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

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

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

Procès-verbal / Minutes

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

Tenue le 1er septembre 2026
Held on September 1st, 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 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
☐	**Stern, Michael** Maire, membre *ex-officio* Mayor, *ex-officio* 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 a été adopté tel que présenté.

The agenda was adopted as presented.

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

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

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

Ordre du jour / Agenda

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

À être tenue le 1er septembre 2026
To be held on September 1st, 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 26-09.01 — **DM 2026-03218**
   Dérogation Mineure | Minor Exemption
   76 SUMMIT CRESCENT

   CCUDM 26-09.02 — **DM 2026-03219**
   Dérogation Mineure | Minor Exemption
   16 BRAESIDE PLACE

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

   CCUDM 26-09.03 — **2026-00773 – PIIA 2026-03214**
   Bâtiment accessoire moins de 40 m2 | Accessory Building under 40 Sq. mtrs
   76 SUMMIT CRESCENT

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 26-09.01 — **DM 2026-03218**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
76 SUMMIT CRESCENT

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 d'un pavillon de piscine démoli pour une superficie d'implantation qui s'élèverait à un total de 47,3% sur le lot et qui est situé à 0,24 mètre de la ligne de lot latéral, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit au point (9) de la grille des spécifications physico-spatiales pour la zone R1-01-01 un pourcentage d'implantation maximal au sol de 35%, soit une différence de 12,3%, et que le point (3) de la sous-section 5.3.5 prévoit qu'un bâtiment accessoire doit être établi sur la ligne latérale d'un lot ou terrain ;

ATTENDU QUE le pavillon de piscine précédent a été démoli par erreur dans le cadre des travaux dans la cour arrière ;

ATTENDU QUE le pavillon de piscine proposé aurait la même implantation au sol que le pavillon de piscine démolie ;

ATTENDU QUE la demande vise à revenir à la situation d'avant la démolition ;

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 d'un pavillon de piscine démoli pour une superficie d'implantation qui s'élèverait à un total de 47,3% sur le lot et qui est situé à 0,24 mètre de la ligne de lot latéral, et ce, bien que le Règlement de zonage 1303 prévoit au point (9) de la grille des spécifications physico-spatiales pour la zone R1-01-01 un pourcentage d'implantation maximal au sol de 35%, soit une différence de 12,3%, et que le point (3) de la sous-section 5.3.5 prévoit qu'un bâtiment accessoire doit être établi sur la ligne latérale d'un lot ou terrain.

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 a demolished pool house for a total site coverage ratio of 47.3% on the lot, and located 0.24 meters from the side lot line, even though Zoning By-law 1303 specifies in paragraph (9) of the table of physical and spatial provisions for Zone R1-01-01 a maximum site coverage ratio of 35%, which is a difference of 12.3%, and that paragraph (3) of subdivision 5.3.5 stipulates that an accessory building must be situated on the side lot line;

WHEREAS the previous pool house was demolished by mistake during work in the backyard;

WHEREAS the proposed pool house would have the same footprint as the demolished pool house;

WHEREAS the request seeks to restore the property to its pre-demolition condition;

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 a demolished pool house for a total site coverage ratio of 47.3% on the lot, and located 0.24 meters from the side lot line, even though Zoning By-law 1303 specifies in paragraph (9) of the table of physical and spatial provisions for Zone R1-01-01 a maximum site coverage ratio of 35%, which is a difference of 12.3%, and that paragraph (3) of subdivision 5.3.5 stipulates that an accessory building must be situated on the side lot line.

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 26-09.02 **DM 2026-03219**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
16 BRAESIDE PLACE

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'installation dans la cour latérale d'une thermopompe pour la piscine et d'un écran acoustique qui réduirait l'espace découvert latéral à 1,37 mètres, 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, soit une différence de 0,76 mètre ;

ATTENDU QUE la localisation initiale de la thermopompe et des autres équipements mécaniques approuvée dans le cadre de la demande de permis pour la piscine est en cour avant ;

ATTENDU QUE le demandeur réalise que la localisation initiale qui a été approuvée pour la thermopompe et les autres équipements pour la piscine générerait une nuisance sonore et visuelle significative en avant de sa propriété ;

ATTENDU QUE la localisation proposée en cour latérale pour la thermopompe et les autres équipements pour la piscine serait également sans impact majeur pour le voisinage de jour tel que démontré par des tests sonores réalisés par des experts engagés par le demandeur dans le cadre de sa demande ;

ATTENDU QUE seule la thermopompe empièterait de 0,13 mètre dans l'espace découvert latéral minimal ;

ATTENDU QU'un écran acoustique en cèdre embouvetés mesurant 1,83 mètres de hauteur serait installé autour de la thermopompe et des autres équipements mécaniques pour la piscine afin de réduire les nuisances sonores de nuit qui seraient générés lors de leur fonctionnement afin d'atteindre les objectifs du règlement sur le bruit (no. 1387) ;

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'installation dans la cour latérale d'une thermopompe et d'un écran acoustique qui réduirait l'espace découvert latéral à 1,37 mètres, 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, soit une différence de 0,76 mètre.

