

**Procès-verbal / Minutes**

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

**ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING**

**Tenue le 24 janvier 2023  
Held on January 24<sup>th</sup>, 2023**

**En visioconférence / By videoconference**

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

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

L'assemblée est ouverte à 8h14.

The meeting is opened at 8:14 a.m.

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

L'ordre du jour a été adopté après y avoir retiré le dossier portant le N° de demande **2022-00494** et inscrit à l'item de l'ordre du jour: **CCUDM 23-01-24.04**.

The agenda was adopted after withdrawing files bearing application N° **2022-00494** and listed under agenda item: **CCUDM 23-01-24.04**.

Ordre du jour / Agenda

Comité consultatif d'urbanisme  
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

À être tenue le 24 janvier 2023  
To be held on January 24<sup>th</sup>, 2023

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 23-01-24.01      2021-00244 – URB 2022-03343  
Dérogation mineure | Minor Exemption  
TOLEDANO KARINE  
[4345 WESTMOUNT / Cat. II-6-E](#)

CCUDM 23-01-24.02      2022-00494 – URB 2022-03300  
Dérogation mineure | Minor Exemption  
COOK CATHERINE  
[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)

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

CCUDM 23-01-24.03      2021-00244 – PIIA 2022-03176  
Rénovations extérieures | Exterior renovations  
TOLEDANO KARINE  
[4345 WESTMOUNT / Cat. II-6-E](#)

**CCUDM 23-01-24.04      2022-00494 – PIIA 2022-03184**  
**Agrandissement jusqu'à 40 m2 | Addition up to 40 sq. mtrs**  
**COOK CATHERINE**  
**[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)**

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 23-01-24.01      2021-00244 – URB 2022-03343  
Dérogation mineure | Minor Exemption  
TOLEDANO KARINE  
[4345 WESTMOUNT / Cat. II-6-E](#)

À la suite de l'analyse effectuée par le comité consultatif d'urbanisme, le Service de l'aménagement urbain ne donnera pas suite à la demande.

Following the review of the file by the Planning Advisory Committee, the Urban Planning Department will not proceed with the application.

CCUDM 23-01-24.02

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

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 publique 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 l'accessibilité et l'utilisation du garage existant sont limitées compte tenu de son emplacement ;

CONSIDÉRANT qu'un nouveau garage permettrait de remédier aux problématiques liées au garage d'origine ;

CONSIDÉRANT que le garage proposé est effectivement un agrandissement du bâtiment principal ;

CONSIDÉRANT que lors de son assemblée tenue le 18 août 2022, le comité consultatif d'urbanisme avait suggéré de modifier l'emplacement du garage proposé, en le reculant davantage dans la cour arrière, pour offrir une meilleure intégration architecturale avec le reste du bâtiment principal de catégorie I et ce, afin de répondre aux objectifs et critères du *Règlement No. 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (P.I.I.A)* ;

CONSIDÉRANT que le mur arrière du garage proposé (agrandissement) est établi à une distance de 25,66 pieds (7,82 mètres) au-delà du mur arrière du bâtiment principal existant ;

CONSIDÉRANT que la sous-section 5.3.6 du *Règlement de zonage 1303 de la Ville de Westmount* prévoit qu'un bâtiment attaché ou semi-détaché existant ne peut être agrandi à l'arrière de plus de 11,48 pieds (3,50 mètres) au-delà de la face du mur arrière existant le 9 juillet 1993 ;

CONSIDÉRANT que le dépassement prévu est de 14,18 pieds (4,32 mètres) de plus par rapport à la distance maximale stipulée à la sous-section 5.3.6 du *Règlement de zonage 1303 de la Ville de Westmount* ;

CONSIDÉRANT que l'objet de la dérogation peut être considéré comme étant mineur ;

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 pour la propriété sise au 339, avenue Olivier visant à permettre que le mur arrière du garage proposé (agrandissement) soit établi au-delà de la distance maximum de 11,48 pieds (3,5 mètres) permise par rapport au mur arrière du bâtiment principal, tel que stipulé à la sous-section 5.3.6 du *Règlement de zonage 1303 de la Ville de Westmount*. *Le tout*, selon le plan préparé et soumis par « Accordéon Architecture » le 7 octobre 2022.

**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 access and use of the existing garage is limited due to its location;

CONSIDERING that a new garage would provide a solution to the issues related to the existing garage;

CONSIDERING that the proposed garage constitutes an addition to the main building;

CONSIDERING THAT, at its meeting held on August 18, 2022, the Planning Advisory Committee suggested modifying the location of the proposed garage, by moving it further back into the rear yard, to provide a better architectural integration with the rest of the main category I building, and this, in order to meet the objectives and criteria of *By-law No.1305 of the City of Westmount concerning Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP)*;

CONSIDERING that the rear wall of the proposed garage (addition) is established at a distance of 25.66 feet (7.82 meters) from the rear wall of the existing main building;

CONSIDERING that subsection 5.3.6 of *Zoning By-law No.1303 of the City of Westmount* stipulates that an existing attached or semi-detached building may not be extended at the rear a distance greater than 11.48 feet (3.50 meters) beyond the face of its rear wall, as existing on July 9, 1993;

CONSIDERING that the proposed projection is 14.18 feet (4.32 meters) greater than the maximum distance stipulated under subsection 5.3.6 of *Zoning By-law No.1303 of the City of Westmount*;

CONSIDERING that the object of the exemption can be considered as minor;

CONSIDERING that the impact of such construction on the neighborhood 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 for the property located at 339 Olivier Avenue aimed at allowing the rear wall of the proposed garage (addition) to be established beyond the maximum distance of 11.48 feet (3.5 meters) allowed in relation to the rear wall of the main building, as stipulated under subsection 5.3.6 of *Zoning By-law No.1303 of the City of Westmount*, according to the plan prepared and submitted by "Accordéon Architecture" on October 7<sup>th</sup>, 2022.

---

---

**CARRIED UNANIMOUSLY**

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

**CCUDM 23-01-24.03**      **2021-00244 – PIIA 2022-03176**  
**Rénovations extérieures | Exterior renovations**  
**TOLEDANO KARINE**  
**[4345 WESTMOUNT / Cat. II-6-E](#)**

Reporté, à la suite de l'orientation prise pour la demande de dérogation mineure liée, pour obtenir auprès du demandeur des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

Deferred, following the direction given to the related minor exemption application, to obtain clarification from the applicant on the proposal so that the application meets the objectives and criteria of the regulation.

**CCUDM 23-01-24.04**      **2022-00494 – PIIA 2022-03184**  
**Agrandissement jusqu'à 40 m2 | Addition up to 40 sq. mtrs**  
**COOK CATHERINE**  
**[339 OLIVIER / Cat. I-23-E](#)**

Dossier retire de l'ordre du jour.

File withdrawn for the agenda.

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

L'assemblée est levée à 8h57.

The meeting was closed at 8:57 a.m.

---

**Clément Demers**  
Président  
Chairman

---

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