Service de l'aménagement urbain
Hôtel de ville
4333, rue Sherbrooke O.
Westmount, QC H3Z 1E2

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

Urban Planning Department
City Hall
4333 Sherbrooke Street W.
Westmount, QC H3Z 1E2

Procès-verbal / Minutes

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

Assemblée ordinaire / Regular Meeting

Tenue les 1er & 3 septembre 2026
Held on September 1st, and 3rd, 2026

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		**MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS**	
☒ ☐	**Chomski, Jonathan** Conseiller municipal Municipal Councillor 2026-09-01 2026-09-03	☒ ☒	**Boileau, Patricia** Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor 2026-09-01 2026-09-03
☒ ☒	**Demers, Clément** Architecte, urbaniste et résident Architect, urban planner and resident 2026-09-01 2026-09-03	☐ ☐	**Calderón, Alejandro** Chef de division, urbanisme Division Head, Urban Planning 2026-09-01 2026-09-03
☒ ☒	**Hanna, David** PhD et résident PhD and resident 2026-09-01 2026-09-03	☒ ☒	**Jodoin, Nathalie** Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD 2026-09-01 2026-09-03
☒ ☒	**Karasick, Brian** Président, Urbaniste et résident Chair, Urban planner and resident 2026-09-01 2026-09-03	☐ ☐	**Kfoury, Mira** Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor 2026-09-01 2026-09-03
☒ ☒	**Levine, Paul** Conseiller municipal Municipal Councillor 2026-09-01 2026-09-03	☒ ☒	**Levy, Isabelle** Agente au support administratif Administrative Support Agent 2026-09-01 2026-09-03
☒ ☒	**Mayes, Sophie** Architecte et résident Architect and resident 2026-09-01 2026-09-03	☐ ☐	**Neault, Frédéric** Directeur SAU Director UPD 2026-09-01 2026-09-03
☒ ☒	**McAuley, Karen Ann** Vice-Présidente, architecte et résidente Vice-Chair, architect and resident 2026-09-01 2026-09-03	☒ ☒	**Parent, Marie-Eve** Agente au support administratif Administrative Support Agent 2026-09-01 2026-09-03
☐ ☐	**Stern, Michael** Maire, membre *ex-officio* Mayor, *ex-officio* member 2026-09-01 2026-09-03	☐ ☐	**Poulin, Julie** Agente principale, service aux citoyens Senior Agent, service to residents 2026-09-01 2026-09-03

Mardi 1er septembre 2026 Tuesday, September 1st, 2026		**Jeudi 3 septembre 2026 Thursday, September 3rd, 2026**	
10:12 a.m.	Pause-Santé / Health Break	**10:05 a.m.**	Pause-Santé / Health Break
10:26 a.m.	Retour de la pause-santé Return from the health break	**10:20 a.m.**	Retour de la pause-santé Return from the health break
12:05 a.m.	P. Levine a quitté la réunion P. Levine left the meeting	**12:00 p.m.**	S. Mayes a quitté la réunion S. Mayes left the meeting

Service de l'aménagement urbain
Hôtel de ville
4333, rue Sherbrooke O.
Westmount, QC H3Z 1E2

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

Urban Planning Department
City Hall
4333 Sherbrooke Street W.
Westmount, QC H3Z 1E2

1. OUVERTURE & REPRISE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING & RESUMPTION OF THE MEETING

Mardi 1er septembre 2026/ Tuesday, September 1st, 2026
L'assemblée est ouverte à 9h13.
The meeting is opened at 9:13 a.m.

Jeudi 3 septembre 2026/ Thursday, September 3rd, 2026
L'assemblée ajournée le 1er septembre 2026 est reprise à 12h12.
The meeting adjourned September 1st, 2026, is resumed at 12:12 p.m.

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

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.
The agenda was adopted as presented.

Ordre du jour / Agenda

Assemblée ordinaire / Regular Meeting

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

À être tenue les 1er et 3 septembre 2026
To be held on September 1st, and 3rd, 2026

En visioconférence / By videoconference

3. OUVERTURE & REPRISE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING & RESUMPTION OF THE MEETING

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

3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST

4. DÉPÔT DES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES PRÉCÉDENTES
TABLING OF MINUTES FROM PREVIOUS MEETINGS

Dépôt des procès-verbaux des assemblées tenues les 5 et 6 août 2026.
Tabling of the Minutes from the meetings held on August 5, and 6, 2026.

5. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILES SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW

CCU 26-09.01	**2024-00728 – PIIA 2024-03167 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior Renovations** **775 LEXINGTON / Cat. I-1**
CCU 26-09.02	**2025-01179 – PIIA 2025-03277 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior Renovations** **515 ROSLYN / Cat. I-17**
CCU 26-09.03	**2026-00068 – PIIA 2026-03036 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior Renovations** **611 BELMONT / Cat. II-4-E**
CCU 26-09.04	**2026-00385 – PIIA 2026-03107 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **82 SUNNYSIDE / Cat. II-4**
CCU 26-09.05	**2026-00639 – PIIA 2026-03164 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior Renovations** **494 ARGYLE / Cat. II-14**
CCU 26-09.06	**2026-00671 – PIIA 2026-03182 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **619 LANSDOWNE / Cat. II-4-E**
CCU 26-09.07	**2026-00689 – PIIA 2026-03172 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **14 PARKMAN PLACE / Cat. I-16-E**

Service de l'aménagement urbain
Hôtel de ville
4333, rue Sherbrooke O.
Westmount, QC H3Z 1E2

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

Urban Planning Department
City Hall
4333 Sherbrooke Street W.
Westmount, QC H3Z 1E2

Ordre du jour / Agenda

Assemblée ordinaire / Regular Meeting

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

À être tenue les 1er et 3 septembre 2026
To be held on September 1st, and 3rd, 2026

En visioconférence / By videoconference

CCU 26-09.08 — **2026-00720 – PIIA 2026-03206 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
312 KENSINGTON / Cat. I-22

CCU 26-09.09 — **2026-00723 – PIIA 2026-03189 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
423 MOUNT-PLEASANT / Cat. I-11-E

CCU 26-09.10 — **2026-00724 – PIIA 2026-03196 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
656 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

CCU 26-09.11 — **2026-00732 – PIIA 2026-03188 – FR**
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
16 ANWOTH / Cat. II-8-E

CCU 26-09.12 — **2026-00736 – PIIA 2026-03190 – FR**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
360 GROSVENOR / Cat. II-29-E

CCU 26-09.13 — **2026-00745 – PIIA 2026-03191 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
339 KENSINGTON / Cat. II-22-E

CCU 26-09.14 — **2026-00746 – PIIA 2026-03192 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
337 KENSINGTON / Cat. II-22-E

CCU 26-09.15 — **2026-00762 – PIIA 2026-03193 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
729 UPPER ROSLYN / Cat. II-4-E

CCU 26-09.16 — **2026-00764 – PIIA 2026-03195 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
748 UPPER LANSDOWNE / Cat. II-4-E

CCU 26-09.17 — **2026-00766 – PIIA 2026-03197 – FR**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
807 UPPER LANSDOWNE / Cat. II-4

CCU 26-09.18 — **2026-00768 – PIIA 2026-03194 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
132 ARLINGTON / Cat. II-18

CCU 26-09.19 — **2026-00769 – PIIA 2026-03198 – EN**
Enseigne | Signage
4571 SHERBROOKE OUEST / Cat. II-21-E

CCU 26-09.20 — **2026-00771 – PIIA 2026-03210 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
4342 MONTROSE / Cat. II-8-E

CCU 26-09.21 — **2026-00774 – PIIA 2026-03199 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
3763 THE BOULEVARD / Cat. II-3

CCU 26-09.22 — **2026-00775 – PIIA 2026-03203 – FR**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
656 VICTORIA / Cat. III-4-E

CCU 26-09.23 — **2026-00776 – PIIA 2026-03207 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
470 MOUNTAIN / Cat. II-8

