



Procès-verbal / Minutes

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

Tenue le 5 août 2026
Held on August 5, 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
☒	Levine, Paul Conseiller municipal Municipal Councillor	☐	Levy, Isabelle Agente au support administratif Administrative Support Agent
☒	Mayes, Sophie Architecte et résident 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
☐	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 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 est 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 5 août 2026
To be held on August 5, 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 26-08.01 DM 2026-03151
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[338 OLIVIER / Cat. II-23](#)

CCUDM 26-08.02 DM 2026-03118
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[528 VICTORIA / Cat. II-16-E](#)

CCUDM 26-08.03 DM 2026-03186
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[28 EDGEHILL / Cat. II-3](#)

- 4. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILES SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW**

CCUDM 26-08.04 2026-00656 – PIIA 2026-03157 – FR
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
[338 OLIVIER / Cat. II-23](#)

CCUDM 26-08.05 2026-00685 – PIIA 2026-03180 – EN
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
[528 VICTORIA / Cat. II-16-E](#)

CCUDM 26-08.06 2026-00695 – PIIA 2026-03185 – EN
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
[28 EDGEHILL / Cat. II-3](#)

- 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 26-08.01 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 d'une nouvelle ouverture principale en cours latérale dont la marquise empièterait de 0,69 mètres (2,25 pieds) dans l'espace découvert latéral, et ce, bien que le point (1) de la sous-section 5.3.2 du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert latéral minimal mesurant 2,13 mètres (7 pieds) de largeur, soit une différence de 1,45 mètres (4,75 pieds) ;

ATTENDU QUE la marquise proposée au-dessus de la nouvelle ouverture principale en cours latérale aurait le même style et dimensions que celle déjà existante située en cours avant ;

ATTENDU QUE la nouvelle ouverture principale en cours latérale permettrait aux deux logements du bâtiment d'avoir leurs entrées de manière séparée dûes à une reconfiguration intérieure de ce dernier ;

ATTENDU QUE la nouvelle ouverture principale et marquise proposées en cours latérale s'intégreraient au reste du bâtiment d'un point de vue 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 de dérogation mineure visant à permettre la construction d'une nouvelle ouverture principale en cours latérale dont la marquise empièterait de 0,69 mètres (2,25 pieds) dans l'espace découvert latéral, et ce, bien que le point (1) de la sous-section 5.3.2 du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert latéral minimal mesurant 2,13 mètres (7 pieds) de largeur, soit une différence de 1,45 mètres (4,75 pieds).

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 a new main entrance in the side yard with an awning that would encroach 0.69 meters (2.25 feet) into the side uncovered space, even though paragraph (1) of Subdivision 5.3.2 of Zoning By-law 1303 requires a minimum side uncovered space measuring 2.13 meters (7 feet) in width, which is a difference of 1.45 meters (4.75 feet);

WHEREAS the proposed awning above the new main entrance in the side yard would have the same style and dimensions as the existing awning located in the front yard;

WHEREAS the new main entrance in the side yard would allow the two dwelling units within the building to have separate entrances due to an interior reconfiguration of the building;

WHEREAS the proposed new main entrance and awning on the side yard would integrate architecturally with the rest of the building.

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble form 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 construction of a new main entrance in the side yard with an awning that would encroach 0.69 meters (2.25 feet) into the side uncovered space, even though paragraph (1) of Subdivision 5.3.2 of Zoning By-law 1303 requires a minimum side uncovered space measuring 2.13 meters (7 feet) in width, which is a difference of 1.45 meters (4.75 feet)

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 26-08.02 DM 2026-03118
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[528 VICTORIA / Cat. II-16-E](#)

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.

