

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WESTMOUNT

RÈGLEMENT 1576

Lors d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 20 septembre 2021, et à laquelle assistaient :

La mairesse / The Mayor

Les conseillers / Councillors

ATTENDU QU'un avis de motion portant sur la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 2 août 2021 ;

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, ch. A-19.1), le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol ;

ATTENDU QU'un comité consultatif d'urbanisme a été constitué par le règlement 1575, conformément aux articles 146 à 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
CITY OF WESTMOUNT

BY-LAW 1576

At a regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at City Hall on September 20, 2021, at which were present :

Christina M. Smith, présidente – Chairman

Anitra Bostock
Marina Brzeski
Philip A. Cutler
Mary Gallery
Kathleen Kez
Cynthia Lulham
Conrad Peart
Jeff J. Shamie

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this by-law was given at the regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on August 2, 2021;

WHEREAS under Sections 145.1 to 145.8 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1), the council of a municipality may adopt a by-law on minor exemptions from the zoning and subdivision by-laws other than those relating to land use and land occupation density;

WHEREAS a Planning Advisory Committee has been established through By-law No. 1575, in compliance with Sections 146 to 148 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR c. A-19.1);

ATTENDU QU'un projet de règlement a été présenté lors de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 2 août 2021;

ATTENDU QUE le conseil municipal a dûment convoqué et tenu, une période de consultation publique écrite, du 10 août 2021 au 25 août 2021 sur ledit projet de règlement ;

Il est ordonné et statué par le règlement n° 1576 intitulé « RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES » que :

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
ADMINISTRATIVES ET
INTERPRÉTATIVES**

**ARTICLE 1
Territoire assujetti**

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues au règlement n° 1303 intitulé « *Règlement concernant le zonage* » en vigueur sur l'ensemble du territoire de la Ville de Westmount.

**ARTICLE 2
Administration du Règlement**

L'administration du présent règlement est confiée au Service de l'aménagement urbain de la Ville de Westmount.

L'autorité compétente, telle que désignée par le règlement n° 1300 intitulé « *Règlement sur les permis et certificats* », dispose des pouvoirs énoncés à ce règlement.

WHEREAS a draft by-law was presented at the regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on August 2, 2021;

WHEREAS the Municipal Council duly called and held a public written consultation period, from August 10, 2021 to August 25, 2021 on said draft by-law;

It is ordained and enacted by By-law No. 1576, entitled "BY-LAW ON MINOR EXEMPTIONS" that :

**CHAPTER I
DECLARATORY, ADMINISTRATIVE,
AND INTERPRETATIVE PROVISIONS**

**SECTION 1
Territory covered**

A request for a minor exemption may be granted in any zone provided for in By-law No. 1303 entitled "*Zoning By-law*" in effect throughout the territory of the City of Westmount.

**SECTION 2
Administration of the By-law**

The City of Westmount's Urban Planning Department is responsible for administering this By-law.

The authority having jurisdiction, as designated by in By-law No. 1300 entitled "*Permits and Certificates By-law*", has the powers set out in this By-law.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES À
L'ADMISSIBILITÉ, À L'ÉVALUATION
ET À LA PROCÉDURE D'UNE
DEMANDE DE DÉROGATION
MINEURE

ARTICLE 3
Dispositions pouvant faire l'objet d'une
dérogation mineure

Toutes les dispositions de zonage et de lotissement du règlement d'urbanisme en vigueur, autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation au sol, peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

Malgré le premier alinéa, aucune dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique ou de bien-être général.