CCU 26-09.24 — **2026-00791 – PIIA 2026-03213 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
14 SPRINGFIELD / Cat. II-18-E

CCU 26-09.25 — **2026-00792 – PIIA 2026-03204 – FR**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
323 VICTORIA / Cat. I-20-E

Ordre du jour / Agenda

Assemblée ordinaire / Regular Meeting

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

À être tenue les 1er et 3 septembre 2026
To be held on September 1st, and 3rd, 2026

En visioconférence / By videoconference

CCU 26-09.26	**2026-00801 – PIIA 2026-03215 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **11 DOUGLAS / Cat. II-5-E**
CCU 26-09.27	**2026-00802 – PIIA 2026-03201 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **339 OLIVIER / Cat. I-23-E**
CCU 26-09.28	**2026-00814 – PIIA 2026-03216 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **322 ROSLYN / Cat. II-30-E**
CCU 26-09.29	**2026-00846 – PIIA 2026-03212 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior Renovations** **329 VICTORIA / Cat. I-20-E**
CCU 26-09.30	**2026-00867 – PIIA 2026-03217 – EN** **Fenêtres et portes | Windows & Doors** **338-340 OLIVIER / Cat. II-23**

6. INFORMATIONS GÉNÉRALES / GENERAL INFORMATION

7. AFFAIRES NOUVELLES / NEW BUSINESS

8. PROCHAINES ASSEMBLÉES / NEXT MEETINGS

Mardi, le 29 septembre et jeudi le 1er octobre 2026.
Tuesday, September 29, 2026, and Thursday, October 1st, 2026

9. AJOURNEMENT & LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
ADJOURNMENT & CLOSING OF THE MEETING

4. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST

La membre Sophie Mayes a déclaré un conflit d'intérêt pour le dossier portant le No 2026-00846 – PIIA 2026-03212 inscrit à l'item de l'ordre du jour CCU 26-09.29. Elle se récusa et quitta la réunion.

Member Sophie Mayes declared a conflict of interest for the file bearing application No 2026-00846 – PIIA 2026-03212 listed under agenda item CCU 26-09.29. She recused herself and left the meeting.

5. DÉPÔT DES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES PRÉCÉDENTES
TABLING OF MINUTES FROM PREVIOUS MEETINGS

Les procès-verbaux des assemblées tenues les 5 et 6 août 2026 sont déposés.
The minutes from the meetings held on August 5, and 6, 2026, are tabled.

6. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILES SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW

CCU 26-09.01 **2024-00728 – PIIA 2024-03167 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
775 LEXINGTON / Cat. I-1

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE la demande consiste en une révision aux travaux autorisés par le conseil municipal sous la résolution 2024-12-313 adoptée lors de la séance du 16 décembre 2024 ;

ATTENDU QUE ladite révision à la demande initiale répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE la révision vise à modifier la portée des travaux autorisés en y incluant la modification de la forme et de l'emplacement de l'escalier donnant sur l'aire véhiculaire et le mur de soutènement au garage à la cour arrière et que ces travaux sont assujettis au règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE la révision permet d'éviter le dynamitage du roc découvert en cours de chantier ;

ATTENDU QU'une légère perte de qualité est imputable à la révision mais que l'impact en sera moindre que le maintien des travaux initialement autorisés ;

ATTENDU QUE le projet maintient les matériaux autorisés et le même modèle de garde-corps autorisé ;

ATTENDU QUE les nouveaux bâtiments et les ajouts plus importants, dont le volume se distingue du bâtiment principal, peuvent mieux se prêter à une approche distincte, contemporaine, tout étant harmonieuse ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour une révision à la configuration de l'entrée charretière et de l'escalier menant en cour arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Yarek Design Paysage inc. » (1 planche émise le 9 août 2026 et 1 planche émise le 30 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS the request consists in the revision of the scope of work authorized by City Council under resolution 2024-12-313 adopted at its sitting of December 16, 2024;

WHEREAS said revision to the initial application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS the revision makes it possible to avoid blasting the rock uncovered during construction;

WHEREAS a slight loss of quality is attributable to the revision, but the impact will be less than if the work originally authorized were to continue;

WHEREAS the project retains the authorized materials and the same authorized guardrail design;

WHEREAS new buildings and larger additions to existing buildings that are volumetrically distinct from the main building may lend themselves to a different approach which is contemporary in its detailing but nevertheless harmonizes by using similar features (form, materials, etc.);

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for a revision to the layout of the driveway and to the staircase leading to the rear yard, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Yarek Design Paysage Inc." (1 sheet issued on August 9, 2026, and 1 sheet issued on August 30, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2024-03167

CCU 26-09.02 **2025-01179 – PIIA 2025-03277 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
515 ROSLYN / Cat. I-17

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite révision à la demande initiale répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE la demande consiste en une révision aux travaux autorisés par le conseil municipal sous la résolution 2026-02-048 adoptée lors de la séance du 3 février 2026 ;

ATTENDU QUE la révision vise à modifier la portée des travaux autorisés en y incluant le remplacement du fini de la nouvelle porte de garage et que ces travaux sont assujettis au règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie I doivent être conservés à perpétuité et que les normes les plus élevées des directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration ;

ATTENDU QUE les modifications, les ajouts et les nouvelles constructions s'harmonisent au bâtiment et à l'environnement ;

ATTENDU QUE les portes situées dans d'autres endroits que la façade principale peuvent être remplacées par des portes de bois ou de métal de bonne qualité pourvu que la forme soit la même que celle de la porte d'origine ;

ATTENDU QUE la porte du nouveau garage approuvée aux plans est située en fond de terrain, dans un agrandissement existant, et présente une visibilité très limitée depuis le domaine public ;

ATTENDU QUE le nouveau fini grain de bois assure une cohérence avec la porte du garage existant sur la propriété, laquelle est en acier et présente déjà un fini similaire ;

ATTENDU QUE le demandeur a démontré qu'il n'a pas été en mesure d'obtenir auprès des fabricants une porte à panneaux présentant les caractéristiques recherchées avec un fini lisse, conformément à ce qui avait été approuvé précédemment ;

ATTENDU QUE le fini grain de bois ne soit généralement pas privilégié, et que cependant la faible visibilité de la porte, sa cohérence avec le garage existant sur la propriété et les contraintes démontrées d'approvisionnement constituent une exception selon le comité ;

ATTENDU QUE l'utilisation d'une teinte beige harmonisée avec la maçonnerie environnante favorise une meilleure intégration visuelle de l'intervention au bâtiment et à son environnement ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour l'ajout d'une porte de garage sur la façade latérale, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Valente & Venditti » (une lettre reçue le 10 septembre 2026 et annotée par le SAU le 11 septembre 2026), et par « Dor Docteur » (soumission no. 3883208-1 datée du 7 novembre 2025 et annotée par le SAU le 11 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said revision to the initial application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS the request consists in the revision of the scope of work authorized by City Council under resolution 2024-2026-02-048 adopted at its sitting of February 3, 2026;

WHEREAS the revision proposes the modification of the authorized scope of work to include the replacement of the new garage door finish and that said works are subject to the Site Planning and Architectural Integration Programmes By-law 1305;

WHEREAS Category I buildings are to be kept in perpetuity and whereas these buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines;

WHEREAS alterations, additions and new construction harmonize with the building and surroundings;

WHEREAS doors in other locations than the main façade may be replaced by either a wood or heavy gauge metal door provided the profiles are identical to the original wood details;

WHEREAS the garage door approved in the plans is located at the rear of the property, within an existing addition, and has very limited visibility from the public realm;

WHEREAS the proposed woodgrain finish maintains consistency with the existing garage door on the property, which is steel and already features a similar finish;

WHEREAS the applicant has demonstrated that it was not possible to obtain from manufacturers a panelled garage door with the desired characteristics and a smooth finish, as previously approved;

WHEREAS, although a woodgrain finish is not generally preferred, the limited visibility of the door, its consistency with the existing garage on the property, and the demonstrated supply constraints constitute an exception in the opinion of the Committee;

