



Procès-verbal / Minutes

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

Tenue le 2 avril 2024
Held on April 2nd, 2024

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	☒ Boissonneault, Tea Agente en urbanisme Urban Planning Agent
☒ Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	☒ Cropas, Youki Conseillère en architecture et patrimoine Architectural and Built Heritage Advisor
☒ Hanna, David PhD et résident PhD and resident	☒ Gascon, Maude Cheffe de division – Urbanisme Division Head – Urban planning
☒ Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	☒ Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
☒ Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	☒ Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary
☒ Scheffer, Carole Présidente, architecte et résidente Chairman, architect and resident	☐ Poulin, Julie Préposée à la rédaction et à l'analyse Drafting & Analysis Agent
☐ Roux, Élizabeth Conseillère municipale Municipal Councillor	☒ Wang, Yichuan Agent conseil en urbanisme Urban Planning Consultant

- 8:05 a.m.

David Hanna a rejoint la réunion
David Hanna joined the meeting
- 8:06 a.m.

Conseiller Peart a rejoint la réunion
Councillor Peart joined the meeting.

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

L'assemblée est ouverte à 8h02.
The meeting is opened at 8:02 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 2 avril 2024
To be held on April 2nd, 2024

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

CCUDM 24-04-02.01 2024-00044 – URB 2024-03075
Dérogation mineure | Minor Exemption
[384 OLIVIER / Cat. III-23](#)
4. DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA
FILE SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW

CCUDM 24-04-02.02 2024-00044 – PIIA 2024-03052
Aménagement Paysager | Landscaping
[384 OLIVIER / Cat. III-23](#)
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 24-04-02.01 2024-00044 – URB 2024-03075
Dérogation mineure | Minor Exemption
[384 OLIVIER / Cat. III-23](#)

ATTENDU QUE le *Règlement 1576 sur les dérogations mineures* de la Ville de Westmount a été adopté le 20 septembre 2021 ;

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

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

ATTENDU 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 (*Règlement 1576*, a. 7, par.3) ;

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

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 (*Règlement 1576*, a. 7, par. 5) ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à permettre une surface végétale représentant 58,04 % de la surface totale de la cour avant, alors que l'article 5.5.9.2 du *Règlement 1303 concernant le zonage* stipule que : « Dans la cour avant de tout emplacement situé dans une zone résidentielle (...), **la surface végétale ne doit pas représenter moins de soixante-dix pourcent (70 %) de la surface totale de ladite cour avant.** » ;

ATTENDU QU'il est souhaitable de maximiser les surfaces végétales sur l'ensemble du territoire de Westmount, et que la demande de dérogation mineure ne favorise pas cet objectif en ne respectant pas la norme minimale exigée ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure **ne répond pas** aux critères du *Règlement 1576 sur les dérogations mineures*, puisque l'application des dispositions réglementaires visées par la demande n'a pour effet de causer un préjudice sérieux ;

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 de dérogation mineure visant à permettre une surface végétale représentant 58,04 % de la surface totale de la cour avant, alors que l'article 5.5.9.2 du *Règlement 1303 concernant le zonage* stipule que : « Dans la cour avant de tout emplacement situé dans une zone résidentielle (...), la surface végétale ne doit pas représenter moins de soixante-dix pourcent (70 %) de la surface totale de ladite cour avant. »

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 (By-law 1576, a. 7, par. 1.);

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

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

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

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

WHEREAS the application for a minor exemption is aimed at allowing a vegetative surface representing **58,04%** of the total area of the front yard, even though section 5.5.9.2 of *Zoning By-law 1303* stipulates that "In the front yard of any site located in a residential zone(...), **the vegetative surface shall not represent less than seventy percent (70%)** of the total area of such front yard.";

WHEREAS it is necessary to maximize the areas planted with vegetation throughout the territory of Westmount, and that this minor exemption does not meet this objective by not respecting the required minimal regulation;

WHEREAS this request for minor exemption **does not meet the criteria** of *By-law 1576 on Minor Exemptions*, since the application of the regulatory provisions targeted by the application would not cause serious harm;

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 minor exemption application aimed at allowing a vegetative surface representing 58,04% of the total area of the front yard, even though section 5.5.9.2 of *Zoning By-law 1303* stipulates that "In the front yard of any site located in a residential zone (...), the vegetative surface shall not represent less than seventy percent (70%) of the total area of such front yard."

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 24-04-02.02 2024-00044 – PIIA 2024-03052
Aménagement Paysager | Landscaping
[384 OLIVIER / Cat. III-23](#)

Reporté à la suite de l'avis défavorable émis par le comité en lien avec la demande visée par le *Règlement 1576 sur les dérogations mineures* de la Ville de Westmount.

Deferred following the unfavourable opinion issued by the committee regarding the file subject to *By-law 1576 on Minor Exemptions* of the City of Westmount.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 8h36

The meeting was closed at 8:36 a.m.

Mardi, le 2 avril 2024 / Tuesday, April 2nd, 2024

Carole Scheffer
Présidente
Chairman

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