ARTICLE 4
Recevabilité d'une demande

Pour être recevable, une demande de dérogation mineure doit être formulée dans les cas suivants :

- 1° préalablement à la délivrance de tout permis ou de tout certificat d'autorisation pour des travaux projetés ;
- 2° lorsque le requérant a obtenu un permis ou un certificat d'autorisation pour les travaux et si ceux-ci sont en cours ou déjà exécutés de bonne foi ;

CHAPTER II
PROVISIONS RELATED TO THE
ELIGIBILITY, ASSESSMENT, AND
PROCEDURE FOR A MINOR
EXEMPTION APPLICATION

SECTION 3
Provisions that may be subject to
a minor exemption

All zoning and subdivision provisions of the urban planning regulation in force, other than those relating to land use and land occupation density, may be the subject of a minor exemption.

Regardless of the first paragraph, no minor exemption may be granted in respect to regulatory provisions adopted pursuant to Subsections 16 or 16.1 of the second paragraph of Section 113 or Subsections 4 or 4.1 of the second paragraph of Section 115 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR c. A-19.1), in a place where land occupation is subject to special constraints for reasons of public safety, health, or general well-being.

SECTION 4
Admissibility of an application

To be admissible, a request for a minor exemption must be made in the following cases:

- 1° prior to the issuance of any permit or certificate of authorization for proposed work;
- 2° where the applicant has obtained a permit or certificate of authorization for the work and the work is in progress or has been performed in good faith;

3° lorsque les travaux sont en cours ou déjà exécutés de bonne foi et qu'un permis ou un certificat d'autorisation n'était pas requis.

ARTICLE 5

Contenu d'une demande

Le requérant doit soumettre sa demande, en deux copies papier et une version électronique, auprès du Service de l'aménagement urbain et fournir les plans et documents suivants :

- 1° Le formulaire de demande de dérogation mineure dûment rempli et signé par le requérant ;
- 2° Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom ;
- 3° Le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant ;
- 4° La description de la dérogation demandée ainsi que les motifs pour lesquels elle est demandée ;
- 5° La démonstration de l'atteinte des critères d'évaluation énoncés au présent chapitre ;
- 6° Un certificat de localisation, un plan de localisation ou un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre illustrant les constructions existantes et les dérogations ;
- 7° Des photographies récentes des constructions et ouvrages sur l'immeuble visé ainsi que leur contexte et ceux situés sur les immeubles adjacents ;

3° where the work is in progress or has already been completed in good faith and no permit or certificate of authorization was required.

SECTION 5

Content of an application

The applicant must submit their application to the Urban Planning Department in two hard copies and an electronic version along with the following plans and documents:

- 1° The minor exemption request form duly completed and signed by the applicant;
- 2° When the request is made by a representative, a power of attorney of the owner authorizing the representative to act on their behalf;
- 3° The deed establishing that the property of the building covered by the application is that of the applicant;
- 4° The description of the exemption requested and the reasons for the application;
- 5° Demonstration of achievement of the evaluation criteria set out in this chapter;
- 6° A certificate of location, a location plan, or a site plan prepared by a surveyor illustrating the existing constructions and exemptions;
- 7° Recent photographs of the constructions and works on the targeted building and their context and those located on adjacent buildings;

- 8° Le paiement des frais applicables ;
- 9° Tout autre plan ou document exigé par le Service de l'aménagement urbain dans le but de comprendre le contexte de la demande et d'évaluer l'atteinte des critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

ARTICLE 6
Demande complète

La demande de dérogation mineure est considérée comme complète lorsque les plans et documents requis ont été déposés et que les frais applicables ont été acquittés.

ARTICLE 7
Critères d'évaluation d'une demande de dérogation mineure

Lorsque la demande de dérogation mineure est jugée complète, le Comité consultatif d'urbanisme rend un avis sur la demande qui est soumise à partir des critères d'évaluation suivants, en considérant les éléments contextuels de l'immeuble :

- 1° La demande de dérogation mineure respecte les objectifs du règlement n° 1302 intitulé « *Règlement visant à adopter le plan d'urbanisme de la Ville de Westmount* », tel que modifié par les règlements 1352 et 1466 ;
- 2° La dérogation est mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural ;

- 8° Payment of the applicable fees;
- 9° Any other plans or documents required by the Urban Planning Department to help understand the context of the application and to assess the achievement of the evaluation criteria set out in this By-law.