WHEREAS the use of a beige colour coordinated with the surrounding masonry promotes a more harmonious visual integration of the intervention with the building and its setting;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the addition of a garage door on the lateral façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Valente & Venditti" (letter received on September 10, 2026 and annotated by UPD on September 11, 2026), and by "Dor Docteur" (quote no. 3883208-1 dated November 7, 2025 and annotated by UPD on September 11, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2025-03277

CCU 26-09.03 **2026-00068 – PIIA 2026-03036 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
611 BELMONT / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.04 **2026-00385 – PIIA 2026-03107 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
82 SUNNYSIDE / Cat. II-4

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite révision à la demande initiale répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE la demande consiste en une révision aux travaux recommandés favorablement lors de la réunion de CCU le1 et 3 août 2026 ;

ATTENDU QUE la révision vise à modifier la portée des travaux autorisés en y ajoutant le remplacement d'une (1) nouvelle fenêtre en façade latérale et de deux (2) fenêtres jumelées en façade arrière, et que ces travaux sont assujettis au règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre ;

ATTENDU QUE des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que sur les fenêtres originales ;

ATTENDU QUE les deux (2) nouvelles fenêtres reprennent les mêmes spécifications en bois et aluminium et la même teinte que celles des fenêtres de remplacement précédemment reçues favorablement au CCU d'août 2026 ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour une révision au remplacement d'une (1) fenêtre en façade latérale et une (1) fenêtre en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Norwood » (2 planches révisées 9 à 10 reçues le 10 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said revision to the initial application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS the application constitutes a revision to the work favourably recommended by the Planning Advisory Committee (CCU) at its meeting held on August 1 and 3, 2026;

WHEREAS the revision proposes the modification of the authorized scope of work by adding the replacement of one (1) new window on the side elevation and two (2) paired windows on the rear elevation and that said works are subject to the Site Planning and Architectural Integration Programmes By-law 1305;

WHEREAS Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

WHEREAS replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements;

WHEREAS where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS high-quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS the two (2) new windows are proposed with the same wood-and-aluminum specifications and colour as the replacement windows favourably recommended by the Planning Advisory Committee (CCU) in August 2026;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for a revision to the replacement of one (1) window on the lateral façade and one (1) window on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Norwood" (2 revised sheets 9 to 10 received on September 10, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03107

CCU 26-09.05 **2026-00639 – PIIA 2026-03164 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
494 ARGYLE / Cat. II-14

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE l'ajout d'un vestibule ou la fermeture d'une alcôve ou autre zone en retrait est inadéquate si les traits distinctifs du bâtiment s'en trouvent modifiés ;

ATTENDU QUE l'ajout s'intègre au bâtiment principal et, s'il est visible de la rue, aux autres bâtiments de la rue ;

ATTENDU QUE le projet s'harmonise au caractère du bâtiment d'origine ou à la rue ;

ATTENDU QUE le projet s'inspire d'un élément du design original (1957) de l'architecte de renom Fred Lebensold, soit l'idée de l'écran métallique encadrant le porche en retrait, sous la forme d'une paroi de verre flottante ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement de la porte d'entrée en façade avant et l'installation d'une paroi vitrée en façade latérale de porche d'entrée, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Huada Window and Door » (6 planches révisées, option 2, reçues le 2 septembre 2026), et par « Ultimate Portes et Fenêtres » (soumission no. 211444 révisée le 1er septembre 2026), et par Ningwei Wang (2 planches reçues le 21 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS adding a vestibule or enclosing an alcove or other recessed area is not appropriate if it would change the character-defining features of a building;

WHEREAS additions harmonize closely with the design of the main building and, if visible from the street, with other buildings in the streetscape;

WHEREAS the project harmonizes with the character of the original building or streetscape;

WHEREAS the project echoes an element of the original (1957) design by renowned architect Fred Lebensold, namely the concept of a metal screen framing the recessed porch in the form of a floating glass partition;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of the main door on the front façade and the introduction of a glass panel on the lateral façade of the entrance porch, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Huada Window and Door" (6 revised sheets, option 2, received on September 2, 2026), by "Ultimate Windows & Doors" (quote no. 21144 revised on September 1, 2026) and by Ningwei Wang (2 sheets received on August 21, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03164

CCU 26-09.06 **2026-00671 – PIIA 2026-03182 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
619 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande ne répond pas aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QU'on recommande de conserver et d'entretenir les fenêtres d'origine, qu'on recommande aussi de remplacer les fenêtres en bois par des fenêtres de même matériau ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement des portes et des fenêtres existantes s'insèrent dans les ouvertures existantes et ressemblent aux fenêtres d'origine quant à leur matériau, mode de fonctionnement, leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et que les éléments entourant les cadres sont conservés ou remplacés de façon à ressembler aux originaux ;

ATTENDU QUE les fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes ;

ATTENDU QUE le choix de la couleur doit tenir compte des facteurs comme les précédents historiques, l'utilisation de couleur sur d'autres maisons de la rue et la possibilité de mettre en valeur certains détails architecturaux du bâtiment ;

ATTENDU QUE le bâtiment visé fait partie d'un ensemble architectural de deux unités similaires de catégorie II construit en 1927 ;

ATTENDU QUE cet ensemble architectural, conçu par la firme Perry and Luke, présente un intérêt patrimonial important et a conservé une grande partie de ses caractéristiques architecturales d'origine selon les dessins d'archives disponibles ;

ATTENDU QUE la demande vise le remplacement de 10 fenêtres existantes et originales selon les dessins d'archives ;

ATTENDU QUE les photographies d'archives datant de 1983 démontrent que les fenêtres d'origine en bois de l'ensemble architectural étaient alors toujours en place ;

ATTENDU QUE ces fenêtres d'origine se répartissent entre deux (2) fenêtres à battant latérales, deux (2) fenêtres jumelées et quatre (4) fenêtres simples à guillotine incluant des divisions dans les deux châssis en façade avant et latérale, et deux (2) fenêtres jumelées à guillotine incluant des divisions dans le châssis supérieur en façade arrière ;

ATTENDU QUE, puisque le bâtiment visé a conservé toutes ses fenêtres d'origine et qu'il constitue le meilleur témoin de la typologie de fenêtres d'origine au sein de l'ensemble architectural, un degré élevé de fidélité à la conception d'origine est requis ;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres à guillotines en façades avant et latérale, sont proposées en bois et aluminium, dans la couleur historiquement appropriée, mais sans divisions dans le châssis du bas ;

ATTENDU QUE les divisions présentes dans les châssis supérieur et inférieur constituent un trait distinctif de la conception d'origine des fenêtres et contribuent de manière importante au caractère patrimonial du bâtiment visé et de l'ensemble architectural ;

ATTENDU QUE l'absence proposée de divisions dans le châssis inférieur ne reproduit pas fidèlement la configuration d'origine des fenêtres telle qu'elle est documentée dans les dessins d'archives ;

ATTENDU QUE les fenêtres proposées ne satisfont donc pas adéquatement aux objectifs et critères du Règlement 1305 relatifs à la conservation des éléments architecturaux d'origine et au remplacement des fenêtres ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **défavorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement de trois (3) fenêtres en façade avant, cinq (5) fenêtres en façade latérale et deux (2) fenêtres en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Portes et Fenêtres Timberline » (soumission no. 213016 datée du 27 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS it is recommended that original windows be preserved and maintained, and whereas it is also recommended that wood windows be replaced by wood windows;

WHEREAS all windows and doors on all facades of a detached building should also have a consistent treatment;

WHEREAS the replacement components for the existing windows and doors fit within the existing openings and match the original in type of material, operation, proportions, divisions, depth of inset into the wall and that the trim elements surrounding the frames are retained or replaced to match the original;

WHEREAS high-quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS the choice of paint colour should be based on factors such as historical precedent, the use of colour on other houses on the street, and the possibility of accentuating architectural details;

