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 29 septembre 2026
Held on September 29, 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	☐	**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	☐	**Sylvestre, Dave** Conseiller en aménagement urbain Urban Planning Advisor
☐	**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 29 septembre 2026
To be held on September 29, 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 26-10.01 **DM 2026-03072**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
3 FORDEN

CCUDM 26-10.02 **DM 2026-03118**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
528 VICTORIA

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

CCUDM 26-10.03 **2026-00957 – PIIA 2026-03236 – FR**
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
3 FORDEN / Cat. II-13

CCUDM 26-10.04 **2026-00685 – PIIA 2026-03180 – EN**
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
528 VICTORIA / Cat. II-16-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 26-10.01 **DM 2026-03072**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
3 FORDEN

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 dont l'espace découvert latéral serait de 2,13 mètres (7 pieds) et qui augmenterait le pourcentage de la superficie d'implantation sur le lot à 36,19%, et ce, bien que le point (5) de la grille des spécifications physico-spatiales du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert latéral minimal mesurant 3,05 mètres (10 pieds) de largeur, soit une différence de 0,92 mètre (3 pieds), et que le point (10) de la grille des spécifications physico-spatiales prévoit un pourcentage de la superficie d'implantation maximale sur le lot à 35%, soit une différence de 1,19% ;

ATTENDU QUE l'espace découvert latéral actuel de 2,13 mètres serait maintenu dans le cadre du projet d'agrandissement du garage existant ;

ATTENDU QUE le dépassement proposé de 1,19% par rapport à la superficie d'implantation maximale permis sur le lot est considéré comme étant minime dans le cadre du projet ;

ATTENDU QUE le demandeur procèdera à la plantation de deux arbres en cour arrière pour compenser la perte de la couverture végétale en cour latérale causée par l'agrandissement proposé du garage existant vers l'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 dont l'espace découvert latéral serait de 2,13 mètres (7 pieds) et qui augmenterait le pourcentage de la superficie d'implantation sur le lot à 36,19% , et ce, bien que le point (5) de la grille des spécifications physico-spatiales du Règlement de zonage 1303 prévoit un espace découvert latéral minimal mesurant 3,05 mètres (10 pieds) de largeur, soit une différence de 0,92 mètre (3 pieds), et que le point (10) de la grille des spécifications physico-spatiales prévoit un pourcentage de la superficie d'implantation maximale sur le lot à 35%, soit une différence de 1,19%.

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 nor affect the quality of the environment or general well-being;

WHEREAS the minor exemption is aimed to allow the rearward expansion of the existing garage, resulting in a side yard uncovered space of 2.13 meters (7 feet) and increasing the lot coverage to 36.19%, even though item (5) of the table of physical and spatial provisions of Zoning By-law 1303 requires a minimum side yard uncovered space of 3.05 meters (10

feet) in width, which is a difference of 0.92 meters (3 feet), and that item (10) of the table of physical and spatial provisions sets a maximum lot coverage of 35%, which represents a difference of 1.19% ;

WHEREAS the existing side yard uncovered space of 2.13 meters would be maintained as part of the proposed expansion of the existing garage;

WHEREAS the proposed 1.19% in excess of the maximum permitted lot coverage is considered minor in the context of the proposed project;

WHEREAS the applicant will plant two trees in the rear yard to compensate for the loss of vegetation in the side yard resulting from the proposed rearward expansion of the existing garage;

WHEREAS the rearward expansion of the existing garage would be designed to 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 to allow the rearward expansion of the existing garage, resulting in a side yard uncovered space of 2.13 meters (7 feet) and increasing the lot coverage to 36.19%, notwithstanding that item (5) of the physical-spatial specifications table of Zoning By-law 1303 requires a minimum side yard uncovered space of 3.05 meters (10 feet) in width, representing a difference of 0.92 meters (3 feet), and that item (10) of the physical-spatial specifications table establishes a maximum lot coverage of 35%, representing a difference of 1.19%.

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 26-10.02 **DM 2026-03118**
Dérogation Mineure | Minor Exemption
528 VICTORIA

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'un nouveau accès à l'entrée principale du bâtiment qui réduirait l'espace découvert latéral à 1,47 mètres (4,83 pieds), 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 0,66 mètre (2,17 pieds) ;

ATTENDU QUE la construction d'un nouveau accès à l'entrée principale du bâtiment est nécessaire pour des raisons de mobilité qui ont été démontrées par le demandeur ;

ATTENDU QU'il n'existe pas d'alternative possible pour la construction d'un nouveau accès à l'entrée principale du bâtiment sans déroger au Règlement de zonage 1303 ;

ATTENDU QUE la construction d'un nouveau accès à l'entrée principale du bâtiment se ferait de manière à s'intégrer au reste du bâtiment d'un point de vue architectural.

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

3. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;

4. Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un nouveau accès à l'entrée principale du bâtiment qui réduirait l'espace découvert latéral à 1,47 mètres (4,83 pieds), 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 0,66 mètre (2,17 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 access to the building's main entrance, which would reduce the side yard uncovered space to 1.47 meters (4.83 feet), notwithstanding that item (1) of subdivision 5.3.2 of Zoning By-law 1303 requires a minimum side yard uncovered space of 2.13 meters (7 feet) in width, representing a difference of 0.66 meters (2.17 feet);

WHEREAS the construction of a new access to the building's main entrance is necessary for mobility reasons, as demonstrated by the applicant;

WHEREAS there is no feasible alternative for constructing a new access to the building's main entrance without deviating from Zoning By-law 1303;

WHEREAS the construction of a new access to the building's main entrance would be designed to integrate architecturally with the rest of the building.

For these reasons, IT IS MOVED:

3. That the above preamble form an integral part of this notice;

4. That the Planning Advisory Committee give a **favourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed at allowing the construction of a new access to the building's main entrance, which would reduce the side yard uncovered space to 1.47 meters (4.83 feet), notwithstanding that item (1) of subdivision 5.3.2 of Zoning By-law 1303 requires a minimum side yard uncovered space of 2.13 meters (7 feet) in width, representing a difference of 0.66 meters (2.17 feet)

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 26-10.03 **2026-00957 – PIIA 2026-03236 – FR**
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
3 FORDEN / Cat. II-13

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

ATTENDU QUE les petits ajouts au volume principal d'un bâtiment existant fassent l'objet d'un traitement semblable à celui du volume principal avec le même genre de maçonnerie, la même forme de toit, d'ouvertures de fenêtres et de détails, etc. ;

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, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Valente & Venditti » (13 planches SK00 à SK09 émises le 3 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 Category II buildings should be preserved while maintaining the integrity of those features that define their character;

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

WHEREAS small extensions to the main volume of an existing building are generally best treated in a manner similar to the main part of the building with the same kind of masonry, with similar roof shape, window openings, detailing, etc.;

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 addition of the garage, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Valente & Venditti" (13 sheets SK00 to SK09 issued on June 3, 2026), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY
ANNEXE / *ANNEX*
2026-03236

CCUDM 26-10.04 **2026-00685 – PIIA 2026-03180 – EN**
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition Up to 40 Square Meters
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.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 9h00.

The meeting was closed at 9:00 a.m.

Mardi, 29 septembre 2026 / Tuesday, September 29, 2026

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