SECTION 6
Complete application

Applications for a minor exemption are considered complete when the required plans and documents have been filed and the applicable fees have been paid.

SECTION 7
Evaluation criteria for a minor exemption application

Where the minor exemption application is deemed complete, the Planning Advisory Committee shall provide an opinion on the application which is submitted on the basis of the following evaluation criteria, taking into account the building's contextual elements:

- 1° The application for a minor exemption complies with the objectives of By-law No. 1302 entitled "*By-law to adopt Planning Programme of the City of Westmount*", as modified by By-laws 1352 and 1466;
- 2° The exemption is minor, in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms;

- 3° 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 ;
- 4° La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins ;
- 5° La dérogation n'a pas 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.

ARTICLE 8
Analyse de la demande

Préalablement à la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, l'autorité compétente doit procéder à une analyse préliminaire comprenant notamment les éléments suivants :

- 1° La dérogation est mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural ;
- 2° Une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables ;
- 3° Un avis, relatif à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme ;
- 4° Une analyse des caractéristiques de l'immeuble et du voisinage qui affectent la gravité de la dérogation ;

- 3° The application of the regulatory provisions targeted by the application causes serious harm to the person requesting the minor exemption;
- 4° The exemption shall not hinder the owners of neighbouring properties in the enjoyment of their right of ownership;
- 5° The exemption does not exacerbate safety or public health risks or affect the quality of the environment or general well-being.

SECTION 8
Application analysis

Prior to sending the application to the Planning Advisory Committee, the authority having jurisdiction must carry out a preliminary analysis, including the following:

- 1° The exemption is minor, in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms;
- 2° A verification of the project or building's compliance with all other applicable regulatory provisions;
- 3° A notice, relating to the compliance of the exemption with the objectives of the planning programme;
- 4° An evaluation of the characteristics of the building and the neighbourhood that affect the degree of the exemption;

5° L'identification des demandes antérieures pour des dérogations mineures similaires, ainsi que des principales caractéristiques de celles-ci.

ARTICLE 9
Conditions

Le Comité consultatif d'urbanisme, suite à son avis, peut recommander des conditions, eu égard aux compétences de la Ville, afin d'atténuer l'impact de la dérogation.

ARTICLE 10
Transmission au Conseil municipal

L'avis du Comité consultatif d'urbanisme est transmis au Conseil municipal.

ARTICLE 11
Publication d'un avis

Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis conformément à la loi qui régit la Ville.

L'avis public indique la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal et la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

5° Identification of previous applications for similar minor exemptions, as well as their main characteristics.

SECTION 9
Conditions

The Planning Advisory Committee, following its opinion, may recommend conditions, in terms of the City's jurisdiction, to mitigate the impact of the exemption.

SECTION 10
Transmission to Municipal Council

The Planning Advisory Committee's opinion is provided to the Municipal Council.

SECTION 11
Publication of notice

The City Clerk must, at least 15 days prior to the meeting at which the Municipal Council is to decide on the application for a minor exemption, have a notice published in accordance with the law governing the City.

The public notice shall indicate the date, time, and place of the Municipal Council meeting and the nature and effects of the exemption requested. This notice contains the designation of the building affected by using the street and building number or, failing that, the cadastral number, and states that any interested party may be heard by the Municipal Council in relation to this application.

ARTICLE 12
Décision du conseil municipal

Le Conseil municipal rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et avoir entendu toute personne intéressée qui désire se faire entendre relativement à cette demande.

La résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant de la demande de dérogation mineure.

ARTICLE 13
Transmission au conseil d'agglomération

Lorsque la résolution accorde une dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général, une copie de la résolution est transmise au conseil d'agglomération de Montréal.