WHEREAS the subject building forms part of a Category II architectural ensemble consisting of two similar units constructed in 1927;

WHEREAS this architectural ensemble, designed by the firm Perry and Luke, possesses significant heritage value and has retained a substantial portion of its original architectural characteristics as documented in the available archival drawings;

WHEREAS the application concerns the replacement of ten (10) existing original windows identified on the archival drawings;

WHEREAS the architectural ensemble retained its original wood double-hung windows with divided upper and lower sashes, as illustrated in the archival drawings, until 1983;

WHEREAS these original windows consist of two (2) side-hinged casement windows, two (2) paired windows and four (4) individual double-hung windows, including divided lights in both sashes on the front and side façades, as well as two (2) paired double-hung windows with divided lights in the upper sash on the rear façade;

WHEREAS the subject building has retained all of its original windows to this day and constitutes the best example of the window typology characteristic of the architectural ensemble;

WHEREAS the new replacement double-hung windows on the front and side façades are proposed in wood and aluminium clad and in a historically appropriate colour, but without divided lights in the lower sash;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give an **unfavourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for SCOPE OF WORK, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Portes et Fenêtres Timberline" (quote no. 213016 dated August 27, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03182

CCU 26-09.07 **2026-00689 – PIIA 2026-03172 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
14 PARKMAN PLACE / Cat. I-16-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie I doivent être conservés à perpétuité et que les normes les plus élevées des directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs d'un bâtiment qui fait partie d'un ensemble architectural doivent faire l'objet d'un même traitement ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre ;

ATTENDU QUE des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que sur les fenêtres originales ;

ATTENDU QU'il est particulièrement important de conserver les portes et les fenêtres d'origine qui ont des boiseries décoratives, du vitrail ou du vitrage dans le plomb, du verre bombé et autres exemples de travail distinctif ;

ATTENDU QUE, lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi ;

ATTENDU QUE le choix de la couleur dépend des goûts de chacun mais doit aussi tenir compte d'autres facteurs comme les précédents historiques, l'utilisation de couleur sur d'autres maisons de la rue et la possibilité de mettre en valeur certains détails architecturaux du bâtiment ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement d'une (1) contre-fenêtre et deux (2) fenêtres sur la façade principale et une (1) contre-fenêtre et une (1) fenêtre sur la façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Norwood » (soumission révisée no. 210689 reçue le 16 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category I buildings are to be kept in perpetuity and whereas these buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines;

WHEREAS all character-defining features in buildings that are part of an architectural ensemble must be treated in the same manner;

WHEREAS replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements;

WHEREAS high-quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS it is particularly important to preserve original doors and windows with decorative woodwork, leaded or stained glass, curved window panes, and other examples of distinctive craftsmanship;

WHEREAS where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS the choice of paint colour should be based not only on personal taste, but also on factors such as historical precedent, the use of colour on other houses on the street, and the possibility of accentuating architectural details;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of one storm window and two (2) windows on the main façade one (1) storm window and one (1) window on the rear facade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Norwood" (revised quotation received on September 16, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03172

CCU 26-09.08 **2026-00720 – PIIA 2026-03206 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
312 KENSINGTON / Cat. I-22

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.09 **2026-00723 – PIIA 2026-03189 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
423 MOUNT-PLEASANT / Cat. I-11-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.10 **2026-00724 – PIIA 2026-03196 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
656 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.11 **2026-00732 – PIIA 2026-03188 – FR**
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
16 ANWOTH / Cat. II-8-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-01

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.12 **2026-00736 – PIIA 2026-03190 – FR**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
360 GROSVENOR / Cat. II-29-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs et matériaux qui contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur patrimonial sont conservés ;

ATTENDU QUE, lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi ;

ATTENDU QUE si possible, les traits distinctifs ou matériaux d'origine qui ont été remplacés sont restaurés ;

ATTENDU QUE la restauration d'éléments manquants aux bâtiments de catégorie I devrait se baser sur des faits historiques, des archives photographiques ou des données physiques afin d'éviter de créer un faux sens de l'histoire; et que, dans d'autres cas, des éléments de remplacement de forme, de couleur, de détail et de matériaux semblables à ceux de bâtiments de même style pourraient être acceptables ;

ATTENDU QUE les travaux sont compatibles avec la masse, la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché et du bâtiment adjacent sur une même propriété ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement du porche arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Projectoire » (6 planches A000 à A501 révisées le 15 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS distinctive features and materials important in defining the character of a building, a property, a streetscape or a character area are preserved;

WHEREAS where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS original defining features or materials that were removed are restored, if possible;

WHEREAS the restoration of missing elements on exceptional buildings in category I is based on historical, pictorial or physical evidence to avoid creating a false sense of historic development; and whereas in other cases, replacement elements with form, colour, details and materials similar to other buildings of the same style could be acceptable;

WHEREAS new work should be designed to be compatible with the massing, size, scale, and architectural features of the building to which it is attached or is adjacent to on the same property;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of the rear porch, according to the plans and technical details prepared and submitted by **"Projectoire" (6 sheets A000 to A501 revised on September 15, 2026)**, all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03190

CCU 26-09.13 **2026-00745 – PIIA 2026-03191 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
339 KENSINGTON / Cat. II-22-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande ne répond pas aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs ;

ATTENDU QUE les portes sont considérées comme des traits distinctifs d'un bâtiment et qu'elles contribuent à conférer à un secteur patrimonial, une rue, un ensemble architectural, un bâtiment ou une propriété individuels son caractère particulier ;

ATTENDU QUE le design des portes qui contribuent au caractère des bâtiments existants est conservé ou remplacé avec des copies identiques ;

ATTENDU QUE le design d'origine des portes qui contribuent au caractère architectural d'un bâtiment existant doit être conservé et qu'il doit être restauré lorsque les éléments ont été modifiés ;

ATTENDU QU'on devrait conserver et entretenir les portes d'origine, que les portes d'origine en bois qui font face à la rue ou qui se trouvent sur les façades principales devraient être remplacées par des portes en bois en tout point semblables ;

ATTENDU QUE le 339 Kensington visé fait partie, avec le 337 Kensington, d'un ensemble architectural composé de deux unités similaires de catégorie II ;

ATTENDU QUE les façades principales des 337 et 339 Kensington présentent une composition architecturale symétrique et un traitement cohérent caractéristique de l'ensemble architectural ;

ATTENDU QUE les portes de garage des deux unités de l'ensemble architectural sont situées sur les façades avant et sont visibles depuis la voie publique ;

ATTENDU QUE les photos d'archives témoignent que les portes originales de l'ensemble architectural étaient en bois, composées de quatre (4) par six (6) panneaux de type shaker ;

ATTENDU QUE la porte de garage installée au 339 Kensington est en acier, composée de quatre (4) par quatre (4) panneaux et présente des proportions, des matériaux et des détails de traitement différents de ceux de la porte d'origine ;

ATTENDU QUE le fait que la porte de garage ait déjà été installée au 339 Kensington, sans approbation préalable, ne constitue pas un motif d'ordre patrimonial justifiant son acceptation ;

ATTENDU QUE, bien que l'installation d'un même modèle de porte de garage sur les deux unités contribue à l'uniformité de l'ensemble architectural, cette considération ne saurait justifier à elle seule la régularisation des travaux réalisés sans autorisation préalable, chaque intervention devant néanmoins satisfaire aux objectifs et critères applicables du Règlement 1305 ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **défavorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement d'une porte de garage en façade avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Door Docteur » (Soumission no 2314752-3, datées du 14 octobre 2020 annoté par le SAU le 31 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ MAJORITAIREMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application does not meet the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

WHEREAS doors constitute defining characteristics that contribute to the particular character of a character area, streetscape, architectural ensemble, building, or individual property;

WHEREAS the design of doors that help define the character of existing buildings is retained or replaced with identical copies;

WHEREAS the original design of doors that help define the architectural character of an existing building should be preserved and should be restored when previously altered;

