

**Procès-verbal / Minutes**

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

**ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING**

**Tenue le 3 juin 2025  
Held on June 3, 2025**

**En visioconférence / By videoconference**

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



ATTENDU QUE l'espace souhaité pour l'aménagement de la terrasse est présentement occupé par six (6) places de stationnement, dont seulement deux (2) places peuvent concrètement être utilisées pour le stationnement automobile dues à leur configuration sur le site ;

ATTENDU QUE l'utilisation de ces espaces de stationnement pose des risques de sécurité pour les piétons et le trafic circulant sur l'avenue Victoria ;

ATTENDU QUE la terrasse proposée aurait aussi un impact positif important sur les activités de l'établissement de restauration situé sur le lot 1 581 442, et qu'il n'existe pas d'alternatives possibles sur une implantation permanente de la terrasse proposée à un autre emplacement ;

ATTENDU QUE la terrasse proposée correspondrait à la vocation commerciale de l'avenue Victoria, et contribuerait à l'effervescence économique du secteur ;

**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 l'aménagement d'une terrasse autoportante qui occuperait l'entièreté de la cour latérale du lot 1 581 439, qui ne serait pas supportée par des poteaux ou des murs et qui nécessiterait l'élimination de six espaces de stationnement, ce qui dérogerait aux sous-sections suivantes du Règlement de zonage 1303:
  - La sous-section 5.5.1, au point (4), stipule que « dans le cas d'un bâtiment autre qu'un bâtiment résidentiel ou industriel, ou d'une partie de bâtiment conçu pour des occupations autres que résidentielles, il comporte un garage de stationnement établi sur le lot ou le terrain sur lequel il est érigé pouvant accommoder 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 », ce qui nécessiterait après calcul sept (7) places de stationnement sur le lot 1 581 439 ;
  - La sous-section 6.17.2 stipule qu'une terrasse autoportante est « une terrasse supportée par des poteaux ou des murs, mais structurellement indépendante et reliée au bâtiment seulement par une passerelle ou un escalier de moins de 4,92 pieds (1,50 mètre) de largeur n'est pas considérée comme une partie du bâtiment », et que « la distance entre une terrasse et une ligne de propriété doit être au moins deux fois plus grande que sa hauteur par rapport au sol ».

**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 is aimed at allowing the installation of a free-standing deck that would occupy the entire side yard of lot 1 581 439, that would not be supported by posts or walls and that would require the elimination of six parking spaces, which will not be conforming to sub-sections 5.5.1 and 6.17.2 of Zoning By-law 1303;

WHEREAS the space required for the establishment of the terrace is currently occupied by six (6) parking spaces, of which only two (2) can actually be used for automobile parking due to their configuration on the site;

WHEREAS the use of these parking spaces poses safety risks for pedestrians and traffic on Victoria Avenue;

WHEREAS the proposed terrace would also have a significant positive impact on the activities of the restaurant located on lot 1 581 442, and there are no possible alternatives to permanently set up the proposed terrace in another location;

WHEREAS the proposed terrace would be in keeping with the commercial vocation of Victoria Avenue, and would contribute to the area's economic dynamics;

**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 installation of a free-standing deck that would occupy the entire side yard of lot 1 581 439, that would not be supported by posts or walls and that would require the elimination of six parking spaces, which will not be conforming to the following subdivisions of Zoning By-law 1303:
  - Subdivision 5.5.1 stipulates under point (4) that "in the case of a building other than a residential or industrial building or in the case of a part of a building designed for occupancies other than residential, a parking garage on the lot or parcel of land on which the building is constructed is established containing a minimum of one parking space per 500 square feet (46.45 square metres) of the ground floor area is established, and one parking space per 1,000 square feet (92.90 square metres) of the total floor area of all other floors", which would require seven (7) parking spaces on the lot 1 581 439 after calculation;
  - Subdivision 6.17.2 stipulates that a free-standing deck is "a deck supported by posts or walls, but structurally separate and connected to the building only by a walkway or staircase less than 4.92 feet (1.50 meter) wide, is not considered part of the building", and that "the distance between a deck and a property line shall be at least twice as great as its height above the ground".

**CARRIED UNANIMOUSLY**

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

**CCUDM 25-06.02      2025-00503 – PIIA 2025-03125**  
**Aménagement paysager | Landscaping**  
[392 VICTORIA / Cat. II-20](#)

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 terrasses et pergolas et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux et qui s'intègrent au caractère du bâtiment ;

ATTENDU QUE les galeries, balcons, clôtures, garde-corps, terrasses de toit et autres structures semblables ont les matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux ;

ATTENDU QUE les clôtures à lattes horizontales sont généralement réservées à un contexte commercial et ne sont pas acceptées pour les propriétés résidentielles ;

ATTENDU QUE, dans un contexte commercial, une intervention contemporaine peut être privilégiée, à condition qu'elle s'inscrive de manière cohérente dans le langage architectural du bâtiment et 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'une terrasse autoportante, en cour latérale selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Gupta Architecture Inc. », (planches A00, A01, A05, A06, A08 à A12, A35 et A90 reçues le 2 juin 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 decks and pergolas, and other similar structures have materials, colours and designs that harmonize with each other and are integrated into the character of the building;

WHEREAS porches, balconies, fences, railings, screens, roof decks, and other similar structures have materials, colours, and designs that harmonize with each other;

WHEREAS horizontal slat fences are typically limited to commercial contexts and are not accepted for residential properties;

WHEREAS, in a commercial context, a contemporary intervention may be appropriate, provided it aligns coherently with the architectural language of the building and the street;

**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 **favorable** 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 construction of a free-standing deck, in the lateral yard, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Gupta Architecture Inc.", (sheets A00, A01, A05, A06, A08 to A12, A35 and A90 received on June 2, 2025), all identified in the following annex:

**CARRIED UNANIMOUSLY**

**ANNEXE / ANNEX  
2025-03125**

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

L'assemblée est levée à 8h46.  
The meeting was closed at 8:46 a.m.

**Mardi le 3 juin 2025 / Tuesday June 3, 2025**

\_\_\_\_\_  
**Carole Scheffer**  
Présidente  
Chair

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