CCUDM 26-08.03 DM 2026-03186
Dérogation Mineure | Minor Exemption
[28 EDGEHILL / Cat. II-3](#)

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 l'agrandissement du garage existant vers l'arrière afin d'aménager un accès intérieur direct à la propriété qui réduirait la profondeur de l'espace découvert arrière à 5,91 mètres, et augmenterait le taux d'implantation sur le lot à 43%, et ce, bien que le point (2) de la sous-section 5.3.3 du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert arrière minimal mesurant 6,10 mètres (20 pieds de largeur) lorsque la hauteur du mur arrière du garage mesure 7,62 mètres (25 pieds) ou moins, soit une différence de 0,19 mètres (0,62 pied), et que le taux d'implantation maximale permise dans la zone R1-03-01 où se trouve l'adresse concernée est de 35%, soit une différence de 8% ;

ATTENDU QUE le taux d'implantation actuelle sur le lot est de 40.65%, et que la proposition augmenterait le taux d'implantation à 43%, soit une différence de 2,35% ;

ATTENDU QU'il n'existe actuellement aucun accès direct entre le garage existant et le bâtiment principal, et que la proposition viendrait corriger cette situation ;

ATTENDU QUE l'agrandissement du garage existant vers l'arrière serait uniquement pour l'aménagement d'escaliers intérieurs permettant un accès direct entre le bâtiment principal et le garage sans devoir sortir de ce dernier ;

ATTENDU QUE la proposition d'incorporer un accès direct entre le bâtiment principal et le garage ajouterait une seconde issue de sortie à partir de cette dernière en cas de situation d'urgence ;

ATTENDU QUE dans le cadre du projet d'agrandissement proposé, le taux de couverture végétale en cours arrière serait augmenté à 62% par rapport à 55% pour la situation existante, ce qui permettrait d'atteindre la conformité par rapport à l'article 5.5.9.2 du Règlement de zonage 1303 qui prévoit un pourcentage de couverture végétale minimum de 60% en cours arrière ;

ATTENDU QUE l'extension du garage existant vers l'arrière se ferait de manière à s'intégrer au reste du bâtiment d'un point de vue 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 de dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement du garage existant vers l'arrière afin d'aménager un accès intérieur direct à la propriété qui réduirait la profondeur de l'espace découvert arrière à 5,91 mètres, et augmenterait le taux d'implantation sur le lot à 43%, et ce, bien que le point (2) de la sous-section 5.3.3 du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert arrière minimal mesurant 6,10 mètres (20 pieds de largeur) lorsque la hauteur du mur arrière du garage mesure 7,62 mètres (25 pieds) ou moins, soit une différence de 0,19 mètres (0,62 pied), et que le taux d'implantation maximale permise dans la zone R1-03-01 où se trouve l'adresse concernée est de 35%, soit une différence de 8%.

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 variance application aims to allow the extension of the existing garage toward the rear in order to provide a direct interior access with the property, which would reduce the rear uncovered space to 5.91 meters and increase the lot coverage to 43%, even though paragraph (2) of Subdivision 5.3.3 of Zoning By-law 1303 requires a minimum rear uncovered space of 6.10 meters (20 feet) when the height of the rear garage wall is 7.62 meters (25 feet) or less, which represent a difference of 0.19 meters (0.62 feet), and that the maximum permitted lot coverage is 35% in Zone R1-03-01 where the property is located, which represent a difference of 8%;

WHEREAS the current lot coverage is 40.65%, and the proposal would increase the lot coverage to 43%, which represents an increase of 2.35%;

WHEREAS there is currently no direct access between the existing garage and the main building, and the proposal aims to correct this situation;

WHEREAS the expansion of the existing garage toward the rear would be solely to allow for the construction of interior stairs that will provide direct access between the main building and the garage without having to exit the latter;

WHEREAS the proposal to incorporate direct access between the main building and the garage would provide a second means of egress from the garage in the event of an emergency;

WHEREAS, as part of the proposed expansion project, the vegetative coverage in the rear yard would increase to 62%, compared to 55% for the existing conditions, and therefore confirming with Section 5.5.9.2 of Zoning By-law 1303, which requires a minimum vegetative coverage of 60% in the rear yard;