WHEREAS original doors should be preserved and maintained, and whereas an original wood door facing the street or found in the principal facades should be replaced by a wood door matching the original;

WHEREAS 339 Kensington forms part of an architectural ensemble, together with 337 Kensington, consisting of two similar Category II dwellings;

WHEREAS the principal facades of 337 and 339 Kensington exhibit a symmetrical architectural composition and a consistent treatment characteristic of the architectural ensemble;

WHEREAS the garage doors of both units of the architectural ensemble are located on the front façades and are visible from the public realm;

WHEREAS archival photographs demonstrate that the original garage doors of the architectural ensemble were constructed of wood and consisted of four (4) by six (6) Shaker-style panels;

WHEREAS the garage door installed at 339 Kensington is made of steel, consists of four (4) by four (4) panels, and exhibits proportions, materials and design details that differ from those of the original door;

WHEREAS the fact that the garage door has already been installed at 339 Kensington without prior approval does not constitute a heritage-related justification for its acceptance;

WHEREAS, although the installation of the same garage door model on both units of the architectural ensemble contributes to the uniformity of the ensemble, such consideration does not, in itself, justify the regularization of work undertaken without prior authorization, and whereas each intervention must therefore satisfy the objectives and criteria set out in By-law 1305;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give an **unfavourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of a garage door on the front façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Dor Docteur" (Quote no 2314752-3, dated October 10, 2026, annotated by UPD August 31, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED BY MAJORITY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03191

CCU 26-09.14 **2026-00746 – PIIA 2026-03192 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
337 KENSINGTON / Cat. II-22-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande ne répond pas aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs ;

ATTENDU QUE les portes participent des traits distinctifs donnant à un secteur patrimonial, une rue, un ensemble architectural, un bâtiment ou une propriété individuelle, son caractère particulier ;

ATTENDU QUE le design des portes qui contribuent au caractère des bâtiments existants est conservé ou remplacé avec des copies identiques ;

ATTENDU QUE le design d'origine des portes qui contribuent au caractère architectural d'un bâtiment existant doit être conservé et qu'il doit être restauré lorsque les éléments ont été modifiés ;

ATTENDU QU'on devrait conserver et entretenir les portes d'origine, que les portes d'origine en bois qui font face à la rue ou qui se trouvent sur les façades principales devraient être remplacées par des portes en bois en tout point semblables ;

ATTENDU QUE le 337 Kensington visé fait partie, avec le 339 Kensington, d'un ensemble architectural composé de deux unités similaires de catégorie II ;

ATTENDU QUE les façades principales des 337 et 339 Kensington présentent une composition architecturale symétrique et un traitement cohérent caractéristique de l'ensemble architectural ;

ATTENDU QUE les portes de garage des deux unités de l'ensemble architectural sont situées sur les façades avant et sont visibles depuis la voie publique ;

ATTENDU QUE les photos d'archives témoignent que les portes originales de l'ensemble architectural étaient en bois, composées de quatre (4) par six (6) panneaux de type shaker ;

ATTENDU QUE la porte de garage installée au 337, avenue Kensington est en acier, composée de quatre (4) par quatre (4) panneaux et présente des proportions, des matériaux et des détails de traitement différents de ceux de la porte d'origine ;

ATTENDU QUE le fait que la porte de garage ait déjà été installée au 337 Kensington, sans approbation préalable, ne constitue pas un motif d'ordre patrimonial justifiant son acceptation ;

ATTENDU QUE, bien que l'installation d'un même modèle de porte de garage sur les deux unités contribue à l'uniformité de l'ensemble architectural, cette considération ne saurait justifier à elle seule la régularisation des travaux réalisés sans autorisation préalable, chaque intervention devant néanmoins satisfaire aux objectifs et critères applicables du Règlement 1305 ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **défavorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement d'une porte de garage en façade avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Door Docteur » (Soumission no 2314752-3, datées du 14 octobre 2020 annoté par le SAU le 31 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ MAJORITAIREMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application does not meet the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

WHEREAS doors constitute defining characteristics that contribute to the particular character of a character area, streetscape, architectural ensemble, building, or individual property;

WHEREAS the design of doors that help define the character of existing buildings is retained or replaced with identical copies;

WHEREAS the original design of doors that help define the architectural character of an existing building should be preserved and should be restored when previously altered;

WHEREAS original doors should be preserved and maintained. An original wood door facing the street or found in the principal facades should be replaced by a wood door matching the original;

WHEREAS 337 Kensington forms part of an architectural ensemble, together with 337 Kensington, consisting of two similar Category II dwellings;

WHEREAS the principal facades of 337 and 339 Kensington exhibit a symmetrical architectural composition and a consistent treatment characteristic of the architectural ensemble;

WHEREAS the garage doors of both units of the architectural ensemble are located on the front façades and are visible from the public realm;

WHEREAS archival photographs demonstrate that the original garage doors of the architectural ensemble were constructed of wood and consisted of four (4) by six (6) Shaker-style panels;

WHEREAS the garage door installed at 337 Kensington is made of steel, consists of four (4) by four (4) panels, and exhibits proportions, materials and design details that differ from those of the original door;

WHEREAS the fact that the garage door has already been installed at 337 Kensington without prior approval does not constitute a heritage-related justification for its acceptance;

WHEREAS, although the installation of the same garage door model on both units contributes to the uniformity of the architectural ensemble, such consideration does not, in itself, justify the regularization of work undertaken without prior authorization, and each intervention must therefore satisfy the objectives and criteria set out in By-law 1305;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give an **unfavourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of a garage door on the front façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Dor Docteur" (Quote no 2314752-3, dated October 10, 2026, annotated by UPD August 31, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED BY MAJORITY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03192

CCU 26-09.15 **2026-00762 – PIIA 2026-03193 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
729 UPPER ROSLYN / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs ;

ATTENDU QUE les modifications et les ajouts peuvent être permis en autant qu'ils n'affectent pas le caractère particulier du bâtiment ;

ATTENDU QUE, si possible, les traits distinctifs ou matériaux d'origine qui ont été remplacés devraient être restaurés ;

ATTENDU QUE l'attrait visuel de la plupart des bâtiments de Westmount est rehaussé par des éléments de design comme des entrées, des porches et des balcons, de même que des boiseries décoratives (corniches, marquises, consoles et tarabiscotage) ;

ATTENDU QUE les travaux sont compatibles avec la masse, la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché et du bâtiment adjacent sur une même propriété ;

ATTENDU QUE, lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement du garde-corps au balcon de l'étage et le remplacement de l'écran d'intimité sur la terrasse au rez-de-chaussée en cour arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Laura Sehn Design Inc. » (6 planches A100 à A202 révisées le 14 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

WHEREAS sympathetic alterations and additions may be allowed provided they do not adversely affect the essential character of the building;

WHEREAS original defining features or materials that were removed are restored, if possible;

WHEREAS the visual appeal of most Westmount buildings is enhanced by design features such as entranceways, porches and balconies as well as decorative wood detail such as cornices, canopies, brackets and decorative "gingerbread";

WHEREAS new work should be designed to be compatible with the massing, size, scale, and architectural features of the building to which it is attached or is adjacent to on the same property;

WHEREAS where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of the guardrail on the second-floor balcony and the installation of a privacy screen on the ground-floor terrace in the rear yard, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Laura Sehn Design Inc." (6 sheets A100 to A202 revised on September 14, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03193

CCU 26-09.16 **2026-00764 – PIIA 2026-03195 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
748 UPPER LANSDOWNE / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QU'on recommande de conserver et d'entretenir les fenêtres d'origine, qu'on recommande aussi de remplacer les fenêtres en bois par des fenêtres de même matériau ;

ATTENDU QUE des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que sur les fenêtres originales ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement de cinq (5) fenêtres en façade latérale et une (1) fenêtre en façade arrière selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Les Entreprises Marchand Ltée » (soumission no. FSM0808010754 datée du 1er août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS it is recommended that original windows be preserved and maintained, and whereas it is also recommended that wood windows be replaced by wood windows;

