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 ordinaire / Regular Meeting

Tenue les 11 février et 13 février 2025
Held on February 11, and February 13, 2025

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		**MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS**	
☒ ☐	**Demers, Clément** Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident 2025-02-11 2025-02-13	☒ ☒	**Boileau, Patricia** Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor 2025-02-11 2025-02-13
☒ ☒	**Gallery, Mary** Conseillère municipale Municipal Councillor 2025-02-11 2025-02-13	☒ ☒	**Boissonneault, Téa** Agente en urbanisme Urban Planning Agent 2025-02-11 2025-02-13
☐ ☐	**Hanna, David** PhD et résident PhD and resident 2025-02-11 2025-02-13	☒ ☒	**Jodoin, Nathalie** Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD 2025-02-11 2025-02-13
☒ ☒	**Karasick, Brian** Urbaniste et résident Urban planner and resident 2025-02-11 2025-02-13	☒ ☒	**Kfoury, Mira** Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor 2025-02-11 2025-02-13
☒ ☒	**McAuley, Karen Ann** Architecte et résidente Architect and resident 2025-02-11 2025-02-13	☒ ☒	**Magloire, Mélissa-Audrey** Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary 2025-02-11 2025-02-13
☒ ☒	**Peart, Conrad** Conseiller municipal Municipal Councillor 2025-02-11 2025-02-13	☒ ☐	**Pelletier, Amélie** Conseillère en aménagement urbain Urban Planning Advisor 2025-02-11 2025-02-13
☒ ☒	**Scheffer, Carole** Présidente, architecte et résidente Chair, architect and resident 2025-02-11 2025-02-13		

Mardi le 11 février 2025 Tuesday, February 11, 2025		**Jeudi le 13 février 2025 Thursday, February 13, 2025**	
8:17 a.m.	A. Pelletier a quitté la réunion A. Pelletier left the meeting	**10:21 a.m.**	Pause-Santé Health Break
10:12 a.m.	Pause-Santé Health Break	**10:35 a.m.**	Retour de la pause-santé Return from the health break
10:30 a.m.	Retour de la pause-santé Return from the health break	**12:34 p.m.**	M. Gallery a quitté la réunion M. Gallery left the meeting

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

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

Mardi le 11 février 2025 / Tuesday, 11 February, 2025
L'assemblée est ouverte à 8h00.
The meeting is opened at 8:00 a.m.

Jeudi le 13 février 2025 / Thursday, 13 February 2025
L'assemblée ajournée le 11 février 2025 est reprise à 8h01.
The meeting adjourned 11 February 2025, is resumed at 8:01 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

Assemblée ordinaire / Regular Meeting

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

À être tenue les 11 février et 13 février 2025
To be held on February 11, and February 13, 2025

En visioconférence / By videoconference

1. **OUVERTURE & REPRISE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING & RESUMPTION 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. **DÉPÔT DES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES PRÉCÉDENTES**
   TABLING OF MINUTES FROM PREVIOUS MEETINGS

   Dépôt des procès-verbaux des assemblées tenues le 14 et le 16 janvier 2025.
   Tabling of the Minutes from the meetings held on January 14, and January 16, 2025.

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

CCU 25-02.01	**2022-01124 – PIIA 2022-03272 – FR** **Nouvelle construction bâtiment | New building construction** **1-3 HILLSIDE / Cat. II-34**
CCU 25-02.02	**2023-00444 – PIIA 2023-03161 – EN** **Mur de soutènement | Retaining wall** **520 VICTORIA / Cat. II-16-E**
CCU 25-02.03	**2024-00107 – PIIA 2024-03045 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **30 OAKLAND / Cat. III-1**
CCU 25-02.04	**2024-00777 – PIIA 2025-03026 – EN** **Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping** **100 SUMMIT CIRCLE / Cat. II-1**
CCU 25-02.05	**2024-00862 – PIIA 2024-03212 – EN** **Aménagement paysager | Landscaping** **THE BOULEVARD (TERRAIN VAGUE - LOT 1 583 281) / Cat. N/A**
CCU 25-02.06	**2024-00895 – PIIA 2024-03223 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **533 GROSVENOR / Cat. II-16-E**
CCU 25-02.07	**2024-00980 – PIIA 2024-03257 – FR** **Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping** **3261 CEDAR / Cat. I-7**
CCU 25-02.08	**2024-01277 – PIIA 2024-03311 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **50 OAKLAND / Cat. II-1**
CCU 25-02.09	**2024-01279 – PIIA 2024-03320 – FR** **Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition up to 40 square meters** **563 VICTORIA / Cat. II-4**

(Suite / Cont'd)

Ordre du jour / Agenda

Assemblée ordinaire / Regular meeting

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

À être tenue les 11 février et 13 février 2025
To be held on February 11, and February 13, 2025

