

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 10 février 2026
Held on February 10, 2026**

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
<input type="checkbox"/>	Chomski, Jonathan Conseiller municipal Municipal Councillor	<input type="checkbox"/>	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input type="checkbox"/>	Demers, Clément Architecte, urbaniste et résident Architect, urban planner and resident	<input type="checkbox"/>	Calderón, Alejandro Chef de division Urbanisme Head of Division Urban Planning
<input type="checkbox"/>	Hanna, David PhD et résident PhD and resident	<input type="checkbox"/>	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
<input type="checkbox"/>	Karasick, Brian Président, urbaniste et résident Chair, Urban planner and resident	<input type="checkbox"/>	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input type="checkbox"/>	Mayes, Sophie Architecte et résidente Architect and resident	<input type="checkbox"/>	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
<input type="checkbox"/>	McAuley, Karen Ann Vice-Présidente, architecte et résidente Vice-Chair, architect and resident	<input type="checkbox"/>	Levy, Isabelle Agente au support administratif Administrative Support Agent
<input type="checkbox"/>	Moss, Shawn Conseiller municipal Municipal Councillor	<input type="checkbox"/>	Parent, Marie-Eve Agente au support administratif Administrative Support Agent
<input type="checkbox"/>	Stern, Michael Maire, member ex-officio Mayor, Ex-officio Member	<input 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 10 février 2026
To be held on February 10, 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. **DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST**
4. **DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILES SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

CCUDM 26-02.01 DM 2025-03281
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[361 Clarke/ Cat. II-23](#)
5. **DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILE SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW**

CCUDM 26-02.02 2025-01085 – PIIA 2025-03272
Rénovations extérieures | Exterior renovations
[312 KENSINGTON/ Cat. I-22](#)
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
FILES SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

**CCUDM 26-02.01 DM 2025-03281
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[361 Clarke/ Cat. II-23](#)**

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 un garage situé à 0,24 mètre (0,79 pied) de la ligne de lot arrière, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit à la sous-section 5.3.5 (2) qu'un bâtiment accessoire peut être établi sur la ligne arrière et sur la ligne latérale d'un lot ou terrain, pourvu que, si cette ligne arrière borde une ruelle, un mur dudit bâtiment accessoire soit établi à 3 pieds (0,91 mètre) de, et parallèle à, ladite ligne arrière, soit une différence de 0,67 mètre (2,20 pieds) ;

ATTENDU QUE la distance non conforme par rapport à la ligne de lot arrière identifiée par l'arpenteur-géomètre dans son certificat de localisation après la construction du garage est le résultat d'une erreur d'implantation durant les travaux de construction ;

ATTENDU QUE les dimensions du garage ont également changé dû à l'erreur d'implantation, mais les dispositions réglementaires applicables autre que la distance par rapport à la ligne de lot arrière sont toutefois respectés ;

ATTENDU QUE le garage construit avait reçu une recommandation favorable de la part du Comité consultatif d'urbanisme et l'approbation du Conseil de ville en 2023 à la suite d'une évaluation des composantes architecturales de cette dernière en vertu du Règlement 1305 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE l'impact de l'erreur d'implantation du garage sur ses composantes architecturales est jugé minime par le Comité consultatif d'urbanisme par rapport à la proposition qui avait été acceptée ;

ATTENDU QUE les travaux de construction du garage ont été complétés depuis plusieurs mois lorsque l'erreur d'implantation a été découverte, et que seules sa démolition et sa reconstruction selon les plans qui ont été déposés par le demandeur dans sa demande de permis et approuvés par la Ville en mai 2023 permettraient d'atteindre la conformité avec la sous-section 5.3.5 (2) du Règlement de zonage 1303 ;

ATTENDU QUE l'erreur semble avoir été commise de bonne foi ;

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 un garage situé à 0,24 mètre (0,79 pied) de la ligne de lot arrière, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit à la sous-section 5.3.5 (2) qu'un bâtiment accessoire peut être établi sur la ligne arrière et sur la ligne latérale d'un lot ou terrain, pourvu que, si cette ligne arrière borde une ruelle, un mur dudit bâtiment accessoire soit établi à 3 pieds (0,91 mètre) de, et parallèle à, ladite ligne arrière, soit une différence de 0,67 mètre (2,20 pieds).