WHEREAS high-quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of five (5) windows on the lateral façade and one (1) window on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Les Entreprises Marchand Ltée" (quote no. FSM0808010754 dated August 1st, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03195

CCU 26-09.17 **2026-00766 – PIIA 2026-03197 – FR**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
807 UPPER LANSDOWNE / Cat. II-4

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE le bâtiment visé est une résidence de catégorie II construite vers 1930 ;

ATTENDU QUE la baie vitrée arrière existante, de deux étages, a été implantée en 1988 sous la forme d'un solarium sur deux étages de type mur-rideau en aluminium avec verrière ;

ATTENDU QUE la demande vise le remplacement complet de cette structure tout en conservant son implantation, son gabarit général, sa hauteur et sa vocation largement vitrée ;

ATTENDU QUE la nouvelle baie vitrée reproduit la même structure de murs rideaux en aluminium que l'existante ;

ATTENDU QUE la reconstruction proposée vise le remplacement d'une intervention existante datant de 1988 et que ce contexte constitue une exception selon le comité ;

ATTENDU QUE le traitement proposé simplifie la composition actuelle et améliore la lecture architecturale des deux étages du volume vitré existant ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement de la fenêtre en baie sur deux étages en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Robitaille.Curtis » (4 planches révisées le 11 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS the subject building is a Category II residence constructed circa 1930;

WHEREAS the existing two-storey rear glazed bay was installed in 1988 in the form of a two-storey aluminum curtain-wall solarium with a glazed roof;

WHEREAS the application proposes the complete replacement of this structure while maintaining its location, overall massing, height and predominantly glazed character;

WHEREAS the proposed new glazed bay reproduces the same aluminum curtain-wall structure as the existing installation;

WHEREAS By-law 1305 provides that windows and doors on residential buildings should be of a residential scale and design and that curtain walls and commercial-type detailing should generally be avoided in residential areas;

WHEREAS the proposed reconstruction involves the replacement of an existing intervention dating from 1988 and the Committee considers this context to constitute an exception in the present case;

WHEREAS the proposed design simplifies the existing composition and improves the architectural expression of the two-storey glazed volume;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;
2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of two-storey bay window on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Robitaille.Curtis" (4 sheets revised on September 11, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03197

CCU 26-09.18 **2026-00768 – PIIA 2026-03194 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
132 ARLINGTON / Cat. II-18

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.19 **2026-00769 – PIIA 2026-03198 – EN**
Enseigne | Signage
4571 SHERBROOKE OUEST / Cat. II-21-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.20 **2026-00771 – PIIA 2026-03210 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
4342 MONTROSE / Cat. II-8-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.21 **2026-00774 – PIIA 2026-03199 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
3763 THE BOULEVARD / Cat. II-3

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE des fenêtres et portes de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que sur les fenêtres originales ;

ATTENDU QUE l'ajout de nouvelles ouvertures dans les murs de maçonnerie pour des portes et des fenêtres de même que la modification ou le retrait d'anciennes ouvertures ne sont généralement pas acceptables sur les façades qui contribuent au caractère des bâtiments de Catégories I et II ;

ATTENDU QU'on peut considérer les modifications aux ouvertures de portes et de fenêtres existantes ou l'addition de nouvelles sur des façades secondaires, en autant qu'elles respectent les principes de design généraux du bâtiment et que les fenêtres soient du même design que les fenêtres existantes ;

ATTENDU QU'il faut préserver les modifications qui ont acquis une certaine importance en soi ;

ATTENDU QUE les travaux sont compatibles avec la masse, la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché et du bâtiment adjacent sur une même propriété ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour la modification d'une ouverture de fenêtre pour l'installation de portes françaises avec baies latérales, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Marwan Yacef Architecte » (1 planche A200 révisée le 9 septembre 2026 et 7 planches AX01 à AX801 émises le 18 mai 2026), et par « Ultimate Portes & Fenêtres » (1 planche révisée le 8 septembre 2026 et une soumission no. RNYTGK2 révisée le 9 septembre 2026), et par « Avnish Rughani & Associés » (3 planches S000 à S201 émises en juillet 2026) le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS high-quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS the addition of new window or door openings in masonry walls, as well as the modification or elimination of existing openings, are generally not acceptable in the character-defining facades of category I and II buildings;

WHEREAS modifications to existing window and door openings or the addition of new ones could be considered on secondary facades, provided they respect the general design principles of the style of building and the windows themselves use the same design as the existing ones;

WHEREAS if the windows or doors of a building had previously been inappropriately changed, the new ones must nevertheless conform to the set of guidelines in Annex II (by-law 1305);

WHEREAS modifications that have acquired significance in their own right are retained;

WHEREAS new work should be designed to be compatible with the massing, size, scale, and architectural features of the building to which it is attached or is adjacent to on the same property;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the modification of a window opening to install French doors with side lights, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Marwan Yacef Architect" (1 sheet A200 revised on September 9, 2026, and 7 sheets AX01 to AX801 issued on May 18, 2026), and by "Ultimate Windows & Doors" (1 sheet revised on September 8, 2026, and quote no. RNYTGK2 revised on September 9, 2026), and by "Avnish Rughani & Associates" (3 sheets S000 to S201 issued in July 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03199

CCU 26-09.22 **2026-00775 – PIIA 2026-03203 – FR**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
656 VICTORIA / Cat. III-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QU'on devrait conserver et entretenir les portes d'origine, que les portes d'origine en bois qui font face à la rue ou qui se trouvent sur les façades principales devraient être remplacées par des portes en bois en tout point semblables ;

ATTENDU QUE les portes peuvent être remplacées par des portes de bois ou de métal de bonne qualité ;

ATTENDU QUE le bâtiment visé est une résidence de catégorie III construite en 1966 et faisant partie d'un ensemble architectural de deux unités similaires ;

ATTENDU QUE la demande vise le remplacement de la porte existante par une nouvelle porte de garage isolée en acier, à panneaux rainurés, avec un fini grain de bois et de couleur noire ;

ATTENDU QUE les dessins d'archives et les photographies historiques démontrent qu'à l'origine le garage était muni d'une porte en bois composée de quatre grands panneaux ;

ATTENDU QUE la porte de garage d'origine a été remplacée antérieurement par une porte en acier à lattes et que cette composante ne conserve plus ses caractéristiques d'origine ;

ATTENDU QUE le bâtiment est classé dans la catégorie III, laquelle permet une plus grande souplesse quant au choix des éléments de remplacement lorsque les composantes d'origine ont déjà disparu ;

ATTENDU QUE la couleur noire proposée a déjà été acceptée dans le cadre de travaux antérieurs de remplacement des fenêtres sur le bâtiment en 2026 ;

ATTENDU QUE compte tenu de sa couleur noire qui atténue la perception de son relief, le fini proposé est jugé acceptable dans le contexte particulier de la demande ;

ATTENDU QUE la présence de portes de garage similaires sur l'unité voisine contribue à l'intégration de la proposition dans son contexte immédiat ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement d'une porte de garage en façade avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Les Portes J.P.R. Inc. » (2 Planches reçues le 23 juillet 2026 et soumission no. 4125534-2 datée du 14 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS doors may be replaced by either a wood or heavy gauge metal;

WHEREAS original doors should be preserved and maintained. An original wood door facing the street or found in the principal facades should be replaced by a wood door matching the original;

WHEREAS the subject building is a Category III residence constructed in 1966 and forms part of an architectural ensemble composed of two similar units;

WHEREAS the application seeks to replace the existing garage door with a new insulated steel garage door featuring grooved panels, a wood-grain finish and a black colour;

WHEREAS archival drawings and historical photographs indicate that the garage was originally fitted with a wooden garage door composed of four large panels;

WHEREAS the original garage door was previously replaced with a slatted steel door and this component no longer retains its original characteristics;

WHEREAS the building is classified as Category III, which allows greater flexibility in the selection of replacement elements where original features have already been lost;