En visioconférence / By videoconference

CCU 25-02.10	**2024-01286 – PIIA 2024-03318 – EN** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **510 LANSDOWNE / Cat. I-18**
CCU 25-02.11	**2024-01318 – PIIA 2025-03024 – EN** **Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping** **586 CLAREMONT / Cat. II-4**
CCU 25-02.12	**2024-01321 – PIIA 2024-03313 – FR** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **323 GROSVENOR / Cat. I-29**
CCU 25-02.13	**2024-01332 – PIIA 2024-03315 – EN** **Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping** **42 DEVON / Cat. II-4-E**
CCU 25-02.14	**2024-01337 – PIIA 2025-03015 – EN** **Enseigne | Signage** **392 VICTORIA / Cat. II-20**
CCU 25-02.15	**2024-01338 – PIIA 2024-03321 – FR** **Clôture | Fence** **401 CH COTE-ST-ANTOINE / Cat. II-15**
CCU 25-02.16	**2024-01342 – PIIA 2025-03016 – EN** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **60 CH DE LAVIGNE / Cat. I-10**
CCU 25-02.17	**2024-01348 – PIIA 2025-03006 – EN** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **18 EDGEHILL RD. / Cat. II-3**
CCU 25-02.18	**2024-01349 – PIIA 2025-03017 – FR** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **401 CH COTE ST-ANTOINE / Cat. II-15**
CCU 25-02.19	**2024-01351 – PIIA 2025-03007 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **571 LANSDOWNE / Cat. II-4**
CCU 25-02.20	**2024-01352 – PIIA 2025-03018 – FR** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **349 OLIVIER / Cat. I-23-E**
CCU 25-02.21	**2024-01357 – PIIA 2025-03008 – EN** **Aménagement paysager | Landscaping** **3186 THE BOULEVARD / Cat. II-7**
	2024-**01358 – PIIA 2025-03009 – FR** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **425 ROSLYN / Cat. II-17**
CCU 25-02.22	**2024-01359 – PIIA 2025-03023 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **9 BURTON / Cat. II-27-E**
CCU 25-02.23	**2024-01361 – PIIA 2025-03013 – EN** **Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition up to 40 square meters** **64 SUMMIT CRESCENT / Cat. I-3**
	2024-**01364 – PIIA 2025-03010 – FR** **Enseigne | Signage** **1299 GREENE / Cat. II-24**
CCU 25-02.24	**2024-01368 – PIIA 2025-03019 – EN** **Enseigne | Signage** **4858 SHERBROOKE OUEST / Cat. II-20**
CCU 25-02.25	**2025-00007 – PIIA 2025-03014 – EN** **Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping** **575 LANSDOWNE / Cat. II-4-E**

(Suite / Cont'd)

Ordre du jour / Agenda

Assemblée ordinaire / Regular meeting

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

À être tenue les 11 février et 13 février 2025
To be held on February 11, and February 13, 2025

En visioconférence / By videoconference

CCU 25-02.26	**2025-00027 – PIIA 2025-03021 – EN** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **686 ROSLYN / Cat. II-4-E**
CCU 25-02.27	**2025-00034 – PIIA 2025-03011 – EN** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **4382 DE MAISONNEUVE / Cat. II-33**
CCU 25-02.28	**2025-00037 – PIIA 2025-03012 – FR** **Fenêtres et portes | Windows and doors** **379 GROSVENOR / Cat. II-29-E**
CCU 25-02.29	**2025-00043 – PIIA 2025-03022 – EN** **Enseigne | Signage** **4868 SHERBROOKE / Cat. I-20**
CCU 25-02.30	**2025-00055 – PIIA 2025-03025 – FR** **Agrandissement jusqu'à 40 m2 | Addition up to 40 m2** **121 LEWIS / Cat. I-32-E**
CCU 25-02.31	**2025-00061 – PIIA 2025-03020 – EN** **Agrandissement plus de 40 mètres carrés | Addition over 40 square meters** **621 CH COTE SAINT ANTOINE / Cat. II-15**
CCU 25-02.32	**2025-00075 – PIIA 2025-03027 – FR** **Rénovations extérieures | Exterior renovations** **564 CLAREMONT / Cat. III-4**

6. INFORMATIONS GÉNÉRALES / GENERAL INFORMATION

7. AFFAIRES NOUVELLES / NEW BUSINESS

8. PROCHAINES ASSEMBLÉES / NEXT MEETINGS

Mardi, le 4 mars et jeudi le 6 mars 2025.
Tuesday, March 4, and Thursday, March 6, 2025

9. AJOURNEMENT & LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
ADJOURNMENT & 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. DÉPÔT DES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES PRÉCÉDENTES
TABLING OF MINUTES FROM PREVIOUS MEETINGS

Les procès-verbaux des assemblées tenues les 14 et 16 janvier 2025 sont déposés.

The minutes from the meetings held on January 14 and 16 2025, are tabled.

