

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 15 novembre 2022
Held on November 15th, 2022**

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT	
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS	MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS
<input type="checkbox"/> Demers, Clément Président, architecte, urbaniste et résident Chairman, architect, urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Cropas, Youki Conseillère en AU Urban Planning Advisor
<input checked="" type="checkbox"/> Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	<input type="checkbox"/> Gadzinski, Sylvia Inspectrice Chef, PIR Chief Inspector, PIA
<input checked="" type="checkbox"/> Hanna, David PhD et résident PhD and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> Hayes, Samantha Architecte et résidente Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary
<input checked="" type="checkbox"/> Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	<input type="checkbox"/> Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	<input type="checkbox"/> Pelletier, Amélie Agente conseil en urbanisme Urban Planning Consultant
<input checked="" type="checkbox"/> Scheffer, Carole (Acting Chairman) 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

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

L'assemblée est ouverte à 8h11.

The meeting is opened at 8:11 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 15 novembre 2022
To be held on November 15th, 2022**

En visioconférence / By videoconference

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

CCUDM 22-11-15.01 2022-00494 – URB 2022-03300
Dérogation mineure | Minor Exemption
COOK CATHERINE
[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)

CCUDM 22-11-15.02 2022-00984 – URB 2022-03301
Dérogation mineure | Minor Exemption
SZTERN STEPHEN
[390 PRINCE ALBERT / Cat. II-27](#)

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

CCUDM 22-11-15.03 2022-00494 – PIIA 2022-03184
Agrandissement jusqu'à 40 m2 | Addition up to 40 sq. mtrs
COOK CATHERINE
[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)

CCUDM 22-11-15.04 2022-00770 – PIIA 2022-03217
Rénovations extérieures | Exterior renovations
SZTERN STEPHEN
[390 PRINCE ALBERT / Cat. II-27](#)

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

3. **DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILES SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

CCUDM 22-11-15.01 2022-00494 – URB 2022-03300
Dérogation mineure | Minor Exemption
COOK CATHERINE
[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)

Reporté jusqu'à l'obtention de l'avis du comité consultatif d'urbanisme visée par le *Règlement N° 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)*.

Deferred until the opinion of the Planning Advisory Committee subject to *By-law N° 1305 of the City of Westmount on site planning and architectural integration programs (P.I.I.A.)* is obtained.

CCUDM 22-11-15.02

2022-00984 – URB 2022-03301
Dérogation mineure | Minor Exemption
SZTERN STEPHEN
[390 PRINCE ALBERT / Cat. II-27](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement N° 1576 de la Ville de Westmount sur les dérogations mineures* ;

CONSIDÉRANT que la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande ;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ou si elle a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général ;

CONSIDÉRANT que la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Westmount ;

CONSIDÉRANT que les modalités concernant l'occupation du domaine public d'une municipalité sont prévues à l'article 29.19 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c-19) ;

CONSIDÉRANT que tel que stipulé à la sous-section 5.2.3 du Règlement N° 1303 de la Ville de Westmount intitulé *Règlement concernant le zonage* : « Aucun bâtiment ou partie de bâtiment, sauf dans certains cas prévus aux articles : 5.2.3.1 à 5.2.3.3 ne peut empiéter dans l'espace entre une rue et l'alignement de construction avant établi à 10 pieds (3,05 mètres) ;

CONSIDÉRANT qu'une demande de dérogation mineure ne peut être accordée que sur la propriété faisant l'objet de la demande ;

CONSIDÉRANT que la demande vise la reconstruction de l'escalier d'entrée principal et que sa reconstruction entraîne la perte des droits acquis en ce qui a trait à l'empiètement dans l'alignement de construction avant ;

CONSIDÉRANT que l'emplacement du bâtiment rend toute proposition alternative de reconstruction de l'escalier en conformité avec le règlement de zonage, difficilement acceptable au niveau des objectifs et critères prévus au *Règlement N° 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

CONSIDÉRANT que l'objet de la dérogation est négligeable, puisque la reconstruction de l'escalier se fera au même emplacement que l'escalier existant ;

CONSIDÉRANT que l'impact d'une telle construction sur le voisinage est négligeable ;

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 la reconstruction de l'escalier principal existant de la propriété sise au 390, avenue Prince-Albert dans l'alignement de construction avant établi à 3,05 mètres (10 pieds).

ADOPTÉ UNANIMEMENT

CONSIDERING the provisions of By-law No 1576 of the City of Westmount on Minor Exemptions;

CONSIDERING that a minor exemption can only be granted if the application of the Zoning or Subdivision by-law would cause a serious prejudice to the person who applied for the exemption;

CONSIDERING that a minor exemption shall not be granted where it hinders the owners of the neighbouring immovables in the enjoyment of their right of ownership or increases the risks with regard to public safety or public health or adversely affects the quality of the environment or general well-being;

CONSIDERING that the minor exemption must comply with the Planning Programme of the City of Westmount;

CONSIDERING that the terms and conditions concerning the occupation of the public domain of a municipality are established under section 29.19 of the Cities and Towns Act (CQLR, c-19);

CONSIDERING that as stipulated under sub-section 5.2.3 of By-law No1303 of the City of Westmount entitled "Zoning By-law" : "No building and no part of a building, except in certain cases provided under articles 5.2.3.1 to 5.2.3.3 may encroach in the space between a street and the front building line established at 10 feet (3.05 meters);

CONSIDERING that a request for a minor exemption can only be granted on the property that is subject of the application.

CONSIDERING that this application aims at the reconstruction of the main entrance staircase and that its reconstruction results in the loss of acquired rights with regard to the encroachment into the front building line;

CONSIDERING that the location of the building makes any alternative proposal for the reconstruction of the staircase in compliance with the Zoning by-law, difficult to meet the objectives and criteria of By-law No 1305 of the City of Westmount on Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP);

CONSIDERING that the intent of this exemption is negligible since the reconstruction of the staircase is in the same location as the existing staircase;

CONSIDERING that the impact of such construction on the neighbourhood is negligible;

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 regarding the minor exemption application aimed at the reconstruction of the existing main entrance staircase of the property located at 390 Prince-Albert Avenue in front of the building line established at 3.05 metres (10 feet).

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 22-11-15.03 2022-00494 – PIIA 2022-03184
Agrandissement jusqu'à 40 m2 | Addition up to 40 sq. mtrs
COOK CATHERINE
[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)

Reporté pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

CCUDM 22-11-15.04 2022-00770 – PIIA 2022-03217
Rénovations extérieures | Exterior renovations
SZTERN STEPHEN
[390 PRINCE ALBERT / Cat. II-27](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement N° 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 ;

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 N° 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour la reconstruction de l'escalier d'entrée principale existant en béton et l'installation d'une main-courante en fer forgé, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par Orest J. Hummeny, architecte, le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

CONSIDERING the provisions of *By-law N° 1305 of the City of Westmount on Site planning and architectural integration programmes (SPAIP)* and that this request meets the objectives and criteria;

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 existing main entrance concrete staircase and the installation of a wrought iron handrail, according to the plans and technical details prepared and submitted by Orest J. Hummeny, architect, the whole identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

**ANNEXE / ANNEX
2022-03217**

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

L'assemblée est levée à 9h45.

The meeting was closed at 9:45 a.m.

Carole Scheffer
Présidente par intérim
Acting Chairman

Youki Cropas
Conseillère en aménagement urbain, SAU
Urban Planning Advisor, UPD