

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 13 janvier 2026
Held on January 13, 2026**

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Chomski, Jonathan Conseiller municipal Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/>	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input checked="" type="checkbox"/>	Demers, Clément Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Calderon, Alejandro Chef de division Urbanisme Head of Division Urban Planning
<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 type="checkbox"/>	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/>	Moss, Shawn Conseiller municipal Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/>	Parent, Marie-Eve Agente au support administratif Administrative Support Agent
<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
<input type="checkbox"/>	Stern, Michael Maire, member ex-officio Mayor, Ex-officio Member		

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 13 janvier 2026
To be held on January 13, 2026**

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. **DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILES SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

CCUDM 26-01.01	DM 2025-03278 Dérogation Mineure Minor Exemption 312 KENSINGTON/ Cat. I-22
CCUDM 26-01.02	DM 2025-03282 Dérogation Mineure Minor Exemption 3781 THE BOULEVARD/ Cat. I-3-E
CCUDM 26-01.03	DM 2025-03284 Dérogation Mineure Minor Exemption LOT 1583048 (VOISIN 807 LEXINGTON)
4. **DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILES SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW**

CCUDM 26-01.04	2025-01085 – PIIA 2025-03272 Rénovations extérieures Exterior renovations 312 KENSINGTON/ Cat. I-22
-----------------------	--
5. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

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

CCUDM 26-01.01 DM 2025-03278
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[312 KENSINGTON/ Cat. I-22](#)

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 reconstruction des balcons à l'arrière de la propriété qui créerait un espace découvert en cour arrière mesurant 6,13 mètres de profondeur, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit à la sous-section 5.3.3 que lorsque la hauteur du mur arrière du bâtiment principal mesure entre 7,62 mètres et 10,67 mètres, la profondeur de l'espace découvert de la cour arrière doit être de minimum 7,62 mètres, soit une différence de 1,49 mètres ;

ATTENDU QUE la reconstruction des balcons est nécessaire selon les demandeurs dû à leur état de détérioration avancée ;

ATTENDU QUE les balcons proposés se situeraient au même emplacement que les anciens balcons avant leur démolition par les demandeurs ;

ATTENDU QUE les balcons proposés s'intégreraient au niveau architectural avec le reste du bâtiment principal auquel ils se rattachent.

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 reconstruction des balcons à l'arrière de la propriété qui créerait un espace découvert en cour arrière mesurant 6,13 mètres de profondeur, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit à la sous-section 5.3.3 que lorsque la hauteur du mur arrière du bâtiment principal mesure entre 7,62 mètres et 10,67 mètres, la profondeur de l'espace découvert de la cour arrière doit être de minimum 7,62 mètres, soit une différence de 1,49 mètres.

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 aims at allowing the reconstruction of the balconies at the rear of the property, which would create an uncovered space in the rear yard measuring 6.13 meters in depth, even though Zoning By-law 1303 provides in subdivision 5.3.3 that when the height of the rear wall of the main building is measuring between 7.62 meters and 10.67 meters, the depth of the uncovered space in the rear yard must be a minimum of 7.62 meters, which is a difference of 1.49 meters;

WHEREAS the reconstruction of the balconies is necessary due to their advanced state of deterioration according to the applicants;

WHEREAS the proposed balconies would be erected at the same location as the previous balconies before they were demolished by the applicant;

WHEREAS the proposed balconies would blend in architecturally with the rest of the main building to which they are attached.

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 reconstruction of the balconies at the rear of the property, which would create an uncovered space in the rear yard measuring 6.13 meters in depth, even though Zoning By-law 1303 provides in subdivision 5.3.3 that when the height of the rear wall of the main building is measuring between 7.62 meters and 10.67 meters, the depth of the uncovered space in the rear yard must be a minimum of 7.62 meters, which is a difference of 1.49 meters.

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 26-01.02 **DM 2025-03282**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[3781 THE BOULEVARD/ Cat. I-3-E](#)

Orientation favorable pour la proposition préliminaire, recommandation reportée en attente de la présentation d'une proposition complète

Favorable opinion towards the preliminary proposal, recommendation deferred pending submission of a complete proposal

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 26-01.03 **DM 2025-03284**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[LOT 1583048 \(VOISIN 807 LEXINGTON\)](#)

Orientation favorable pour la proposition préliminaire, recommandation reportée en attente de la présentation d'une proposition complète

Favorable opinion towards the preliminary proposal, recommendation deferred pending submission of a complete proposal

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-01.04 **2025-01085 – PIIA 2025-03272 – EN**
Rénovations extérieures | Exterior renovations
[312 KENSINGTON/ Cat. I-22](#)

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.

5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 9h05

The meeting was closed at 9:05 a.m.

Mardi, 13 janvier 2026 / Tuesday, January 13, 2026

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Nathalie Jodoin
Directrice adjointe, SAU
Assistant Director, UPD