorisés pour l'affichage commercial. L'enseigne doit permettre d'identifier clairement le nom de

of openings;

5) The ornamentation on and surrounding existing windows (such as mullions, shutters, lintels) should be maintained, or at least replicated to preserve the architectural quality of the entire façade;

6) The replacement of windows should favour the original model, or at least a model that will preserve the character of the building.

Wood windows should be preserved or restored when possible;

7) Materials of high quality should be favoured for the exterior part of new windows. PVC is not a preferred exterior material.”

57. Replacement of the title of section 6.5 by the following :

“**Commercial signs and fixed awnings** (See also 7.2.4 Criteria for signage specific to the Town Centre – Westminster Avenue)”

58. Repealing the first criterion of section 6.5.

59. Replacement of the fifth criterion of section 6.5 by the following :

“5) Simple and traditional lettering styles on commercial signage are preferred. The sign must allow clear identification of the name of the commercial

l'activité commerciale;»

60.L'ajout du chapitre 7 après la section 6.5 tel qu'à l'annexe 1 du présent règlement.

61.Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Beny Masella, Maire

Claude Gilbert,Greffier

activity;”

60.Adding chapter 7 after section 6.5 as in Appendix 1 of the present by-law.

61.This By-Law shall come into force according to the law.

Beny Masella, Mayor

Claude Gilbert, Town Clerk



CHAPTER 7: TOWN CENTRE - WESTMINSTER AVENUE

The Site Planning and Architectural Integration Programme (SPAIP) seeks to support the Urban Plan and the Town Centre Revitalization by defining the uses, architectural style and signage of this specific area. The criteria outlined in this chapter do not replace, but are in addition to prior sections in the SPAIP, notably 5.4 Heritage, 5.5 Commercial architecture and 6.5 Commercial signs and fixed awnings.

For purposes of this chapter, the Town Centre is divided into the two main commercial sectors of Westminster Avenue: Westminster Avenue South (the sector located south of the train tracks between Avon and Sherbrooke St. W.), and Westminster Avenue North (the sector located north of the train tracks between Sherbrooke St. W. and Curzon) (See Annex A).

The Westminster Avenue North sector also includes two mixed-use type buildings (commercial and residential) located in a residential area at 122-124A and 141-141A Westminster Avenue North as well as five buildings of interest located at 26, 48-54, 63, 65-67A and 101 Westminster Avenue North.

7.1 Description of areas

7.1.1 Westminster Avenue South:

1.1. Use

- The sector is characterized by mixed use (residential, commercial and institutional) on the east side and institutional uses on the west side.

1.2. Architecture and buildings

- The buildings in this sector are not located directly on the street but rather with a setback. The facades of the buildings have symmetrical openings and their height varies between two and three storeys. The exterior cladding materials are typically brick and masonry in a dark colour.

1.3 Signage

- The commercial signs in this sector are generally set flat against the building walls or mounted on a base.



7.1.2 Westminster Avenue North:

2.1. Use

- The sector is characterized by mixed use (commercial and residential). Most of the commercial enterprises are service industries, with a few retail businesses, both of which occupy the ground floor of certain buildings.



2.2. Architecture and buildings

- Buildings in this sector are almost all built directly at the street line. The height of buildings varies between two and three storeys and exterior cladding materials are typically brick and masonry of dark colour. Openings are symmetrical on the second and third floors of the buildings. The ground-floor shop windows vary in terms of colour, size and materials.



2.3. Signage

- The following types of signs are present on the buildings of this sector:
 - flat (wall-mounted)
 - projecting (perpendicular)
 - window signs
 - signs on awnings.



7.2 Revitalization of the Town Centre

Objectives Three main objectives have been identified to create a unifying urban design for the downtown core and promote the revitalization of Westminster Avenue.

- 1) On Westminster South sector, commercial activities should be discreet. Institutional buildings and public places must retain their monumental character, and commercial and residential uses should harmonize with this traditional character.
- 2) On Westminster North sector, a coherent streetscape is desired to encourage an attractive and welcoming commercial environment. The integrity of the buildings of interest must be protected and enhanced. However, the operations of the businesses in residential areas must be done without affecting the tranquility of the neighborhood and its immediate neighbours.
- 3) In both sectors, the design of storefronts and signage should harmonize with the architectural design of the buildings in which they are located, and contribute to the street's homogenous image and small-town character.

