



Procès-verbal / Minutes

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

Tenue le 14 janvier 2025
Held on January 14th, 2025

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
☐	Demers, Clément Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident	☒	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	☒	Boissonneault, Téo Agente en urbanisme Urban Planning Agent
☒	Hanna, David PhD et résident PhD and resident	☒	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
☒	Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	☒	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	McAuley, Karen Ann Architecte et résidente Architect and resident	☒	Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary 2024-10-29
☒	Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	☒	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD 2024-10-29
☒	Scheffer, Carole Présidente, architecte et résidente Chair, architect and resident	☒	Wang, Yichuan Agent conseil en urbanisme Urban Planning Consultant

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

L'assemblée est ouverte à 8h00.

The meeting is opened at 8:00 a.m.

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

L'ordre du jour a été adopté tel que présenté.

The agenda was adopted as presented.

Ordre du jour / Agenda

**Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee**

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**À être tenue le 14 janvier 2025
To be held on January 14th, 2025**

En visioconférence / By videoconference

- 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING 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. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILE SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

CCUDM 25-01-14.01 DM 2025-03003
Dérogation Mineure | Minor Derogation
[1-3 HILLSIDE / II-34](#)

CCUDM 25-01-14.02 DM 2025-03002
Dérogation Mineure | Minor Derogation
[149 CHEMIN DE LA CÔTE SAINT-ANTOINE / Cat. I-3](#)

- 5. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA / FILE SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW**

CCUDM 25-01-14.03 2023-00817 & 2023-00818 – PIIA 2024-03014
Agrandissement plus de 40 m² carrés | Addition over 40 sq. mtrs
[149 CHEMIN DE LA CÔTE SAINT-ANTOINE / Cat. I-3](#)

- 6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

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

Aucun membre n'a déclaré de conflit d'intérêt en lien avec les dossiers inscrits à l'ordre du jour.
No member declared a conflict of interest in relation to the items listed on the agenda.

**4. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILE SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

CCUDM 25-01-14.01 DM 2025-03003
Dérogation Mineure | Minor Derogation
[1-3 HILLSIDE / II-34](#)

ATTENDU QUE les dispositions du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

ATTENDU QU'UNE demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (Règlement 1576, art. 7, par. 1) ;

ATTENDU QU'UNE dérogation mineure doit être considérée comme étant mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (Règlement 1576, art. 7, par. 2) ;

ATTENDU QUE l'application des dispositions réglementaires visées par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure (Règlement 1576, art. 7, par. 3) ;

ATTENDU QUE la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins (Règlement 1576, art. 7, par. 4) ;

ATTENDU QUE la dérogation ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général (Règlement 1576, art. 7, par. 5) ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à permettre la création de deux unités de logement d'une chambre à coucher dans le cadre d'un projet résidentiel, et ce, bien que la sous-section 5.4.2 du Règlement 1303 concernant le zonage stipule que dans toute zone où un bâtiment multifamilial est autorisé, (...), chaque unité de logement doit comporter au moins une salle de bain, deux chambres à coucher et une pièce comportant l'espace nécessaire à une cuisine, un coin repas et un séjour (...);

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure permet de favoriser la mixité dans le secteur et de répondre à un besoin pour des logements d'une chambre à coucher seulement ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure permet au projet résidentiel de se réaliser et ainsi de contribuer bénéfiquement au développement du secteur dans lequel il s'inscrit ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure répond aux critères du Règlement 1576 ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le conseil approuve la demande de dérogation mineure visant à permettre la création de deux unités de logement d'une chambre à coucher dans le cadre d'un projet résidentiel, et ce, bien que la sous-section 5.4.2 du Règlement 1303 concernant le zonage stipule que dans toute zone où un bâtiment multifamilial est autorisé, (...), chaque unité de logement doit comporter au moins une salle de bain, deux chambres à coucher et une pièce comportant l'espace nécessaire à une cuisine, un coin repas et un séjour. (...)

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the provisions of By-law 1576 concerning minor exemption;

WHEREAS a minor exemption must comply with the Planning Programme (By-law 1576, a. 7, par. 1.);

WHEREAS the exemption is minor in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms; (By-law 1576, a. 7, par. 2);

WHEREAS the application of the regulatory provisions targeted by the application causes serious harm to the person requesting the minor exemption (By-law 1576, a. 7, par. 3);

WHEREAS the exemption shall not hinder the owners of neighbouring properties in the enjoyment of their rights of ownership (By-law 1576, a. 7, par. 4);

WHEREAS the exemption does not exacerbate safety or public health risks or affect the quality of the environment or general well-being (By-law 1576, a. 7, par. 5);

WHEREAS the minor exemption application is to allow the creation of two one-bedroom dwelling units as part of a residential project, even though subsection 5.4.2 of the *Zoning By-law 1303* stipulates that in every zone where a multi-family building is permitted, (...), every dwelling unit must contain at least one bathroom, two bedrooms, and a room containing a kitchen area, a dining area and a living area (...);

