

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 30 janvier 2024
À l'Hôtel de Ville de Westmount**

**Held on January 30th, 2024
At Westmount City Hall**

PRÉSENTS / PRESENT	
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS	MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS
<input checked="" type="checkbox"/> Demers, Clément Président, architecte, urbaniste et résident Chairman, architect, urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Boissonneault, Tea Agente en urbanisme Urban Planning Agent
<input checked="" type="checkbox"/> Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/> Cropas, Youki Conseillère en architecture et patrimoine Architectural and Built Heritage Advisor
<input checked="" type="checkbox"/> Hanna, David PhD et résident PhD and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Gascon, Maude Cheffe de division – Urbanisme Division Head – Urban planning
<input checked="" type="checkbox"/> Hayes, Samantha Architecte et résidente Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary
<input checked="" type="checkbox"/> Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/> Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> Scheffer, Carole Vice-présidente, architecte et résidente Vice-Chair, architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Poulin, Julie Préposée à la rédaction et à l'analyse Drafting & Analysis Agent
<input checked="" type="checkbox"/> Soiferman Gerald Architecte et résident Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Wang, Yichuan Agent conseil en urbanisme Urban Planning Consultant
<input checked="" type="checkbox"/> Roux, Élizabeth Conseillère municipale Municipal Councillor	

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

L'assemblée est ouverte à 8h36.

The meeting is opened at 8:36 a.m.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR / ADOPTION OF THE AGENDA

L'ordre du jour a été adopté tel que présenté.

The agenda was adopted as presented.

Ordre du jour / Agenda

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**À être tenue le 30 janvier 2024
À l'Hôtel de Ville de Westmount**

**To be held on January 30th, 2024
At Westmount City Hall**

- 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE / OPENING OF THE MEETING**
- 2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR / ADOPTION OF THE AGENDA**
- 3. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILE SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

**CCUDM 24-01-30.01 2022-01507 – URB 2023-03253 – EN
Dérogação mineure | Minor Exemption
[70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2](#)**

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

**CCUDM 24-01-30.02 2022-01507 – PIIA 2023-03259 – EN
Aménagement Paysager | Landscaping
[70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2](#)**

- 5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

**3. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILE SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

**CCUDM 24-01-30.01 2022-01507 – URB 2023-03253 – EN
Dérogação mineure | Minor Exemption
[70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2](#)**

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement 1576 sur les dérogations mineures* ;

CONSIDÉRANT que la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (a. 7, par. 1, Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation doit être mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (a. 7, par. 2, Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que l'application des dispositions réglementaires visées par la demande a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure (a. 7, par.3, Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins (a. 7, par. 4, Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT 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 (a. 7, par. 5, Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure vise à permettre la construction d'un mur de soutènement situé à moins d'un (1) mètre du trottoir, alors que la sous-section 6.2.8 du *Règlement 1303 concernant le zonage* stipule : « qu'aucun mur de soutènement ne doit être érigé à moins de 3,28 pieds (1,00 mètre) du trottoir, ou en l'absence de trottoir, de la bordure de la rue » ;

CONSIDÉRANT que l'aménagement d'un mur de soutènement en cour avant est nécessaire pour assurer un drainage positif de l'eau sur le terrain et ainsi protéger les fondations de la propriété dû à la situation topologique particulière de ce lot ;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure répond aux critères du *Règlement 1576 sur les dérogations mineures* ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un mur de soutènement situé à moins d'un (1) mètre du trottoir, alors que la sous-section 6.2.8 du *Règlement 1303 concernant le zonage* stipule : « qu'aucun mur de soutènement ne doit être érigé à moins de 3,28 pieds (1,00 mètre) du trottoir, ou en l'absence de trottoir, de la bordure de la rue », avec la condition suivante:
 - Des plantations doivent être prévues devant le mur de soutènement, selon la stratégie de plantation révisée et datée du 15 janvier 2024 proposée par le demandeur. Ces plantations doivent être résistantes aux conditions hivernales et au sel. La hauteur à maturité doit demeurer modeste tel que le mur de soutènement pour éviter de créer l'effet d'un mur végétal devant la propriété.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CONSIDERING the provisions of *By-law 1576 on Minor Exemptions*;

CONSIDERING that the minor exemption must comply with the Planning Programme (a. 7, par. 1, By-law 1576);

CONSIDERING that the exemption is minor in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms; (a. 7, par. 2, By-law 1576);

CONSIDERING that the application of the regulatory provisions targeted by the application causes serious harm to the person requesting the minor exemption (a. 7, par. 3, By-law 1576);

CONSIDERING that the exemption shall not hinder the owners of neighbouring properties in the enjoyment of their rights of ownership (a. 7 par. 4, By-law 1576);

CONSIDERING that the exemption does not exacerbate safety or public health risks or affect the quality of the environment or general well-being (a. 7 par. 5, By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption aims to allow the construction of a retaining wall located less than one (1) meter from the sidewalk, even though subsection 6.2.8 of *Zoning By-law 1303* stipulates that: "no retaining wall shall be erected within 3.28 feet (1.00 metre) of the sidewalk, or in the absence of a sidewalk, from the street curb";

CONSIDERING that the construction of a retaining wall in the front yard is necessary to ensure positive water drainage on the lot and protect the foundations of the property given the particular topological situation of this lot;

CONSIDERING that this request for minor exemption meets the criteria of *By-law 1576 on Minor Exemptions*;

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 construction of a retaining wall located less than one (1) meter from the sidewalk, even though subdivision 6.2.8 of *Zoning By-law 1303* stipulates that no retaining wall shall be erected within 3.28 feet (1.00 metre) of the sidewalk, or in the absence of a sidewalk, from the street curb, with the following condition:
 - Planting shall be provided in front of the retaining wall as per the proposed revised planting strategy dated January 15th, 2024. These plantings must be resistant to winter conditions and salt. The height at maturity must remain modest such as the retaining wall to avoid creating a vegetation wall effect in front of the property.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 24-01-30.02 2022-01507 – PIIA 2023-03259
Aménagement Paysager | Landscaping
[70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* et que la demande répond aux objectifs et critères ;

CONSIDÉRANT qu'il est préférable de conserver le caractère naturel de la topographie en limitant les murs de soutènement en cour avant à ceux qui sont essentiels ;

CONSIDÉRANT que les nouveaux murs de soutènement en cour avant doivent être limités à ceux qui sont essentiels à la stabilité du sol et que leur hauteur doit être réduite au maximum ;

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 No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour la construction d'un mur de soutènement en cour avant, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Robitaille Curtis inc. », (planche P2.00, et 4 feuilles de détails, émis pour coordination le 15 janvier 2024), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

CONSIDERING the provisions of *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site planning and architectural integration programmes (SPAIP)* and that this request meets the objectives and criteria;

CONSIDERING that it is best to preserve the natural character of the topography by limiting front yard retaining walls to those that are essential;

CONSIDERING that new front yard retaining walls should be limited to those essential to ground stability and their height is to be as low as possible;

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 a retaining wall in the front yard, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Robitaille Curtis inc.", (plan P2.00 and 4 detail sheets, issued for coordination on January 15, 2024), the whole identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

ANNEXE / ANNEX
2023-03259

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



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

**6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING**

L'assemblée est levée à 9h08.

The meeting was closed at 9:08 a.m.

30 janvier 2024 / January 30th, 2024

Clément Demers
Président
Chairman

Youki Cropas
Conseillère en architecture et patrimoine, SAU
Architectural and Built Heritage Advisor, UPD