7.2.1 Architectural criteria

- 1) A building's facade must be aligned with its neighbours', except in a case of a building of interest where a setback is required between it and its extension;
- 2) A building's base/body/crown proportions must be respected, enhanced and harmonized with the height of neighbouring buildings;
- 3) Building components (including but not limited to roof, materials, doors, windows, porches, cornices, etc.), must be protected or restored to their original state if they represent a heritage value;
- 4) Any modification to a commercial storefront must respect the building's original character and design;
- 5) Doors, windows, storefronts and lintels must be in harmony with a building's facade. Black, brown or dark grey colours are favoured over pastels for doors, windows and storefront frames;
- 6) The cladding material used for all buildings should contain a high proportion of earth-toned clay brick or masonry. The use of noble materials is preferred for inserts on predominantly brick buildings;



- 7) Particular attention should be paid to a building's architectural composition and to the creation of a vertical rhythm in its street façade so that it reflects the proportion and size of the street's traditional buildings.



For example, a large building can be divided into distinct volumes so it is compatible with the scale and rhythm of its neighbours and the street;

- 8) The storefront and entries to a business should be horizontally aligned and highlighted to present a unified presence on the street that is distinct from non-commercial and service entries;
- 9) Façade openings should be symmetrical and aligned. Windows on floors above the ground floor should either be double-hung or casement-style. Slider-style windows should be avoided;
- 10) Windows on the ground floor should be transparent and free of advertising and displays, to support the street's small-town character and to ensure visibility of commercial interiors, thus communicating its commercial function at the ground level and permitting dialogue with the street.

7.2.2. Architectural criteria applicable to buildings of interest

(See also 5.4 Heritage)

In addition to the previous provisions, the following criteria apply specifically to buildings of interest:

- 1) Modifications or alterations to a building of interest should serve to enhance the original building. Alterations to a building of interest should only be permitted if they are compatible with the original building, in terms of volume or architectural style;
- 2) In the case of an extension, the value of a building of interest may make it more appropriate to treat the extension to the original building as an annex. Such an expression may involve recessing the façade from the façade of the existing wall, the choice of different types of roofs and cladding materials, provided they are compatible;
- 3) No renovation should have the effect of removing from a building the elements that make it a building of interest, such as a porch, dormer or decorative element. When deteriorated, these elements should be replaced by elements similar in material, shape, colour, texture and detail. The removal of an add-on or non-original element in order to correct inappropriate changes is acceptable.



1920s view of Westminster Avenue. The Royal Bank building was erected in 1919



Building of the Royal Bank located at 26, avenue Westminster North (2018)



The Bank of Montreal at 101 avenue Westminster North was built in 1930



The Bank of Montreal in 2018



7.2.3 Architectural criteria for commercial buildings in residential zone

In addition to the previous provisions, the following criteria apply specifically to commercial buildings in a residential zone:

- 1) The composition of shop windows and decorative elements on façades are to be preserved and enhanced;
- 2) Most of the front yard should be landscaped in a manner similar to the front yards of neighbouring homes on the same section of the street;
- 3) Signs should be simple and subdued and on a signage support dedicated for that purpose.



7.2.4 Criteria for signage

(See also 6.5 Commercial signs and fixed awnings)

- 1) Signs and fixed awnings on commercial buildings of Westminster Avenue area must respect the desire to maintain a small-town or village character;
- 2) Wall mounted signs on buildings are favoured;
- 3) Signs should be located within the ground floor limits. Any proposed sign above the ground floor must be of a distinguished (or elegant) nature that respects the architectural characteristics of the building;
- 4) Signs should be installed in the central part of commercial buildings at a significant distance from the side walls of each building;
- 5) Signs should not be set contiguously. There should be a significant distance between each of them;
- 6) No signs should be placed in the shop's windows or doors except for those indicating the business operating hours;
- 7) Credit card-type signs should be grouped in an organized manner, visible and yet as discreet as possible;
- 8) Menu-type signs should be near the front door, in a discreet menu holder designed for this purpose.



CHAPTER 8: COMING INTO FORCE

8.1 Coming into force

This by-law shall come into force according to law.

(S) Beny Masella, Mayor

(S) Claude Gilbert, Town Clerk



ANNEX A – KEY PLAN OF THE SECTORS MENTIONED IN CHAPTER 7 TOWN CENTRE - WESTMINSTER AVENUE

