

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 6 mai 2025
Held on May 6th, 2025**

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Demers, Clément Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input checked="" type="checkbox"/>	Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/>	Boissonneault, Téo Agente en urbanisme Urban Planning Agent
<input checked="" type="checkbox"/>	Hanna, David PhD et résident PhD and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/>	Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input checked="" type="checkbox"/>	McAuley, Karen Ann Architecte et résidente Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary
<input checked="" type="checkbox"/>	Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	<input type="checkbox"/>	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/>	Scheffer, Carole Présidente, architecte et résidente Chair, architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	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 6 mai 2025
To be held on May 6, 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 25-05.06 DM 2025-03100
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[4924 SHERBROOKE / Cat. I-20](#)
4. **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 25-05.06 DM 2025-03100
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[4924 SHERBROOKE / Cat. I-20](#)**

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 ;

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 ;

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 ;

ATTENDU QUE la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins ;

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 ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à permettre la reconversion du deuxième étage d'un bâtiment de deux étages en passant d'un usage commercial à résidentiel sans avoir besoin d'aménager cinq (5) espaces de stationnement supplémentaires à celle qui est actuellement existante sur le lot 1 580 967 où se trouve le bâtiment tel que prévu par la section 5.5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage ;

ATTENDU QUE le bâtiment actuel a présentement un usage commercial au rez-de-chaussée et au deuxième étage ;

ATTENDU QUE la reconversion du deuxième étage du bâtiment en passant d'un usage commercial à résidentiel nécessite six (6) places de stationnement sur le lot 1 580 967 tel que prévu par la section 5.5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage ;

ATTENDU QU'IL n'y a aucune place disponible sur le lot 1 580 967 pour pouvoir aménager cinq (5) espaces de stationnement supplémentaires afin de se conformer à la section 5.5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage ;

ATTENDU QUE l'usage au rez-de-chaussée du bâtiment faisant l'objet de la demande resterait commercial ;

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 reconversion du deuxième étage d'un bâtiment de deux étages en passant d'un usage commercial à résidentiel sans avoir besoin d'aménager cinq (5) espaces de stationnement supplémentaires à celui qui est actuellement existant sur le lot 1 580 967 où se trouve le bâtiment, et ce, bien que les points 1 et 4 de la section 5.5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage stipulent que:

« Un bâtiment existant ne peut être établi que si après l'entrée en vigueur du présent règlement :

- (1) dans le cas d'un bâtiment unifamilial, un garage privé ou une aire de stationnement soit établi derrière l'alignement de construction sur le lot ou le terrain sur lequel il est érigé ;
- (4) dans le cas d'un bâtiment autre qu'un bâtiment résidentiel ou industriel, il comporte sur le lot ou le terrain sur lequel il est érigé au moins un espace de stationnement par 500 pieds carrés (46,45 mètres carrés) de superficie de plancher au rez-de-chaussée; et un espace de stationnement par 1 000 pieds carrés (92,90 mètres carrés) de la superficie de plancher totale des autres étages.

Malgré ce qui précède, aucun espace de stationnement n'est requis pour tout nouveau logement ou logement existant à l'intérieur d'un bâtiment en rangée existant situé sur un lot ou terrain n'ayant aucun accès à la cour arrière par une voie publique ou privée et qui ne permet pas l'aménagement d'une aire de stationnement selon les dispositions du présent règlement. »

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;

WHEREAS the exemption is minor in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms;

WHEREAS the application of the regulatory provisions targeted by the application causes serious harm to the person requesting the minor exemption;

WHEREAS the exemption shall not hinder the owners of neighbouring properties in the enjoyment of their rights of ownership;

WHEREAS the exemption does not exacerbate safety or public health risks or affect the quality of the environment or general well-being;

WHEREAS the minor exemption aimed at allowing the conversion of the second floor of a two-storey building from commercial to residential use without having to build five (5) parking spaces in addition to the existing one on lot 1 580 967 where the building is located as per section 5.5.2 of Zoning By-law 1303;

WHEREAS the existing building is currently used for commercial purposes on the first and second floor;

WHEREAS the conversion of the second floor of the building from commercial to residential use requires six (6) parking spaces on lot 1 580 967 as provided in section 5.5.2 of Zoning By-law 1303;

WHEREAS there are no parking spaces available on lot 1 580 967 to accommodate five (5) additional parking spaces in order to comply with section 5.5.2 of Zoning By-law 1303;

WHEREAS the first floor of the concerned building would retain its commercial use;

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 conversion of the second floor of a two-storey building from commercial to residential use without the need to create five (5) parking spaces in addition to the existing one on the lot where the building is located, even though paragraphs 1 and 4 of section 5.5.2 of Zoning By-law 1303 stipulate that:

“After the coming into force of this By-law, no existing building may be established unless and until:

- (1) in the case of a one-family building, a private garage or parking area is established behind the building line on the lot or parcel of land on which the building is constructed;
- (4) in the case of a building other than a residential or industrial building, a minimum of one parking space is established on the lot or parcel of land on which the building is constructed, for every 500 square feet (46.45 square metres) of the ground floor area, and for every 1,000 square feet (92.90 square metres) of the total floor area of all other floors.

Notwithstanding the foregoing, no parking space is required for any new or existing dwelling in an existing attached building located on a lot or parcel of land with no access to the rear yard through a public or private way, and that does not allow for the construction of a parking area in accordance with the provisions of this By-law.”

CARRIED UNANIMOUSLY

**4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING**

L'assemblée est levée à 8h14.

The meeting was closed at 8:14 a.m.

Mardi le 6 mai 2025 / Tuesday May 6, 2025

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Nathalie Jodoin, arch. OAQ
Directrice adjointe, SAU
Assistant-Director, UPD