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

CCU 25-02.01

2022-01124 – PIIA 2022-03272 – FR
Nouvelle construction bâtiment | New building construction
1-3 HILLSIDE / Cat. II-34

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 la demande consiste en une révision aux travaux autorisés par le conseil municipal sous la résolution 2023-03-82 adoptée lors de la séance du 22 mars 2023, puis révisée sous la résolution 2023-06-177 ;

ATTENDU QUE la présente révision vise, notamment, à modifier les accès extérieurs et certaines ouvertures du bâtiment projeté, en raison du réaménagement intérieur des unités de logement, et que ces travaux sont assujettis au règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE les modifications extérieures sont mineures et que l'impact sur l'apparence générale du bâtiment proposé, tel qu'adopté par le conseil le 22 mars 2023, est négligeable ;

ATTENDU QUE les révisions proposées sont cohérentes avec le projet, tel qu'autorisé, et respectent les objectifs et les critères des directives du règlement sur les P.I.I.A ;

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 révision de la demande, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Maurice Martel, architecte » (planches 1 à 27 ainsi que les 14 pages d'annexes, le tout émis en février 2025), 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 this request consists of a revision to the work authorized by the municipal council under resolution 2023-03-82 adopted at the meeting of March 22, 2023, then revised under resolution 2023-06-177;

WHEREAS the purpose of the present revision is to modify exterior accesses and certain openings of the proposed building, due to the interior reconfiguration of units, and this work is subject to By-law 1305 respecting Site Planning and Architectural Integration Programmes;

WHEREAS the exterior modifications are minor and the impact on the overall appearance of the proposed building, as adopted by Council on March 22, 2023, is negligible;

WHEREAS the proposed revisions are consistent with the project, as authorized, and comply with the objectives and criteria of the guidelines of the S.P.A.I.P. by-law;

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 a revision of the application, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Maurice Martel, architect" (sheets 1 to 27 as well as 14 pages of Annexes, all issued in February 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2022-03272

CCU 25-02.02

2023-00444 – PIIA 2023-03161 – EN
Mur de soutènement | Retaining wall
520 VICTORIA / Cat. II-16-E

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 la demande consiste en une révision aux travaux autorisés par le conseil municipal sous la résolution 2023-11-289 adoptée lors de la séance du 6 novembre 2023 ;

ATTENDU QUE la révision vise à modifier la portée des travaux autorisés en y changeant le tracé en plan du garde-corps autorisé à l'entrée principale et que ces travaux sont assujettis au règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

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 les modifications, les ajouts et les nouvelles constructions s'harmonisent au bâtiment et à l'environnement ;

ATTENDU QUE la configuration révisée du garde-corps s'inscrit dans le prolongement du garde-corps existant du palier et qu'elle suit l'extrémité ouverte des marches de l'escalier ;

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 révision du tracé du garde-corps de l'escalier en façade avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par l'architecte du paysage Ilya Lipov (lettre et dessins 4 pages datés du 29 novembre 2024), 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 the request consists in the revision of the scope of work authorized by City Council under resolution 2023-11-289 adopted at its sitting of November 6, 2023;

WHEREAS the revision consists of the modification of the authorized scope of work to change the layout of the front staircase guardrail and that said works are subject to the Site Planning and Architectural Integration Programmes 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 alterations, additions and new construction harmonize with the building and surroundings;

WHEREAS the revised railing configuration is a continuation of the existing landing guardrail and follows the open end of the stair treads;

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 revision of the front façade staircase guardrail, according to the plans and technical details prepared and submitted by Ilya Lipov, Landscape Architect (letter and drawings, 4 pages dated November 29, 2024), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2023-03161

CCU 25-02.03

2024-00107 – PIIA 2024-03045 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
30 OAKLAND / Cat. III-1

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 modifications aux bâtiments existants de catégorie III sont permises en autant qu'elles soient cohérentes visuellement et s'harmonisent avec l'environnement ;

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 l'approche de design choisie est appliquée de façon cohérente ;

ATTENDU QUE les toitures des ajouts reprennent les traits caractéristiques du toit du bâtiment principal ;

ATTENDU QU'on devrait éviter les très grandes fenêtres, particulièrement dans les secteurs résidentiels ;

ATTENDU QUE toutes les fenêtres et les portes sur toutes les façades d'un bâtiment détaché devraient faire l'objet d'un traitement cohérent ;

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'ajout d'un deuxième étage au-dessus du garage du bâtiment existant (option du soffite de la marquise à 8'-0''), selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Michael Finkelstein, architecte (planches 01 à 15 datées du 24 janvier 2025), 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 modifications to existing Category III buildings are acceptable provided they are visually coherent and harmonize with the streetscape;

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

WHEREAS whatever design approach is adopted, it is applied coherently;

WHEREAS the roof over the addition matches the defining characteristics of the roof of the main building;

WHEREAS excessively large windows should be avoided, especially in residential areas;

WHEREAS all windows and doors on all facades of a detached building should have a consistent treatment;

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 second-floor addition above the garage on the existing building (option with canopy underside at 8'-0''), according to the plans and technical details prepared and submitted by Michael Finkelstein, Architect (sheets 01 to 15 dated January 24, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2024-03045