WHEREAS the proposed black colour was previously approved as part of the window replacement project for the building in 2026;

WHEREAS given its black colour, which reduces the visual prominence of the embossed texture, the proposed finish is considered acceptable in the particular context of this application;

WHEREAS the presence of similar garage doors on the adjoining unit contributes to the integration of the proposal within its immediate context;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of a garage door on the front façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Les Portes J.P.R. Inc." (2 sheets received July 23, 2026, and quote no. 4125534-2 dated August 14, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03203

CCU 26-09.23 **2026-00776 – PIIA 2026-03207 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
470 MOUNTAIN / Cat. II-8

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs ;

ATTENDU QUE les modifications et les ajouts peuvent être permis en autant qu'ils n'affectent pas le caractère particulier du bâtiment ;

ATTENDU QUE les balcons, garde-corps et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design qui s'intègrent au caractère du bâtiment ;

ATTENDU QUE le bâtiment visé est de catégorie II ;

ATTENDU QUE la demande vise des travaux de remplacement des garde-corps de la terrasse arrière ;

ATTENDU QUE les photographies d'archives de 1962 et les permis délivrés en 2002 et 2007 démontrent que la terrasse, l'escalier et les garde-corps existants ne correspondent pas à leur configuration d'origine ;

ATTENDU QUE les garde-corps existants, de facture traditionnelle et présentant des proportions appropriées, sont détériorés à plusieurs endroits ;

ATTENDU QUE les nouveaux garde-corps sont proposés en aluminium soudé, blanc, de quarante-deux (42) pouces de haut, pour répondre aux exigences applicables à une terrasse à plus de 6 pieds de hauteur ;

ATTENDU QUE, un remplacement en bois, idéalement en cèdre, constituerait la solution privilégiée du point de vue patrimonial ;

ATTENDU QUE la couleur blanche proposée, l'implantation de l'intervention en cours arrière et le contexte d'un bâtiment de catégorie II permettent de considérer le remplacement proposé en aluminium comme une solution acceptable ;

ATTENDU QUE l la couleur blanche réduit l'impact visuel du matériau contemporain et favorise une meilleure intégration au bâtiment ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement des garde-corps et mains courantes sur la terrasse en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Nicola Diksic (7 planches reçues le 26 août 2026 et annotées par le SAU le 31 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

WHEREAS sympathetic alterations and additions may be allowed provided they do not adversely affect the essential character of the building;

WHEREAS balconies, railings and other similar structures have materials, colours, and designs that integrate with the character of the building;

WHEREAS the subject building is classified as a Category II building;

WHEREAS the application concerns the replacement of the rear terrace guardrails;

WHEREAS archival photographs dating from 1962 and permits issued in 2002 and 2007 demonstrate that the existing terrace, staircase and guardrails do not correspond to their original configuration;

WHEREAS the existing guardrails, while traditional in design and exhibiting appropriate proportions, are deteriorated in several locations;

WHEREAS new white welded aluminum guardrails, forty-two (42) inches in height, are proposed in order to comply with the requirements applicable to a terrace located more than six (6) feet above grade;

WHEREAS replacement in wood, ideally cedar, would constitute the preferred solution from a heritage perspective;

WHEREAS the proposed white colour, the location of the intervention at the rear of the property, and the context of a Category II building support the acceptability of the proposed aluminum replacement;

WHEREAS the white colour reduces the visual impact of the contemporary material and promotes a more harmonious integration with the building;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of guards and handrails on the deck on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by Nicola Diksic (7 sheets received on August 26, 2026 and annotated by UPD on August 31, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03207

CCU 26-09.24 **2026-00791 – PIIA 2026-03213 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
14 SPRINGFIELD / Cat. II-18-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs et matériaux qui contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur patrimonial sont conservés ;

ATTENDU QUE l'attrait visuel de la plupart des bâtiments de Westmount est rehaussé par des éléments de design comme des entrées, des porches et des balcons, de même que des boiseries décoratives (corniches, marquises, consoles et tarabiscotage) ;

ATTENDU QUE, lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs d'un bâtiment qui fait partie d'un ensemble architectural doivent faire l'objet d'un même traitement ;
Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement des garde-corps au rez-de-chaussée et à l'étage en façade avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Nancy Hutchison (5 planches et une lettre datée du 4 juin 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS distinctive features and materials important in defining the character of a building, a property, a streetscape or a character area are preserved;

WHEREAS the visual appeal of most Westmount buildings is enhanced by design features such as entranceways, porches and balconies as well as decorative wood detail such as cornices, canopies, brackets and decorative "gingerbread";

WHEREAS where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS all character-defining features in buildings that are part of an architectural ensemble must be treated in the same manner;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of the balustrades on the ground floor and first floor on the front façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by Nancy Hutchison (5 sheets and 1 letter dated June 4, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03213

CCU 26-09.25 **2026-00792 – PIIA 2026-03204 – FR**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
323 VICTORIA / Cat. I-20-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie I doivent être conservés à perpétuité et que les normes les plus élevées des directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration ;

ATTENDU QUE les modifications aux traits distinctifs et les ajouts qui affectent ces traits distinctifs ne sont généralement pas acceptables ;

ATTENDU QUE, lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi ;

ATTENDU QUE le design des portes et des fenêtres qui contribuent au caractère des bâtiments existants est conservé ou remplacé avec des copies identiques ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement de quatre (4) fenêtres en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Alliance Portes et Fenêtres » (soumission no. 589680 révisée le 4 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category I buildings are to be kept in perpetuity and whereas these buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines;

WHEREAS alterations to character-defining features and additions affecting these features are generally unacceptable;

WHEREAS where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS the design of windows and doors that help define the character of existing buildings is retained or replaced with identical copies;

WHEREAS replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of four (4) windows on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Alliance Portes et Fenêtres" (quote no. 589680 revised on September 4, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03204

CCU 26-09.26 **2026-00801 – PIIA 2026-03215 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
11 DOUGLAS / Cat. II-5-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCU 26-09.27 **2026-00802 – PIIA 2026-03201 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
339 OLIVIER / Cat. I-23-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les bâtiments de catégorie I doivent être conservés à perpétuité et que les normes les plus élevées des directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration ;

ATTENDU QUE les modifications aux traits distinctifs et les ajouts qui affectent ces traits distinctifs ne sont généralement pas acceptables ;

ATTENDU QUE le bâtiment visé fait partie d'un ensemble architectural composé de deux unités de catégorie I ;

ATTENDU QUE le dossier présente un historique important d'interventions et de présentations au Comité consultatif d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la demande vise l'aménagement d'une nouvelle ouverture de type porte de garage dans la façade arrière du garage attenant construit en 2025 ;

ATTENDU QUE l'autorisation du garage attenant en 2025 reposait notamment sur le fait que le garage situé en fond de cour était considéré comme impraticable ;

ATTENDU QUE la présente demande, qui vise à rétablir un accès véhiculaire vers le garage situé en fond de cour, soulève ainsi certaines interrogations quant à la cohérence de l'évolution du dossier ;

ATTENDU QUE la nouvelle ouverture est aménagée dans la façade arrière du garage attenant, en vis-à-vis du garage existant situé en fond de cour ;

ATTENDU QUE la création de cette nouvelle ouverture soulève certaines préoccupations quant à une approche de transformation réalisée par étapes ainsi qu'à la possibilité d'une utilisation de la cour arrière à des fins de circulation ou de stationnement automobile ;

ATTENDU QUE l'intervention proposée est située à l'arrière du bâtiment, dans un secteur peu visible depuis le domaine public et déjà fortement transformé ;

ATTENDU QUE la porte de garage en acier projetée reprend le langage architectural, les panneaux et les proportions de la porte située sur la façade opposée du même garage ;

ATTENDU QUE l'ouverture proposée s'intègre harmonieusement au traitement architectural du garage existant ;

