

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 3 juin 2026
Held on June 3rd, 2026**

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
☒	Chomski, Jonathan Conseiller municipal Municipal Councillor	☒	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	Demers, Clément Architecte, urbaniste et résident Architect, urban planner and resident	☒	Calderón, Alejandro Chef de division, urbanisme Division Head, Urban Planning
☒	Hanna, David PhD et résident PhD and resident	☒	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
☒	Karasick, Brian Président, urbaniste et résident Chair, urban planner and resident	☒	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	Mayes, Sophie Architecte et résidente Architect and resident	☐	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
☒	McAuley, Karen Ann Vice-présidente, architecte et résidente Vice-Chair, architect and resident	☐	Parent, Marie-Eve Agente au support administratif Administrative Support Agent
☐	Moss, Shawn Conseiller municipal Municipal Councillor	☒	Poulin, Julie Agente principale, service aux citoyens Senior Agent, service to residents
☐	Stern, Michael Maire, membre <i>ex-officio</i> Mayor, <i>ex-officio</i> member	☒	Wang, Yichuan Agent conseil en urbanisme Urban Planning Consultant

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING OF THE MEETING

L'assemblée est ouverte à 8h02.
The meeting is opened at 8:02 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 3 juin 2026
To be held on June 3rd, 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 26-06.01 DM 2026-03128 – EN
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[396 OLIVIER / Cat. II-21](#)

CCUDM 26-06.02 2026-00091 – DM 2026-03089 – EN
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[4383 DE MAISONNEUVE / Cat. II-22-E](#)

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

CCUDM 26-06.03 2026-00091 – PIIA 2026-03055 – EN
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
[4383 DE MAISONNEUVE / Cat. II-22-E](#)

5. 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 26-06.01 DM 2026-03128 – EN
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[396 OLIVIER / Cat. II-21](#)

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 conversion de deux unités dans un bâtiment multifamilial en deux logements résidentiels sans aménager deux (2) espaces de stationnement sur le lot, et ce, bien que la sous-section 5.5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage stipule qu'« un bâtiment existant ne peut être établi que si après l'entrée en vigueur du présent règlement : (3) dans le cas d'un bâtiment multifamilial, il comporte sur le lot ou le terrain sur lequel il est érigé au moins un espace de stationnement par unité de logement » ;

ATTENDU QUE le bâtiment multifamilial a été construit en 1927 et ne dispose pas de garage intérieur, ni d'espaces de stationnement extérieurs ;

ATTENDU QU'il n'existe aucun emplacement possible sur le lot où est situé le bâtiment multifamilial pour l'aménagement d'espaces de stationnement ;

ATTENDU que le bâtiment est situé dans un secteur bien desservi par le transport en commun ;

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 conversion de deux unités dans un bâtiment multifamilial en deux logements résidentiels sans aménager deux (2) espaces de stationnement sur le lot, et ce, bien que la sous-section 5.5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage stipule « qu'un bâtiment existant ne peut être établi que si après l'entrée en vigueur du présent règlement : (3) dans le cas d'un bâtiment multifamilial, il comporte sur le lot ou le terrain sur lequel il est érigé au moins un espace de stationnement par unité de logement ».

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 to allow the conversion of two (2) units in a multi-family building into two residential units without providing two (2) parking spaces on the lot, even though Subsection 5.5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that "after the coming into force of this By-law, no existing building may be established unless and until: (3) in the case of a multi-family building, one parking space per dwelling unit is established on the lot or parcel of land on which the building is constructed";

WHEREAS the multi-family building was constructed in 1927 and does not have indoor garage or outdoor parking spaces;

WHEREAS there is no suitable location on the lot where the multi-family building is located for the establishment of parking spaces;

WHEREAS the building is located in an area well served by public transportation;

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 to allow the conversion of two (2) units in a multifamily building into two residential units without providing two (2) parking spaces on the lot, even though Subsection 5.5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that "after the coming into force of this By-law, no existing building may be established unless and until: (3) in the case of a multi-family building, one parking space per dwelling unit is established on the lot or parcel of land on which the building is constructed".