CCU 25-02.04

2024-00777 – PIIA 2025-03026 – EN
Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping
100 SUMMIT CIRCLE / Cat. II-1

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 la demande consiste en une révision aux travaux autorisés par le conseil municipal sous la résolution 2023-12-352 adoptée lors de la séance du 18 décembre 2023 ;

ATTENDU QUE la révision vise à modifier la portée des travaux autorisés en augmentant la largeur de la piscine et que ces travaux sont assujettis au règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE l'impact visuel de la piscine à partir de l'espace public est limité ;

ATTENDU QUE la jouissance et l'intimité des propriétés voisines sont préservées ;

ATTENDU QUE, si la piscine fait face à une voie publique, notamment dans le cas d'un lot transversal ou un lot de coin, ou que si elle fait face à un parc ou des escaliers publics, le recul de la piscine par rapport à la limite de propriété est maximisé et permet des plantations qui cacheront la clôture ;

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 révision de la largeur de la piscine précédemment autorisée, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Jacques Parent, architecte de paysage (6 planches AP-01 à AP-06 datées du 27 avril 2024), 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 the request consists in the revision of the scope of work authorized by City Council under resolution 2023-12-352 adopted at its sitting of December 18, 2023;

WHEREAS the revision consists of the modification of the authorized scope of work to include the widening of the pool and that said works are subject to the Site Planning and Architectural Integration Programmes By-law 1305;

WHEREAS the visual impact of the swimming pool from the public space is limited;

WHEREAS the enjoyment and privacy of neighbouring properties are preserved;

WHEREAS, if the swimming pool faces a public road, such as on a transverse lot or a corner lot, or if it faces a park or public stairs, the setback of the swimming pool from the property line is maximized and allows for plantings that will hide the fence;

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 revision of the width of the previously authorized pool, according to the plans and technical details prepared and submitted by Jacques Parent, Landscape Architect (6 sheets AP-01 to AP-06 dated April 24, 2024), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03026

CCU 25-02.05

2024-00862 – PIIA 2024-03212 – EN
Aménagement paysager | Landscaping
THE BOULEVARD (TERRAIN VAGUE - LOT 1 583 281) / Cat. N/A

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 **ne répond pas** aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE la topographie naturelle du site doit être conservée et mise en valeur ;

ATTENDU QUE le projet propose la modification de la topographie naturelle du sol originale ;

ATTENDU QUE les nouveaux murs de soutènement ne sont acceptables en cour avant que s'ils sont essentiels à la stabilité du sol ;

ATTENDU QUE le sol original en pente douce n'était pas instable ;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager prévu doit maximiser les surfaces végétalisées et contribuer à la canopée urbaine ;

ATTENDU QUE les impacts environnementaux des stationnements, allées et autres espaces minéralisés doivent être réduits ;

ATTENDU QUE l'implantation combinée d'une voie d'accès véhiculaire jusqu'à l'arrière du lot, exigeant un chemin sinueux pour respecter la pente maximale requise, et d'une aire de manœuvres pour faire demi-tour résulte en une superficie minérale substantielle sur ce lot non construit ;

ATTENDU QUE l'aménagement des stationnements et allées conservent et rehaussent les caractéristiques particulières de chaque bâtiment, du site et du secteur patrimonial ;

ATTENDU QUE la proposition offre un aménagement en contraste avec le traitement des cours avant sur la rue et dans le secteur ;

ATTENDU QUE les murs de soutènement en cour avant, le changement de niveau topographique au-delà de 50 cm, la perte de canopée et l'ajout de surfaces minérales ne sont pas acceptables puisque la proposition va bien au-delà de fournir un accès véhiculaire pour l'entretien, tel que stipulé par le demandeur ;

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 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'implantation d'un accès véhiculaire à la propriété, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Valente et Venditti » (lettre du 28 janvier 2025 et 2 planches datées du 9 janvier 2025), 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 **does not meet** the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS the natural topography of the site is preserved and enhanced;

WHEREAS the project proposes the modification of the natural topography of the site;

WHEREAS the new front yard retaining walls are limited to those essential to the ground stability;

WHEREAS the original gently sloping ground was not unstable;

WHEREAS the projected landscaping maximizes vegetated surfaces and contributes to increasing the urban canopy;

WHEREAS the environmental impacts of parking spaces, driveways and other mineralized spaces are reduced;

WHEREAS the combined implementation of a vehicular access road to the rear of the lot, requiring a winding road to respect the maximum slope required, and of a maneuvering area to make a U-turn, results in a substantial mineral surface on this unbuilt lot;

WHEREAS one should design parking and driveways that preserve and enhance the unique characteristics of each building, site and heritage area;

WHEREAS the proposal offers a design which contrasts with the treatment of the front yards on the street and in the area;

WHEREAS the retaining walls in the front yard, the change in topographic level beyond 50 cm, the loss of canopy and the addition of mineral surfaces are not acceptable since the proposal goes far beyond providing vehicular access for maintenance, as stipulated by the applicant;