ATTENDU QUE l'autorisation de cette ouverture ne constitue pas une autorisation de stationnement ou d'aménagement d'une aire de stationnement dans la cour arrière, laquelle demeure assujettie à la réglementation applicable ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour l'ajout, en cour arrière, d'une porte de garage en façade arrière du garage attaché au bâtiment, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Accordéon Architecture » (6 planches , A-001, A-002, A-101, A-301, AD-301 émises le 25 juillet 2026), et par « Garaga Expert » (soumission no. 3441448-5 datée du 4 août 2026 et annotée par le SAU le 26 août 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS Category I buildings are to be kept in perpetuity and whereas these buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines;

WHEREAS the property has been the subject of a significant history of alterations and presentations before the Planning Advisory Committee;

WHEREAS alterations to character-defining features and additions affecting these features are generally unacceptable;

WHEREAS the subject building forms part of an architectural ensemble composed of two Category I units;

WHEREAS the application seeks approval for the creation of a new garage door opening in the rear façade of the attached garage constructed in 2025;

WHEREAS approval of the attached garage in 2025 was based, in part, on the fact that the garage located at the rear of the property was considered impracticable;

WHEREAS the present application, which seeks to re-establish vehicular access to the garage located at the rear of the property, raises questions regarding the consistency of the project's evolution;

WHEREAS the new opening is proposed in the rear façade of the attached garage, directly facing the existing garage located at the rear of the property;

WHEREAS the creation of this new opening raises concerns regarding a phased approach to alterations, as well as the potential use of the rear yard for vehicular circulation or parking purposes;

WHEREAS the proposed intervention is located at the rear of the building, within an area that is minimally visible from the public realm and has already undergone substantial alterations;

WHEREAS the proposed steel garage door replicates the design, panel configuration and proportions of the garage door located on the opposite façade of the same garage;

WHEREAS the proposed opening integrates harmoniously with the architectural composition of the existing garage;

WHEREAS approval of this opening does not constitute approval for parking or for the establishment of a parking area within the rear yard, which remains subject to the applicable regulations;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;
2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for The addition, in the rear yard, of a garage door on the rear façade of the garage attached to the building, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Accordéon Architecture" (6 sheets A-001, A-002, A-101, A-301 AD-301 issued on July 25, 2026), and by "Garaga Expert" (quote no. 3441448-5 dated August 4, 2026, and annotated by UPD on August 26, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03201

CCU 26-09.28 **2026-00814 – PIIA 2026-03216 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
322 ROSLYN / Cat. II-30-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QU'on recommande de conserver et d'entretenir les fenêtres d'origine, qu'on recommande aussi de remplacer les fenêtres en bois par des fenêtres de même matériau ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement des portes et des fenêtres existantes s'insèrent dans les ouvertures existantes et ressemblent aux fenêtres d'origine quant à leur matériau, mode de fonctionnement, leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et que les éléments entourant les cadres sont conservés ou remplacés de façon à ressembler aux originaux ;

ATTENDU QUE les fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes ;

ATTENDU QUE le choix de la couleur doit tenir compte des facteurs comme les précédents historiques, l'utilisation de couleur sur d'autres maisons de la rue et la possibilité de mettre en valeur certains détails architecturaux du bâtiment ;

ATTENDU QUE le bâtiment visé fait partie d'un ensemble architectural de deux unités de catégorie II construit en 1909 ;

ATTENDU QUE la demande vise le remplacement de huit (8) fenêtres en façade principale, de deux (2) fenêtres en façade latérale et d'une (1) fenêtre en façade arrière ;

ATTENDU QUE les fenêtres d'origine sont des fenêtres à guillotine en bois et que celles situées en façade principale comportent des croisillons décoratifs en forme de « X » ;

ATTENDU QUE ces croisillons décoratifs en « X » constituent un élément caractéristique de la façade principale et participent au caractère pittoresque de l'ensemble architectural ainsi que d'un groupe plus large de résidences apparentées sur l'avenue Roslyn ;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres reprennent les proportions, le mode d'ouverture et les caractéristiques des fenêtres à guillotine d'origine, incluant les croisillons décoratifs en forme de « X » sur la façade principale et la teinte claire existante ;

ATTENDU QUE le maintien des croisillons décoratifs sur la façade principale et le traitement différencié des façades secondaires permettent de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et de son ensemble architectural ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le Comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du *Règlement numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour le remplacement de huit (8) fenêtres en façade avant, deux (2) fenêtres en façade latérale et une (1) fenêtre en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Les Industries Martin » (soumission no. 15959 révisée le 4 septembre 2026), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS it is recommended that original windows be preserved and maintained, and whereas it is also recommended that wood windows be replaced by wood windows;

WHEREAS all windows and doors on all facades of a detached building should also have a consistent treatment;

WHEREAS the replacement components for the existing windows and doors fit within the existing openings and match the original in type of material, operation, proportions, divisions, depth of inset into the wall and that the trim elements surrounding the frames are retained or replaced to match the original;

WHEREAS high-quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS the choice of paint colour should be based on factors such as historical precedent, the use of colour on other houses on the street, and the possibility of accentuating architectural details;

WHEREAS the subject building forms part of a Category II architectural ensemble consisting of two units constructed in 1909;

WHEREAS the application proposes the replacement of eight (8) windows on the principal façade, two (2) windows on the side elevation and one (1) window on the rear elevation;

WHEREAS the existing original windows are wood double-hung windows, those on the principal façade incorporating decorative "X"-shaped muntins;

WHEREAS these decorative "X"-shaped muntins constitute a defining feature of the principal façade and contribute to the picturesque character of the architectural ensemble, as well as that of a broader group of related residences on Roslyn Avenue;

WHEREAS the new windows replicate the proportions, operating method and characteristics of the original double-hung windows, including the decorative "X" muntin pattern on the principal façade and the existing light-coloured finish;

WHEREAS maintaining the decorative muntins on the principal façade while allowing a differentiated treatment on the secondary elevations contributes to preserving the architectural characteristics of the building and its architectural ensemble;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to council concerning the request filed under *By-law No. 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (S.P.A.I.P.)* for the replacement of eight (8) windows on the front façade, two (2) windows on the lateral façade and one (1) window on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Martin Industries" (quote no. 15959 revised on September 4, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03216

CCU 26-09.29 **2026-00846 – PIIA 2026-03212 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
329 VICTORIA / Cat. I-20-E

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

Reporté pour absence de quorum.

Deferred for lack of quorum.

CCU 26-09.30 **2026-00867 – PIIA 2026-03217 – EN**
Fenêtres et portes | Windows & Doors
338-340 OLIVIER / Cat. II-23

Examiné le / Reviewed on : 2026-09-03

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

7. INFORMATIONS GÉNÉRALES / GENERAL INFORMATION

8. AFFAIRES NOUVELLES / NEW BUSINESS

9. PROCHAINES ASSEMBLÉES / NEXT MEETINGS

Mardi, le 29 septembre et jeudi, le 1er octobre 2026.
Tuesday, September 29, 2026, and Thursday, October 1st, 2026.

10. AJOURNEMENT & LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
ADJOURNMENT & CLOSING OF THE MEETING

Mardi 1er septembre 2026 / Tuesday September 1st, 2026
L'assemblée est ajournée à 12h12 jusqu'au jeudi 3 septembre 2026 à 8h00.
The meeting is adjourned at 12:12 p.m. until Thursday, September 3rd, 2026, at 8:00 am.

Jeudi 3 septembre 2026 / Thursday September 3rd, 2026
L'assemblée est levée à 12h18.
The meeting was closed at: 12:18 p.m.

Mardi 1er septembre 2026 / Tuesday September 1st, 2026

Brian Karasick	**Nathalie Jodoin, arch. OAQ**
Président	Directrice adjointe, SAU
Chair	Assistant-Director, UPD

Jeudi 3 septembre 2026 / Thursday September 3rd, 2026

Brian Karasick	**Nathalie Jodoin, arch. OAQ**
Président	Directrice adjointe, SAU
Chair	Assistant-Director, UPD