WHEREAS the expansion of the existing garage toward the rear would be designed to integrate architecturally with the rest of the building;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed to allow the extension of the existing garage toward the rear in order to provide a direct interior access with the property, which would reduce the rear uncovered space to 5.91 meters and increase the lot coverage to 43%, even though paragraph (2) of Subdivision 5.3.3 of Zoning By-law 1303 requires a minimum rear uncovered space of 6.10 meters (20 feet) when the height of the rear garage wall is 7.62 meters (25 feet) or less, which represent a difference of 0.19 meters (0.62 feet), and that the maximum permitted lot coverage is 35% in Zone R1-03-01 where the property is located, which represent a difference of 8%.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-08.04 2026-00656 – PIIA 2026-03157 – FR
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
[338 OLIVIER / Cat. II-23](#)

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 traits distinctifs et matériaux qui contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur patrimonial sont conservés ;

ATTENDU QUE la fonction d'origine d'un bâtiment est conservée, et que si cette fonction n'est plus appropriée, une nouvelle qui ne nécessitera que des changements mineurs aux traits distinctifs du bâtiment peut être choisie ;

ATTENDU QUE l'ajout de nouvelles ouvertures dans les murs de maçonnerie pour des portes et des fenêtres de même que la modification ou le retrait d'anciennes ouvertures ne sont généralement pas acceptables sur les façades qui contribuent au caractère des bâtiments de Catégories I et II ;

ATTENDU QU'on peut considérer les modifications aux ouvertures de portes et de fenêtres existantes ou l'addition de nouvelles sur des façades secondaires, en autant qu'elles respectent les principes de design généraux du bâtiment et que les fenêtres soient du même design que les fenêtres existantes ;

ATTENDU QUE la demande vise l'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée sur la façade latérale du bâtiment ;

ATTENDU QUE la porte en acier proposée est de qualité supérieure et s'harmonise adéquatement avec le caractère patrimonial du bâtiment par ses proportions et ses détails architecturaux ;

ATTENDU QUE la nouvelle entrée reproduit les mêmes détails de maçonnerie et le même modèle de marquise que ceux de l'entrée principale existante ;

ATTENDU QUE la marquise proposée permet d'identifier adéquatement l'entrée tout en demeurant compatible avec le caractère architectural du bâtiment ;

ATTENDU QUE la nouvelle entrée s'intègre harmonieusement au bâtiment existant et contribue à préserver la lisibilité générale de sa composition architecturale ;

ATTENDU QUE l'impact visuel de l'entrée est réduit ;

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 l'ouverture d'une porte d'entrée en façade latérale, l'obstruction des fenêtres au-dessus et sur le côté de cette porte et l'installation d'une nouvelle marquise, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Huu-Tin Nguyen, Architecte (7 planches A01 à A07 révisées le 14 août 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 distinctive features and materials important in defining the character of a building, a property, a streetscape or a character area are preserved;

WHEREAS the building should continue to be used for its original use, and if the existing use is no longer viable, a new one is chosen that requires minimal change to its defining characteristics;

WHEREAS the addition of new window or door openings in masonry walls, as well as the modification or elimination of existing openings, are generally not acceptable in the character-defining facades of category I and II buildings;

WHEREAS modifications to existing window and door openings or the addition of new ones could be considered on secondary facades, provided they respect the general design principles of the style of building and the windows themselves use the same design as the existing ones;

WHEREAS the application proposes the installation of a new entrance door on the side façade of the building;

WHEREAS the proposed steel door is of superior quality and is compatible with the building's heritage character through its proportions and architectural detailing;

WHEREAS the new entrance reproduces the same masonry detailing and canopy design as the existing main entrance;

WHEREAS the proposed canopy adequately identifies the entrance while remaining compatible with the architectural character of the building;

WHEREAS the new entrance integrates harmoniously with the existing building and contributes to preserving the overall legibility of its architectural composition;

WHEREAS the visual impact of the new entrance is limited;.