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 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 implementation of a vehicular access to the property, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Valente & Venditti" (letter dated January 28, 2025 and 2 sheets dated January 9, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2024-03212

CCU 25-02.06

2024-00895 – PIIA 2024-03223 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
533 GROSVENOR / Cat. II-16-E

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 tous les traits distinctifs d'importance des murs extérieurs des bâtiments existants sont conservés ;

ATTENDU QUE si le remplacement est nécessaire, s'assurer que la nouvelle brique ou la nouvelle pierre ainsi que les éléments architecturaux et les éléments de finition se rapprochent autant que possible de l'apparence de l'original, par leur couleur, leur forme, leur texture et leur motif ;

ATTENDU QU'une terrasse élevée au-dessus du sol est de taille réduite à moins qu'il soit démontré que l'impact sur les propriétés voisines est minime ;

ATTENDU QUE les terrasse et pergolas et autres structures semblables ont des matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux et qui s'intègrent au caractère du bâtiment ;

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 reconstruction du porche en pierre à l'avant et pour une nouvelle terrasse à l'arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Stéphanie Bonin, architecte de paysage (lettre et 5 planches EX-01 à L-04 datées du 5 août 2024), 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 all significant defining features of exterior walls or existing buildings are preserved;

WHEREAS if replacement is necessary, ensure that the new brick or stone work as well as other architectural features and trim elements match the appearance of the original as closely as possible, in colour, shape, texture and pattern;

WHEREAS the raised deck above ground is of reduced size unless it is demonstrated that the impact on the adjacent properties is minimal;

WHEREAS decks and pergolas, and other similar structures have materials, colours and designs that harmonize with each other and are integrated into the character of the building;

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 reconstruction of the stone front porch and a new terrasse in the rear, according to the plans and technical details prepared and submitted by Stéphanie Bonin, Landscape Architect (letter and 5 sheets EX-01 to L-04 dated August 6, 2024), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2024-03223

CCU 25-02.07

2024-00980 – PIIA 2024-03257 – FR
Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping
3261 CEDAR / Cat. I-7

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 éléments naturels importants au caractère général du site tels que les escarpements, les affleurements rochers, les murs de soutènement anciens, les escaliers sont conservés ;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager en cour avant permet de préserver le caractère ouvert du paysage urbain ;

ATTENDU QUE les nouveaux murs de soutènement en cour avant sont limités à ceux qui sont essentiels à la stabilité du sol et leur hauteur est réduite au maximum ;

ATTENDU QUE les murs de pierres sèches ou de maçonnerie sont privilégiés pour les murs de soutènements ;

ATTENDU QUE le site d'implantation, la forme, l'orientation et la taille de la piscine permettent de conserver la topographie ;

ATTENDU QUE le plan d'implantation ne prévoit pas une excavation ou un remplissage excessif de manière à créer un plateau artificiel ;

ATTENDU QUE des plantations abondantes, denses et d'une hauteur suffisante, implantées entre la piscine et les propriétés voisines sur une largeur minimale de 1,20 m, permettent de cacher la piscine des propriétés avoisinantes et de contribuer à l'absorption de son ;

ATTENDU QUE l'aménagement prévu maximise les surfaces végétalisées et contribue à augmenter la canopée urbaine ;

ATTENDU QUE les impacts environnementaux des stationnements, allées et autres espaces minéralisés sont réduits ;

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'aménagement paysager, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Jacques Parent (planches AP-00 à AP-10 datées du 27 janvier 2025, et planche AP-01 révisée émise le 17 février 2025), 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 natural elements that are important to the overall character of the site such as escarpments, rock outcroppings, old retaining walls, stairs, are preserved;

WHEREAS the front yard landscaping allows to preserve the open character of the urban landscape;

WHEREAS the new front yard retaining walls are limited to those essential to the ground stability and their height is as low as possible;

WHEREAS the required retaining walls are made of dry stone or masonry walls;

WHEREAS the siting, shape, orientation and size of the pool allow to preserve the topography;

WHEREAS the siting does not provide for excavation or overfilling in such a way as to create an artificial plateau;

WHEREAS abundant, dense, and sufficiently tall plantings, installed between the swimming pool and the neighbouring properties over a minimum width of 1.20 m, allow to hide the swimming pool from neighbouring properties and to contribute to sound absorption;

WHEREAS the projected landscaping maximizes vegetated surfaces and contributes to increasing the urban canopy;

WHEREAS the environmental impact of parking lots, driveways and other mineralized areas is reduced;

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;

2. That the Planning Advisory Committee gives 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 landscaping, according to the plans and technical details prepared and submitted by Jacques Parent (sheets AP-00 to AP-10 dated January 27, 2025, and revised sheet AP-01 issued on February 17, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2024-03257

CCU 25-02.08

2024-01277 – PIIA 2024-03311 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
50 OAKLAND / Cat. II-1

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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.