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 26-06.02 2026-00091 – DM 2026-03089 – EN
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[4383 DE MAISONNEUVE – Cat. II-22-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 ;

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 situés à l'arrière de la propriété qui créerait un espace découvert en cour arrière mesurant 4,21 mètres de profondeur, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit au tableau 2 du point (1) de 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 3,41 mètres ;

ATTENDU QUE les nouveaux balcons proposés auraient la même empreinte au sol que les balcons qu'ils remplaceraient ;

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 situés à l'arrière de la propriété qui créerait un espace découvert en cour arrière mesurant 4,21 mètres de profondeur, et ce, bien que le tableau 2 du point (1) de la sous-section 5.3.3 du Règlement concernant le zonage 1303 stipule 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 3,41 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 to allow the reconstruction of the balconies located at the rear of the property, which would create an uncovered space in the backyard measuring 4.21 meters in depth, even though Subsection 5.3.3 of Zoning By-law 1303 provides in Table 2 of point (1) of Subdivision 5.3.3 that "when the height 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 3.41 meters;

WHEREAS the proposed new balconies would have the same footprint as the balconies they are replacing;

WHEREAS the proposed balconies would architecturally integrate 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 to allow the reconstruction of the balconies located at the rear of the property, which would create an uncovered space in the backyard measuring 4.21 meters in depth, even though Subsection 5.3.3 of Zoning By-law 1303 stipulates under Table 2 of point (1) of Subdivision 5.3.3 that “when the height 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 3.41 meters.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-06.03 2026-00091 – PIIA 2026-03055
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
[4383 DE MAISONNEUVE – Cat. II-22-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 QUE, lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs d'un bâtiment qui fait partie d'un ensemble architectural doivent faire l'objet d'un même traitement ;

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 ;

ATTENDU QUE les teintures aux tons de bois et semi-transparentes qui laissent paraître le grain du bois ne sont pas acceptables généralement, sauf pour les portes ;

ATTENDU QUE la maison fait partie d'un ensemble architectural de deux (2) unités, classé catégorie II ;

ATTENDU QUE la rénovation du porche en bois est faite de manière à maintenir l'harmonie et la continuité visuelle entre les porches de l'ensemble architectural ;

ATTENDU QUE la rénovation du porche en bois respecte les proportions, les matériaux et les détails architecturaux d'origine de l'ensemble architectural ;

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 le remplacement du porche en façade arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Brian Patrick McGlynn (4 planches reçues le 10 juin 2026, annotées par le SAU le 11 juin 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 where the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS all character-defining features in buildings that are part of an architectural ensemble must be treated in the same manner;

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;

WHEREAS wood-coloured stains or semi-transparent stains that let the wood grain show through are generally not acceptable, except for doors;

WHEREAS the house is part of an architectural ensemble of two (2) units, classified as Category II;

WHEREAS the renovation of the wooden porch is carried out in a manner that maintains harmony and visual continuity among the porches within the architectural ensemble;

WHEREAS the renovation of the wooden porch respects the original proportions, materials, and architectural details of the architectural ensemble;

For these reasons, IT IS MOVED:

Service de l'aménagement urbain
Hôtel de ville
4333, rue Sherbrooke O.
Westmount, QC H3Z 1E2



Urban Planning Department
City Hall
4333 Sherbrooke Street W.
Westmount, QC H3Z 1E2

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 replacement of the rear façade porch according to the plans and technical details prepared and submitted by BRIAN Patrick McGlynn (4 sheets received June 10, 2026, annotated by the UPD June 11, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / ANNEX
2026-03055

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 8h28
The meeting was closed at 8:28 a.m.

Mercredi 3 juin 2026 / Wednesday, June 3rd, 2026

Brian Karasick
Président
Chair

Nathalie Jodoin
Directrice adjointe, SAU
Assistant Director, UPD