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 SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

Tenue le 1er avril 2025
Held on April 1st, 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, Téa** 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
☒	**Peart, Conrad** Conseiller municipal Municipal Councillor	☐	**Neault, Frédéric** Directeur SAU Director UPD
☒	**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.

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

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

À être tenue le 1er avril 2025
To be held on April 1st, 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. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILE SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW

CCUDM 25-04.01 — **DM 2025-03062**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
638 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

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

CCUDM 25-04.02 — **2025-00165 – PIIA 2025-03066 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior renovations
638 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING

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

CCUDM 25-04.01 — **DM 2025-03062**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
638 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

ATTENDU QUE le *Règlement 1576 sur les dérogations mineures* de la Ville de Westmount a été adopté le 20 septembre 2021 ;

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

ATTENDU QUE la dérogation doit être mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (Règl.1576, art. 7, par. 2) ;

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

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

ATTENDU QUE la dérogation n'a pas 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 (Règl.1576, art. 7, par. 5) ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à permettre la construction d'un escalier d'accès au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse, en cour arrière du bâtiment, ce qui porterait à 45% le rapport d'implantation sur le lot, alors que la « *Grille des spécifications physico-spatiales de l'annexe A.1 du Règlement 1303 concernant le zonage »,* stipule que le rapport d'implantation maximum dans la zone R2-04-01 où se trouve le bâtiment est de 40% ;

ATTENDU QUE l'escalier d'accès et la terrasse proposés visent à remplacer les mêmes éléments précédemment démolis par les anciens propriétaires sans avoir obtenu l'autorisation de la Ville, entraînant ainsi la perte des droits acquis ;

ATTENDU QUE la proposition, telle que soumise, occuperait une superficie au sol inférieure à celle précédemment occupée ;

ATTENDU QUE la construction de l'escalier d'accès proposé vise rétablir une issue de secours secondaire fonctionnelle à l'arrière du bâtiment ;

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 comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un escalier d'accès au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse, en cour arrière du bâtiment. Le tout, augmentant ainsi le rapport d'implantation sur le lot à 45%, alors que la « *Grille des spécifications physico-spatiales de l'annexe A.1 du Règlement 1303 concernant le zonage* » stipule que le rapport d'implantation maximum dans la zone R2-04-01 où se trouve le bâtiment est de 40%.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the City of Westmount's *By-law 1576 on Minor Exemptions* was adopted on September 20, 2021;

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 aims to allow the construction of an access staircase leading to the ground floor, as well as the erection of a terrace, in the year yard of the of the building, which would bring to 45% the site coverage ratio on the lot, even though the *Table of physical and spatial provisions in Schedule A.1 of Zoning By-law 1303,* stipulates that the maximum site coverage ratio in zone R2-04-01, where the building is located, is 40%.

WHEREAS the proposed access staircase and terrace aim to replace the same elements previously demolished by the former owners without having obtained the City's authorization, resulting in the loss of acquired rights;

WHEREAS the proposal, as submitted, would occupy a smaller footprint than that previously occupied;

WHEREAS the construction of the proposed access staircase aims to re-establish a functional secondary emergency exit at the rear of the building;

WHEREAS this minor exemption application meets the criteria of *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 give a **favourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed at allowing the construction of an access staircase leading to the ground floor, as well as the erection of a terrace, in the rear yard of the building. All of which would increase the site ratio on the lot to 45%, even though the "*Table of physical and spatial provisions in Schedule A.1 of Zoning By-law 1303"* stipulates that the maximum site coverage ratio in zone R2-04-01, where the building is located, is 40%.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 25-04.02 **2025-00165 – PIIA 2025-03066 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior renovations
638 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

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'une terrasse élevée au-dessus du sol devrait être de taille réduite à moins qu'il soit démontré que l'impact sur les propriétés voisines est minime ;

ATTENDU QUE les galeries, balcons, clôtures, garde-corps, terrasses de toit et autres structures semblables devraient avoir des matériaux, couleurs et design qui s'intègrent au caractère du bâtiment ;

ATTENDU QUE les nouveaux bâtiments et les ajouts aux bâtiments existants peuvent être conçus dans le style d'origine, en utilisant des matériaux et des détails semblables à ceux des bâtiments d'origine ou aux autres bâtiments de la rue ou du secteur patrimonial ;

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

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 construction d'un escalier d'accès secondaire et l'aménagement d'une terrasse, en cour arrière selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Michael Finkelstein, architecte, (planches révisées A-01 à A-07 reçues le 9 avril 2025), 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)* and that this request meets the objectives and criteria;

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

WHEREAS a raised deck above ground should be of reduced size unless it is demonstrated that the impact on the adjacent properties is minimal;

WHEREAS porches, balconies, fences, railings, screens, roof decks, and other similar structures should have materials, colours, and designs that integrate with the character of the building;

WHEREAS the new buildings or additions to existing buildings can be designed in the original style, using details similar to the original building or to the other buildings of the streetscape or character area;

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

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 construction of a secondary access staircase and the erection of a terrace, in the rear yard, according to the plans and technical details prepared and submitted by Michael Finkelstein, architect (revised sheets A-01 to A-07 received on April 9, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03066

5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 8h21

The meeting was closed at 8:21 a.m.

Mardi, 1 avril 2025 / Tuesday, April 1, 2025

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Nathalie Jodoin
Directrice adjointe, SAU
Assistant Director, UPD