CCU 25-02.09

2024-01279 – PIIA 2024-03320 – FR
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition up to 40 square meters
563 VICTORIA / Cat. II-4

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 **ne répond pas** 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 portes de garage sont proposées sur la façade principale et qu'elles sont au nombre de 2 ;

ATTENDU QUE les entrées de garage ne devraient pas être un élément important de la façade principale ou de la façade sur rue ;

ATTENDU QUE les travaux proposés ne sont pas compatibles avec la masse, la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché ;

ATTENDU QUE la proximité du bâtiment avec la ligne de trottoir crée une rampe de garage, de largeur et de pente incompatible avec la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché et dénature la relation qu'entretient ce bâtiment avec le sol ;

ATTENDU QUE les garages devraient être situés et conçus de façon à réduire leur visibilité de la rue et leur impact sur les bâtiments existants ;

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 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'extension de la vestibule et création d'une garage en façade avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Pammax Design Inc. » (planches A01 à A10 émises le 28 janvier 2025,), 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 **does not meet** 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 the garage doors are proposed on the main façade and are 2 in number;

WHEREAS garage entries must not constitute a major element in the principal or street facades;

WHEREAS the proposed work is not compatible with the massing, size, scale, and architectural features of the building to which it is attached;

WHEREAS the proximity of the building to the sidewalk line creates a garage ramp, width and slope incompatible with the size, scale and architectural features of the affected building and distorts the building's relationship to the ground;

WHEREAS garages should be located and designed to minimize their visibility from the street and their impact on existing buildings;

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 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 of the vestibule and the creation of a garage on the front façade, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Pammax Design Inc." (sheets A01 to A10 issued on January 28, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2024-03320

CCU 25-02.10

2024-01286 – PIIA 2024-03318 – EN
Fenêtres et portes | Windows and doors
510 LANSDOWNE / Cat. I-18

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 I doivent être conservés à perpétuité et que les normes les plus élevées de ces directives devraient s'appliquer à leur entretien et leur restauration ;

ATTENDU QUE les modifications aux traits distinctifs ne sont généralement pas acceptables ;

ATTENDU QUE des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que les originales ;

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 si l'on avait changé auparavant les portes et fenêtres par des éléments inadéquats, les nouveaux éléments devront respecter les présentes directives ;

ATTENDU QUE les fenêtres à guillotine sans imposte précédemment proposées ne s'intègrent harmonieusement pas à l'architecture du bâtiment ;

ATTENDU QUE le remplacement approprié des fenêtres existantes nécessite une imposte ;

ATTENDU QUE la demanderesse a retiré la porte au balcon du 2ème étage de la portée des travaux ;

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 trois (3) fenêtres, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Pella Portes et Fenêtres » (soumission no. 18881411 datée du 23 janvier 2025), 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 I buildings are to be kept in perpetuity. These buildings should be maintained and restored to the highest standards of these guidelines;

WHEREAS alterations to character-defining features are generally unacceptable;

WHEREAS high quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS 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 the applicant has removed the second-floor balcony door from the scope of work;

WHEREAS if the windows or doors of a building had previously been inappropriately changed, the new ones must nevertheless conform to the set of guidelines;

WHEREAS the double-hung windows previously proposed without transom do not harmoniously integrate with the architecture of the building;

WHEREAS the appropriate replacement of the existing windows requires a transom;

WHEREAS the applicant has removed the second-floor balcony door from the scope of work;

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 three (3) windows, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Pella Portes et Fenêtres" (quote no. 18881411 dated January 23, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2024-03318

CCU 25-02.11

2024-01318 – PIIA 2025-03024 – EN
Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping
586 CLAREMONT / Cat. II-4

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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.

CCU 25-02.12

2024-01321 – PIIA 2024-03313 – FR
Fenêtres et portes | Windows and doors
323 GROSVENOR / Cat. I-29

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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.

CCU 25-02.13

2024-01332 – PIIA 2024-03315 – EN
Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping
42 DEVON / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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.

CCU 25-02.14

2024-01337 – PIIA 2025-03015 – EN
Enseigne | Signage
392 VICTORIA / Cat. II-20

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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 QU'un concept de design intégré en matière d'enseignes pour le bâtiment accueillant plusieurs commerces a été déposé sous le numéro **2015-116** et reçu favorablement par le comité consultatif d'urbanisme à sa réunion du 10 mars 2015 ;

ATTENDU QUE la proposition répond aux exigences du concept de design intégré du bâtiment en matière de signalisation sur le bâtiment ;

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'installation d'une enseigne, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Sticky Media » (planches 1 à 3 datées du 13 novembre 2024), 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 an overall design concept regarding signage for the building housing several businesses was submitted under number **2015-116** and favourably acknowledged by the Planning Advisory Committee at its meeting of March 15, 2015;

WHEREAS the proposal meets the overall design concept requirements concerning signage for the building;

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 installation of a sign, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Sticky Media" (sheets 1 to 3 dated November 13, 2024), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03015

CCU 25-02.15

2024-01338 – PIIA 2024-03321 – FR
Clôture | Fence
401 CH COTE-ST-ANTOINE / Cat. II-15

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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.

