

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 30 juin 2025
Held on June 30th, 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	☒	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
☒	Hanna, David PhD et résident PhD and resident	☒	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
☒	Karasick, Brian Président, urbaniste et résident Chair, urban planner and resident	☐	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
☐	Mayes, Sophie Architecte et résidente Architect and resident	☒	Parent, Marie-Eve Agente au support administratif Administrative Support Agent
☐	McAuley, Karen Ann Vice-présidente, architecte et résidente Vice-Chair, architect and resident	☒	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 30 juin 2026
To be held on June 30, 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 26-06-30.01 DM 2026-03151
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[338 OLIVIER / Cat. II-23](#)

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

CCUDM 26-06-30.02 2026-00656 – PIIA 2026-03157
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
[338 OLIVIER / Cat. II-23](#)

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 26-06-30.01 DM 2026-03151
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[338 OLIVIER / 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 la construction des escaliers et des paliers d'accès mesurant 0,99 mètre de largeur dans l'espace découvert de la cour latérale pour permettre d'accéder et sortir du bâtiment principal à partir de sa façade latérale, et ce, bien que le point (1) de la sous-section 5.3.2 du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert minimal dans la cour latérale mesurant 2,13 mètres de largeur, soit une différence de 1,14 mètres ;

ATTENDU QUE la largeur des escaliers et de des paliers proposés est trop limitée pour un accès et sortie sécuritaire ;

ATTENDU QUE l'espace découvert disponible de 2,13 mètres dans la cour latérale est également trop limité pour pouvoir élargir la largeur des escaliers et des paliers proposés sans compromettre la circulation dans la cour latérale ;

ATTENDU QUE les escaliers et paliers proposés sont situés trop proches des limites de la propriété voisine ;

ATTENDU QU'il n'existe pas de possibilité d'empiètement dans l'espace découvert de la cour latérale qui pourrait mener à une recommandation favorable d'un point de vue architectural du projet ;

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 **défavorable** au Conseil concernant la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction des escaliers et des paliers d'accès mesurant 0,99 mètre de largeur dans l'espace découvert de la cour latérale pour permettre d'accéder et sortir du bâtiment principal à partir de sa façade latérale, et ce, bien que le point (1) de la sous-section 5.3.2 du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert minimal dans la cour latérale mesurant 2,13 mètres de largeur, soit une différence de 1,14 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 construction of access stairs and landings measuring 0.99 meters in width in the uncovered space of the side yard in order to provide access to and egress from the main building via its side facade, even though Subdivision 5.3.2(1) of Zoning By-law 1303 requires a minimum uncovered space of 2.13 meters in the side of yard, which is a difference of 1,14 meters;

WHEREAS the proposed width of the stairs and landings is too narrow to provide safe access and egress;

WHEREAS the available uncovered space of 2.13 meters in the side yard is also too limited to allow the proposed stairs and landings to be widened without compromising circulation within the side yard;

WHEREAS the proposed stairs and landings are located too close to the neighboring property line;

WHEREAS there is no feasible encroachment into the uncovered space of the side yard that would lead to a favorable recommendation from an architectural standpoint of the project;

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 an **unfavourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed to allow the construction of access stairs and landings measuring 0.99 meters in width in the uncovered space of the side yard in order to provide access to and egress from the main building via its side facade, even though Subdivision 5.3.2(1) of Zoning By-law 1303 requires a minimum uncovered space of 2.13 meters in the side of yard, which is a difference of 1,14 meters.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-06-30.02 2025-00165 – PIIA 2025-03066 – EN
Agrandissement jusqu'à 40 m² carrés | Addition Up to 40 Sq. Mtrs
[338 OLIVIER / II-23](#)

Dossier reporté

Conformément à l'article 3.2.1.3 du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)*, le présent dossier assujetti audit règlement, identifié à l'item **CCUDM 26-06-30.02** n'a pas été examiné par le comité, puisqu'une demande de dérogation mineure pour la même adresse identifiée à l'item **CCUDM 26-06-30.01** a été recommandé défavorablement dans l'attente d'une proposition conforme à la réglementation normative.

Deferred File

In accordance with section 3.2.1.3 of *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*, the present file subject to said by-law and identified as item **CCUDM 26-06-30.02** has not been reviewed by the Committee, since a minor exemption application for the same address identified as item **CCUDM 26-06-30.01** has received an unfavourable recommendation pending submission of a proposition in compliance with the normative regulations.

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

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 9h02.
The meeting was closed at 9:02 a.m.

Mardi le 30 juin 2026 / Tuesday, June 30th, 2026

Brian Karasick
Président
Chair

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