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 installation in the side yard of a heat pump for the swimming pool and a sound barrier, which would reduce the side uncovered space to 1.37 meters, even though paragraph (1) of subdivision 5.3.2 of Zoning By-law 1303 provides a minimum side uncovered space of 2.13 meters, which is a difference of 0.76 meters;

WHEREAS the initial location of the heat pump and other mechanical equipment that were approved as part of the permit application for the swimming pool is in the front yard;

WHEREAS the applicant recognizes that the initial location approved for the heat pump and other equipment for the swimming pool would cause significant noise and visual nuisance at the front of his property;

WHEREAS the proposed location in the side yard for the heat pump and other equipment for the swimming pool would also have no major impact on the neighborhood by day, as demonstrated by noise tests conducted by experts hired by the applicant as part of his request;

WHEREAS only the heat pump would encroach into the minimum side uncovered space by 0.13 meters;

WHEREAS a sound barrier made of tongue-and-groove cedar planks, measuring 1.83 meters in height, would be installed around the heat pump and other mechanical equipment for the pool in order to reduce the noise pollution generated at night during their operation with the objective to meet the requirements of the regulation on noise (By-law 1387);

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 installation in the side yard of a heat pump for the swimming pool and a sound barrier, which would reduce the side uncovered space to 1.37 meters, even though paragraph (1) of subdivision 5.3.2 of Zoning By-law 1303 provides a minimum side uncovered space of 2.13 meters, which is a difference of 0.76 meters.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-09.03 **2026-00773 – PIIA 2026-03214**
Bâtiment accessoire moins de 40 m² | Accessory Building under 40 Sq. mtrs
76 SUMMIT CRESCENT

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 bâtiments de catégorie II devraient être conservés en prenant soin de garder intacts leurs traits distinctifs ;

ATTENDU QUE les modifications et les ajouts peuvent être permis en autant qu'ils n'affectent pas le caractère particulier du bâtiment ;

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 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 choisi ;

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 généralement, tous les murs extérieurs devraient faire l'objet d'un même traitement et utiliser les mêmes matériaux ;

ATTENDU QUE le bâtiment résidentiel principal est un immeuble de catégorie II construit en 1962, représentatif de l'architecture moderne de type Mid-Century ;

ATTENDU QUE la demande vise la reconstruction d'un pavillon de piscine sur l'emplacement d'un pavillon préexistant démoli par erreur, dont l'origine daterait de 1971 selon les dessins d'archives ;

ATTENDU QUE le nouveau pavillon est implanté sur les fondations du pavillon démoli ;

ATTENDU QUE la cour arrière présente une composition fortement horizontale caractérisée par de longues lignes de toiture, des balcons filants, des bandes de crépi et de larges ouvertures vitrées, au sein de laquelle le pavillon de piscine s'inscrivait historiquement comme un élément secondaire ;

ATTENDU QUE les qualités architecturales du bâtiment principal reposent notamment sur la cohérence de sa composition moderne et de son implantation sur le site ;

ATTENDU QUE le nouveau pavillon est conçu avec un traitement architectural sobre comprenant une seule ouverture sous forme de vitrine en façade principale accompagnée d'un treillis paysager ;

ATTENDU QUE l'ensemble des murs est revêtu d'un parement de crépi reprenant un matériau déjà présent sur le bâtiment principal et sur les murets en maçonnerie de la cour arrière ;

ATTENDU QUE la version révisée du projet réduit la hauteur du pavillon d'environ 15 pouces, soit d'environ 11 pieds 3 pouces à 10 pieds, diminuant ainsi son impact visuel et son effet de masse dans la cour arrière ;

ATTENDU QUE le traitement architectural proposé, incluant le parement de crépi, la vitrine et le treillis, demeure compatibles avec le caractère accessoire du pavillon et contribue à préserver la prédominance visuelle du bâtiment principal ;

ATTENDU QUE ce traitement du nouveau pavillon favorise une intégration harmonieuse du pavillon au bâtiment principal ainsi qu'à son environnement paysager ;

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 construction d'un bâtiment accessoire en cour arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « GRS Architecture » (3 planches A000 à A200 révisées le 2 septembre 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 Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

WHEREAS sympathetic alterations and additions may be allowed provided they do not adversely affect the essential character of the building;

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

WHEREAS all exterior walls should generally have the same treatment and use the same materials;

WHEREAS the principal residential building is a Category II building constructed in 1962, representative of the Mid-Century Modern architectural style;

WHEREAS the application proposes the reconstruction of a pool pavilion on the footprint of a pre-existing pavilion that was demolished by mistake and whose origin dates back to 1971;

WHEREAS the rear yard is characterized by a strongly horizontal composition defined by long rooflines, continuous balconies, stucco bands and large glazed openings, within which the pool pavilion historically functioned as a secondary element;

WHEREAS the new pavilion is to be reconstructed on the foundations of the demolished structure;

WHEREAS the architectural significance of the principal building is derived, in part, from the coherence of its Mid-Century Modern composition and its relationship to the site;

WHEREAS the new pavilion is designed with a restrained architectural expression, including a single glazed opening on the principal façade complemented by a trellis as part of the proposed landscape design;

WHEREAS all exterior walls are uniformly finished with the same stucco material used on the base of the principal building and on the garden walls surrounding the rear yard;

WHEREAS the revised proposal reduces the pavilion height by approximately 15 inches, from approximately 11 feet 3 inches to 10 feet, thereby reducing its visual impact and massing within the rear yard;

WHEREAS the proposed architectural treatment, including the stucco finish, glazed opening and trellis, remains compatible with the accessory nature of the structure and contributes to maintaining the visual predominance of the principal building;

WHEREAS the proposal promotes the harmonious integration of the pavilion with the principal building and its landscaped setting;

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 construction of an accessory building in the rear yard, according to the plans and technical details prepared and submitted by "GRS Architecture" (3 sheets A000 to A200 revised on September 2, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03214

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 9h13

The meeting was closed at 9:13 a.m.

Mardi, 1 septembre 2026 / Tuesday, Septembre 1, 2026

Brian Karasick	**Nathalie Jodoin**
Président	Directrice adjointe, SAU
Chair	Assistant Director, UPD