CCU 25-02.16

2024-01342 – PIIA 2025-03016 – EN
Fenêtres et portes | Windows and doors
60 CH DE LAVIGNE / Cat. I-10

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-11

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.

CCU 25-02.17

2024-01348 – PIIA 2025-03006 – EN
Fenêtres et portes | Windows and doors
18 EDGEHILL RD. / Cat. II-3

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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 éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre ;

ATTENDU QUE des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que les originales ;

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'OPTION 2 pour le remplacement des fenêtres, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Pella Portes et Fenêtres » (soumission no. 18522130 révisée datée du 20 février 2025), 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 replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements;

WHEREAS high quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

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 OPTION 2 for the replacement of windows, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Pella Portes et Fenêtres" (revised quote no. 18522130 dated February 20, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03006

CCU 25-02.18

2024-01349 – PIIA 2025-03017 – FR
Fenêtres et portes | Windows and doors
401 CH COTE ST-ANTOINE / Cat. II-15

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.19

2024-01351 – PIIA 2025-03007 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
571 LANSDOWNE / Cat. II-4

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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 galeries, balcons, clôtures, garde-corps, terrasses de toit et autres structures semblables ont les matériaux, couleurs et design qui s'intègre au caractère du bâtiment ;

ATTENDU QUE les galeries, balcons, clôtures, garde-corps, terrasses de toit et autres structures semblables ont les matériaux, couleurs et design harmonisés entre eux ;

ATTENDU QUE les boiseries extérieures sont entretenues en appliquant régulièrement de la peinture ou de la teinture de couleur opaque qui masque le grain du bois ;

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 reconstruction de la terrasse en arrière, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par l'architecte Orest J. Humenny (planches EX-001, A-01, A-03 émises le 3 février 2025, et planche A-02 révisée émise le 14 février 2025), 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 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, balconies, fences, railings, screens, roof decks, and other similar structures have materials, colours, and designs that harmonize with each other;

WHEREAS the exterior wood is maintained by regularly applying paint or a coloured, opaque stain that does not let the grain show through;

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 reconstruction of the rear terrace, according to the plans and technical details prepared and submitted by architect Orest J. Humenny (sheets EX-001, A-01, A-03 issued on February 3, 2025, and revised sheet A-02 issued on February 14, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03007

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

CCU 25-02.20

2024-01352 – PIIA 2025-03018 – FR
Rénovations extérieures | Exterior renovations
349 OLIVIER / Cat. I-23-E

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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 garages détachés devraient être d'importance moindre que le bâtiment principal ;

ATTENDU QUE l'utilisation de forts contrastes est inadéquate, étant donné le haut niveau d'intégration et d'ordre qui caractérise Westmount ;

ATTENDU QUE les nouvelles constructions ou les ajouts à des bâtiments existants respectent les traits distinctifs de la rue et du secteur patrimonial où ils sont situés ;

ATTENDU QUE la ruelle présente d'autres portes de garage doubles et que la propriété est adjacente à une zone commerciale qui amène une circulation plus lourde que si exclusivement résidentielle ;

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 des modifications au bâtiment accessoire servant de garage, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Architem » (planches 1 à 15 datées du 24 janvier 2025, et le devis de porte garage datée du 18 février 2025), 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 detached garages should be clearly secondary to the main building;

WHEREAS the overall harmony and refined order that distinguishes Westmount, the use of striking contrast is not appropriate;

WHEREAS the new building or addition to an existing building conforms to the defining characteristics of the streetscape and character area in which it is located;

WHEREAS the laneway features other double garage doors and the property is adjacent to a commercial zone that brings heavier traffic than if exclusively residential;

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 modifications to the garage accessory building, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Architem" (sheets 1 to 15 dated January 24, 2025, and the garage door specification dated February 18, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03018

CCU 25-02.21

2024-01357 – PIIA 2025-03008 – EN
Aménagement paysager | Landscaping
3186 THE BOULEVARD / Cat. II-7

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.22

2024-01358 – PIIA 2025-03009 – FR
Fenêtres et portes | Windows and doors
425 ROSLYN / Cat. II-17

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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 toutes les fenêtres et les portes sur toutes les façades d'un bâtiment détaché devraient faire l'objet d'un traitement cohérent ;

ATTENDU QUE des fenêtres de haute qualité en bois recouvert de métal peuvent être acceptables pourvu que le profil, les détails et les divisions de la fenêtre de remplacement soient les mêmes que les originales ;

ATTENDU QUE les éléments de remplacement devraient s'insérer exactement dans les ouvertures existantes et ressembler aux fenêtres d'origine quant à leur mode de fonctionnement (à guillotine, à battant), leurs proportions, leurs divisions, leur retrait du mur et les détails du cadre ;