Le tout conformément au plan d'implantation préparé par M. Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre (Minute 6918, Dossier K-2080) en date 7 juillet 2025.

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 a garage located 0.24 meters (0.79 feet) from the rear lot line, even though Zoning By-law 1303 provides in subsection 5.3.5 (2) that an accessory building may be established on the rear and side line of a lot or parcel of land, provided that, if this rear line borders a lane, one wall of the accessory building is established 3 feet (0.91 meters) from, and parallel to, the rear line, which is a difference of 0.67 meters (2.20 feet);

WHEREAS the non-compliant distance from the rear lot line identified by the land surveyor in his certificate of location after the construction of the garage is the result of a mistake in the siting of the garage during its construction work;

WHEREAS the dimensions of the garage have also changed due to the siting error, but the applicable regulatory provisions other than the distance from the rear lot line are nevertheless still conforming;

WHEREAS the garage had received a favorable recommendation from the Urban Planning Advisory Committee and approval from the City Council in 2023 following an assessment of its architectural components under By-law 1305 on Site Planning and Architectural Integration;

WHEREAS the impact of the garage's siting error on its architectural components is considered minimal by the Planning Advisory Committee in comparison to the proposal that had been accepted previously;

WHEREAS the construction of the garage had been completed several months prior to the discovery of the siting error, and only its demolition and reconstruction in accordance to the plans submitted by the applicant in his permit application and approved by the City in May 2023 would bring it into compliance with subsection 5.3.5 (2) of Zoning By-law 1303;

WHEREAS the error appears to have been made in good faith;

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 a garage located 0.24 meters (0.79 feet) from the rear lot line, even though Zoning By-law 1303 provides in subsection 5.3.5 (2) that an accessory building may be established on the rear and side line of a lot or parcel of land, provided that, if this rear line borders a lane, one wall of the accessory building is established 3 feet (0.91 meters) from, and parallel to, the rear line, which is a difference of 0.67 meters (2.20 feet).

All in accordance with the site plan prepared by the land surveyor Mr. Nicolas Kemp (Minute 6918, File K-2080) on July 7th, 2025.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-02.02 2025-01085 – PIIA 2025-03272 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
[312 KENSINGTON/ Cat. I-22](#)

Examiné le / Reviewed on : 2026-02-12

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'il faut préserver les modifications qui ont acquis une certaine importance en soi ;

ATTENDU QUE les galeries, les balcons, les mains courantes, et autres éléments extérieurs rattachés au bâtiment sont à concevoir afin qu'ils s'intègrent au caractère du bâtiment et de la rue.

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

ATTENDU QUE les galeries, clôtures, garde-corps, écrans, pergolas et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux ;

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 rénovation d'un porche de trois étages en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Abdul Malik (1 Plan, Option 1, Escalier droit, daté du 23 février 2026), 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)*;

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

WHEREAS modifications that have acquired significance in their own right are retained;

WHEREAS porches, balconies, railings, and other exterior elements attached to the building should be designed to integrate with the character of the building and the street.

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

WHEREAS porches, fences, guardrails, screens, pergolas and other similar structures have materials, colours, and designs that harmonize with each other;

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 the renovation of a three-storey porch on the rear façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by Abdul Malik (1 sheet, Option 1, Straight staircase, dated February 23, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / ANNEX
2025-03272

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

L'assemblée est levée à 8h33
The meeting was closed at 8:33 a.m.

Mardi, 10 février 2026 / Tuesday, February 10, 2026

Brian Karasick
Président
Chair

Nathalie Jodoin
Directrice adjointe, SAU
Assistant Director, UPD