Une telle dérogation mineure prend effet :

- 1° à la date à laquelle le conseil d'agglomération de Montréal avise la Ville qu'elle n'entend pas imposer de condition à la dérogation ou la désavouer ;
- 2° à la date de l'entrée en vigueur de la résolution du conseil d'agglomération qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation ;

SECTION 12
Decision of the Municipal Council

The Municipal Council makes its decision in session on the date stated in the public notice after receiving the Planning Advisory Committee's opinion and having heard any interested person who wants to give their opinion in connection with this application.

The resolution by which the Municipal Council makes its decision may provide for any condition, with respect to the jurisdiction of the City, to mitigate the impact of the exemption.

A copy of the resolution by which the Municipal Council makes its decision must be forwarded to the applicant of the minor exemption.

SECTION 13
**Transmission to
the Agglomeration Council**

When the resolution grants a minor exemption in a place where land occupation is subject to special constraints for reasons of public safety or health, environmental protection or general well-being, a copy of the resolution shall be forwarded to the Montreal Agglomeration Council.

Such a minor exemption shall take effect:

- 1° on the date on which the Montreal Agglomeration Council notifies the City that it does not intend to impose a condition on or disallow the exemption;
- 2° on the date of the entry into force of the resolution of the Agglomeration Council, which imposes or amends the applicable conditions on the exemption;

3° à l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution par le conseil d'agglomération.

La Ville doit transmettre la résolution du conseil d'agglomération à la personne qui a demandé la dérogation ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

ARTICLE 14
Délivrance d'un permis

Si des travaux sont requis conséquemment à une condition à la demande ou à la décision du Conseil municipal, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat requis si elle a obtenu une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la dérogation mineure, si le requérant atteint les conditions énoncées à cette résolution et si les autres modalités et conditions énoncées à la réglementation d'urbanisme sont atteintes.

ARTICLE 15
Délais de réalisation des travaux

Si des travaux sont requis conséquemment à une condition à la demande ou à la décision du Conseil municipal et que ceux-ci n'ont pas débuté dans les 18 mois suivants la décision du Conseil municipal, la résolution accordant la dérogation mineure est caduque.

ARTICLE 16
Registre des dérogations mineures

La demande de dérogation mineure et la décision du Conseil sont inscrites au registre constitué à cette fin, tenu par l'autorité compétente.

3° on the expiry period of 90 days following receipt of the copy of the resolution by the Agglomeration Council.

The City must forward the Agglomeration Council's resolution to the person who requested the exemption or, in the absence of such a resolution, inform them of the effective date of its decision granting the exemption.

SECTION 14
Issuance of a permit

If work is required as a result of a condition at the request or decision of the Municipal Council, the authority having jurisdiction shall issue the required permit or certificate if it has obtained a copy of the resolution by which the Municipal Council has granted the minor exemption, if the applicant meets the conditions set out in this resolution, and if the other terms and conditions set out in the urban planning by-laws are met.

SECTION 15
Deadlines for completion of work

If work is required as a result of a condition at the request or decision of the Municipal Council, and said work has not started within 18 months following the Municipal Council's decision, the resolution granting the minor exemption shall be void.

SECTION 16
Minor exceptions register

The request for a minor exemption and the Council's decision shall be entered in the register established for that purpose, and kept by the authority having jurisdiction.

**CHAPITRE III
DISPOSITIONS FINALES**

**ARTICLE 17
Infractions**

Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues règlement n° 1300 intitulé « *Règlement sur les permis et certificats* ».

**ARTICLE 18
Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Christina M. Smith
Mairesse / Mayor

**CHAPTER III
FINAL PROVISIONS**

**SECTION 17
Offences**

The provisions relating to violations and penalties for infractions of this By-law are set out in By-law No. 1300 entitled "*Permits and Certificates By-law*".

**SECTION 18
Entry into force**

This by-law comes into force according to law.

Hadi Hakim
Greffier substitut de la Ville /
Substitute City Clerk