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 de 26 fenêtres et 3 portes, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Maxime Vandal Architectes » (planches A-300 à A-303 émises le 17 février 2025, révisées et annotées par le SAU le 25 février 2025), 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 all windows and doors on all facades of a detached building should have a consistent treatment;

WHEREAS high quality metal-clad wood windows might be acceptable provided the profiles match the original details and divisions;

WHEREAS replacements should fit exactly within the existing masonry openings and should match the original in type of operation (eg. double-hung, casement), proportions, divisions, depth of inset into the wall, and detail of framing elements;

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 replacement of 3 doors and 26 windows, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Maxime Vandal Architectes" (sheets A-300 to A-303 issued on February 17, 2025, revised and annotated by the UPD on February 25, 2025), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03009

CCU 25-02.23

2024-01359 – PIIA 2025-03023 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
9 BURTON / Cat. II-27-E

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.24

2024-01361 – PIIA 2025-03013 – EN
Agrandissement jusqu'à 40 mètres carrés | Addition up to 40 square meters
64 SUMMIT CRESCENT / Cat. I-3

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.25

2024-01364 – PIIA 2025-03010 – FR
Enseigne | Signage
1299 GREENE / Cat. II-24

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.26

2024-01368 – PIIA 2025-03019 – EN
Enseigne | Signage
4858 SHERBROOKE OUEST / Cat. II-20

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.27

2025-00007 – PIIA 2025-03014 – EN
Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping
575 LANSDOWNE / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.28

2025-00027 – PIIA 2025-03021 – EN
Rénovations extérieures | Exterior renovations
686 ROSLYN / Cat. II-4-E

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.29

2025-00034 – PIIA 2025-03011 – EN
Fenêtres et portes | Windows and doors
4382 DE MAISONNEUVE / Cat. II-33

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.30

2025-00037 – PIIA 2025-03012 – FR
Fenêtres et portes | Windows and doors
379 GROSVENOR / Cat. II-29-E

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.31

2025-00043 – PIIA 2025-03022 – EN
Enseigne | Signage
4868 SHERBROOKE / Cat. I-20

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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 QU'un concept de design intégré en matière d'enseignes pour le bâtiment accueillant plusieurs commerces a été déposé sous le numéro 2017-01576 et reçu favorablement par le comité consultatif d'urbanisme à sa réunion du 3 octobre 2017 ;

ATTENDU QUE la proposition répond aux exigences du concept de design intégré du bâtiment en matière de signalisation sur le bâtiment ;

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 une enseigne de façade et une enseigne en saillie, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par le commerçant (4 planches datées du 27 août 2024), 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 an overall design concept regarding signage for the building housing several businesses was submitted under number 2017-01576 and favourably acknowledged by the Planning Advisory Committee at its meeting of October 3, 2017;

WHEREAS the proposal meets the overall design concept requirements concerning signage for the building;

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 a face sign and a projecting sign, according to the plans and technical details prepared and submitted by the shop owner (4 sheets dated August 27, 2024), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / *ANNEX*
2025-03022

CCU 25-02.32

2025-00055 – PIIA 2025-03025 – FR
Agrandissement jusqu'à 40 m2 | Addition up to 40 m2
121 LEWIS / Cat. I-32-E

Examiné le / Reviewed on: 2025-02-13

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.

CCU 25-02.33

2025-00061 – PIIA 2025-03020 – EN
Agrandissement plus de 40 mètres carrés | Addition over 40 square meters
621 CH COTE SAINT ANTOINE / Cat. II-15

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-13

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.

CCU 25-02.34

2025-00075 – PIIA 2025-03027 – FR
Rénovations extérieures | Exterior renovations
564 CLAREMONT / Cat. III-4

Examiné le / Reviewed on : 2025-02-13

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. INFORMATIONS GÉNÉRALES / GENERAL INFORMATION

7. AFFAIRES NOUVELLES / NEW BUSINESS

8. PROCHAINES ASSEMBLÉES / NEXT MEETINGS

Mardi, le 4 mars et jeudi le 6 mars 2025.

Tuesday, March 4, and Thursday, March 6, 2025

9. AJOURNEMENT & LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
ADJOURNMENT & CLOSING OF THE MEETING

Mardi le 11 février 2025 / Tuesday February 11, 2025
L'assemblée est ajournée à 12h21 jusqu'au 13 février 2025 8h00.
The meeting is adjourned at 12:21 p.m. until February 13, 2025, at 8:00 am.

Jeudi le 13 février 2025 / Thursday February 13, 2025
L'assemblée est levée à 12h38.
The meeting was closed at: 12:38 p.m.

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

Mardi le 11 février 2025 / Tuesday, February 11, 2025

Carole Scheffer	**Nathalie Jodoin, arch. OAQ**
Présidente	Directrice adjointe, SAU
Chair	Assistant-Director, UPD

Jeudi le 13 février 2025 / Thursday, February 13, 2025

Carole Scheffer	**Nathalie Jodoin, arch. OAQ**
Présidente	Directrice adjointe, SAU
Chair	Assistant-Director, UPD