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble form 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 creation of a new entrance door on the side elevation, the infilling of the windows above and adjacent to this door, and the installation of a new canopy, according to the plans and technical details prepared and submitted by Huu-Tin Nguyen, Architect (7 sheets A01 to A07 revised on August 14, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / ANNEX
2026-03157

CCUDM 26-08.05 2026-00685 – PIIA 2026-03180 – EN
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
[528 VICTORIA / Cat. II-16-E](#)

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 assujéti audit règlement, identifié à l'item **CCUDM 26-08.05** n'a pas été examiné par le comité, puisqu'une demande de dérogation mineure pour la même adresse identifiée à l'item **CCUDM 26-08.02** de l'ordre du jour a été reportée pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

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 26-08.05** has not been reviewed by the Committee, since a minor exemption application for the same address identified as agenda item **CCUDM 26-08.02** has been deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCUDM 26-08.06 2026-00695 – PIIA 2026-03185 – EN
Rénovations extérieures | Exterior Renovations
[28 EDGEHILL / Cat. II-3](#)

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 ajouts qui modifient les traits distinctifs des bâtiments de Catégorie I*, I et II ne sont généralement pas acceptables ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs et les matériaux qui contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur patrimonial sont conservés ;

ATTENDU QUE dans certains cas, un ajout à une partie du bâtiment de moindre importance peut être envisagé si conçu avec beaucoup de soin et en autant que l'ajout n'est pas au détriment du bâtiment d'origine ;

ATTENDU QUE les ajouts doivent être situés à l'arrière ou sur une face moins apparente du bâtiment d'origine ;

ATTENDU QUE l'ajout s'intègre au bâtiment principal et, s'il est visible de la rue, aux autres bâtiments de la rue ;

ATTENDU QUE les nouveaux bâtiments et les ajouts aux bâtiments existants peuvent être conçus dans le style d'origine, en utilisant des matériaux et des détails semblables à ceux des bâtiments d'origine ou aux autres bâtiments de la rue ou du secteur patrimonial ;

ATTENDU QUE le projet propose l'agrandissement du garage existant dans la cour arrière ;

ATTENDU QUE le projet propose de reproduire l'alignement original de la façade arrière du garage visé avec celle du garage mitoyen à ;

ATTENDU QUE la volumétrie proposée contribue à rétablir une cohérence avec le garage voisin et à améliorer l'intégration de cet ensemble bâti dans son contexte ;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé s'intègre harmonieusement au garage existant par la reprise des matériaux, des ouvertures et des principales caractéristiques architecturales de celui-ci ;

ATTENDU QUE l'agrandissement demeure discret et n'entraîne pas d'impact significatif sur les propriétés adjacentes ;

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 l'agrandissement du garage situé dans la cour arrière et la liaison entre le garage et le rez-de-chaussée, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Josh Koenekoop, Architecte (63 planches 1 à 63 émises le 28 juillet 2026 et annotées par le SAU le 13 août 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 additions affecting the character-defining features of buildings in category I*, I and II are generally unacceptable;

WHEREAS distinctive features and materials are important in defining the character of a building, a property, a streetscape or a character area are preserved;

WHEREAS in limited cases, additions to non-character-defining parts of the building, if any, could be considered if they are carefully designed and those additions would not detract from the original building;

WHEREAS additions are located at the rear or on an inconspicuous side of the original building;

WHEREAS additions harmonize closely with the design of the main building and, if visible from the street, with other buildings in the streetscape;

WHEREAS the new buildings or additions to existing buildings can be designed in the original style, using details similar to the original building or to the other buildings of the streetscape or character area;

WHEREAS the project proposes an addition to the existing garage to be in the rear yard;

WHEREAS the project proposes to re-establish the original alignment of the rear façade of said garage with that of the attached garage;

WHEREAS the proposed massing contributes to restoring visual continuity with the neighbouring garage and improves the integration of this built ensemble within its context;

WHEREAS the proposed addition harmonizes with the existing garage by matching its materials, openings, and key architectural features;



WHEREAS the addition remains discreet and does not create any significant impact on adjacent properties;

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 extension to the garage situated in the rear yard and the connection between garage and ground floor according to the plans and technical details prepared and submitted by Josh Koenekoop, Architect (63 sheets 1 to 63 issued on July 28, 2026 and annotated by UPD on August 13, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / ANNEX
2026-03185

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 9h48

The meeting was closed at 9:48 a.m.

Mercredi, 5 août 2026 / Wednesday, August 5, 2026

Brian Karasick
Président
Chair

Frédéric Neault
Directeur, SAU
Director, UPD