WHEREAS the exemption application would favor a mixed development in the area and meet a need for one-bedroom dwellings only;

WHEREAS the exemption would allow the realization of a residential project that would contribute to the development of the area in which it is located;

WHEREAS this minor exemption application meets the criteria prescribed by *By-law 1576*;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice.
2. That the Planning Advisory Committee gives a **favourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed at allowing the creation of two one-bedroom dwelling units as part of a residential project, even though subsection 5.4.2 of the Zoning By-law 1303 stipulates that in every zone where a multi-family building is permitted, (...), every dwelling unit must contain at least one bathroom, two bedrooms, and a room containing a kitchen area, a dining area and a living area (...).

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 25-01-14.02

DM 2025-03002

Dérogation Mineure | Minor Derogation

[149 CHEMIN DE LA CÔTE SAINT-ANTOINE / Cat. I-3](#)

ATTENDU QUE les dispositions du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

ATTENDU QU'UNE demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (Règlement 1576, art. 7, par. 1) ;

ATTENDU QU'UNE dérogation mineure doit être considérée comme étant mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (Règlement 1576, art. 7, par. 2) ;

ATTENDU QUE l'application des dispositions réglementaires visées par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure (Règlement 1576, art. 7, par. 3) ;

ATTENDU QUE la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins (Règlement 1576, art. 7, par. 4) ;

ATTENDU QUE la dérogation ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général (Règlement 1576, art. 7, par. 5) ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à permettre une entrée véhiculaire mesurant 3,66 mètres (12 pieds) de large calculé sur la ligne de rue, soit 0,61 mètre (2 pieds) de plus que ce qui est permis par l'article 5.5.3.4 du Règlement 1303 concernant le zonage qui stipule que la largeur maximale de l'entrée véhiculaire calculée sur la ligne de rue est de 10 pieds (3,05 mètres) dans cette situation ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure permet de favoriser une meilleure visibilité lors des manœuvres pour accéder et sortir de l'espace de stationnement existant, améliorant ainsi la sécurité pour les automobilistes et les piétons qui circulent sur la rue ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure répond aux critères du Règlement 1576 ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

3. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
4. Que le conseil approuve la demande de dérogation mineure visant à permettre une entrée véhiculaire mesurant 3,66 mètres (12 pieds) de large mesuré sur la ligne de rue, soit 0,61 mètre (2 pieds) de plus que ce qui est permis par l'article 5.5.3.4 du Règlement 1303 concernant le zonage qui stipule que la largeur maximale calculée sur la ligne de rue est de 10 pieds (3,05 mètres) dans cette situation.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the provisions of By-law 1576 concerning minor exemption;

WHEREAS a minor exemption must comply with the Planning Programme (By-law 1576, a. 7, par. 1.);

WHEREAS the exemption is minor in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms; (By-law 1576, a. 7, par. 2);

WHEREAS the application of the regulatory provisions targeted by the application causes serious harm to the person requesting the minor exemption (By-law 1576, a. 7, par. 3);

WHEREAS the exemption shall not hinder the owners of neighboring properties in the enjoyment of their rights of ownership (By-law 1576, a. 7, par. 4);

WHEREAS the exemption does not exacerbate safety or public health risks or affect the quality of the environment or general well-being (By-law 1576, a. 7, par. 5);

WHEREAS the minor exemption application is to allow a driveway measuring 3.66 meters (12 feet) wide calculated on the street line, which is 0.61 meters (2 feet) wider than what is permitted by Section 5.5.3.4 of Zoning By-law 1303 which stipulates that the maximum width of the driveway entrance calculated on the street line is 10 feet (3.05 meters) in this situation;

WHEREAS the exemption application would improve visibility when maneuvering in and out of the existing parking space, thereby improving safety for motorists and pedestrians on the street;

WHEREAS this minor exemption application meets the criteria prescribed by *By-law 1576*.

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice.
2. That the Planning Advisory Committee gives a **favourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed at allowing a driveway measuring 3.66 meters (12 feet) wide calculated on the street line, which is 0.61 meters (2 feet) wider than what is permitted by Section 5.5.3.4 of Zoning By-law 1303 which stipulates that the maximum width of the driveway entrance calculated on the street line is 10 feet (3.05 meters) in this situation.

CARRIED UNANIMOUSLY

**5. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILE SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW**

CCUDM 25-01-14.03

2023-00817& 2023-00818– PIIA 2024-03014

Aménagement paysager

[149 CHEMIN DE LA CÔTE SAINT-ANTOINE / Cat. I-3](#)

Examiné le / Reviewed on : 2025-01-14

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.



6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 8h51.

The meeting was closed at 8:51 a.m.

Mardi, le 14 janvier 2025 / Tuesday, January 14, 2025

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Nathalie Jodoin
Directrice adjointe, SAU
Assistant Director, UPD