

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 20 avril 2023
Held on April 20th, 2023**

À l'Hôtel de Ville de Westmount / Held 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"/> Cropas, Youki Conseillère en AU Urban Planning Advisor
<input checked="" type="checkbox"/> Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/> Gascon, Maude Chef de division, PUR Division Head, UPR
<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 checked="" 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 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 11h30.

The meeting is opened at 11:30 a.m.

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

L'ordre du jour a été adopté tel que présenté après y avoir retiré le dossier portant le N° de demande **2022-01508** lequel avait été inscrit à l'item **CCUDM 23-04-20.02** de l'ordre du jour.

The agenda was adopted as presented after withdrawing file bearing application N° **2022-01508**, which was listed under agenda item **CCUDM 23-04-20.02**.

Ordre du jour / Agenda

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

À être tenue le 20 avril 2023
To be held on April 20th, 2023

À l'Hôtel de Ville de Westmount / Held 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 23-04-20.01 2022-01508 – URB 2023-03061
Dérogation mineure | Minor Exemption
COTNOIR FREDERIC
[437 ARGYLE / Cat. II-14-E](#)

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

CCUDM 23-04-20.02 2022-01508 – PIIA 2023-03008
Agrandissement plus de 40 m² | Addition over 40 sq. mtrs
COTNOIR FREDERIC
[437 ARGYLE / Cat. II-14-E](#)

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 23-04-20.01 2022-01508 – URB 2023-03061
Dérogation mineure | Minor Exemption
COTNOIR FREDERIC
[437 ARGYLE / Cat. II-14-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 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. Elle ne peut non plus 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 la dérogation mineure concerne un ajout d'un étage sur la façade arrière d'un bâtiment semi-détaché à une profondeur de 22,67 pieds (6,91 mètres) et à une hauteur de 31,42 pieds (9,58 mètres) ;

CONSIDÉRANT que la sous-section 5.3.6 du *Règlement 1303 concernant le zonage* stipule qu'un bâtiment attaché ou semi-détaché existant ne peut être agrandi à l'arrière à plus de 11,48 pieds (3,50 mètres) au-delà de la face du mur arrière existant le 9 juillet 1993 et que la grille des spécifications physico-spatiales pour la zone R2-14-01 du *Règlement 1303 concernant le zonage* établit la hauteur maximale d'un bâtiment à 30,00 pieds (9,14 mètres) ;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure vise à permettre un agrandissement :

- D'une profondeur 22,67 pieds (6,91 mètres), soit 11,19 pieds (3,41 mètres) de plus que la profondeur maximale établie à 11,48 pieds (3,50 mètres) indiquée à la sous-section 5.3.6 du *Règlement 1303 concernant le zonage* ;
- D'une hauteur de 31,42 pieds (9,58 mètres), soit 1,42 pied (0,43 mètre) de plus que la hauteur maximale établie à 30,00 pieds (9,14 mètres) indiquée à la grille des spécifications physico-spatiales pour la zone R2-14-01 du *Règlement 1303 concernant le zonage*.

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est d'avis que l'application des dispositions réglementaires visées par la demande n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur et ne justifie pas d'écarter une norme urbanistique adoptée dans l'intérêt public ;

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 un ajout sur la façade arrière d'un bâtiment semi-détaché à une profondeur de 22,67 pieds (6,91 mètres) et à une hauteur de 31,42 pieds (9,58 mètres).

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

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 the minor exemption concerns a one-storey addition 22,67 feet (6,91 meters) in depth and 31,42 feet (9,58 meters) in height on the rear façade of a semi-detached building;

CONSIDERING that subdivision 5.3.6 of *Zoning By-law 1303* states that an existing attached or semi-detached building may not be extended at the rear more than 11,48 feet (3,50 meters) beyond the face of the rear wall existing on July 9, 1993, and that the *Table of Physical and Spatial Requirements* for the zone R2-14-01 of the *Zoning By-law 1303* establishes the maximum height of a building at 30,00 feet (9,14 meters);

CONSIDERING that the minor exemption is to allow an extension that has:

- A depth of 22,67 feet (6,91 meters), which is 11,19 feet (3,41 meters) more than the maximum depth of 11,48 feet (3,50 meters) as provided by subdivision 5.3.6 of the *Zoning By-law 1303*;
- A height of 31,42 feet (9,58 meters), which is 1,42 feet (0,43 meter) higher than the maximum height of 30,00 feet (9,14 meters) provided in *Table of Physical and Spatial Requirements* for the zone R2-14-01 of the *Zoning By-law 1303*.

CONSIDERING that the Planning Advisory Committee is of the opinion that the applicable regulatory provisions do not cause a serious prejudice to the applicant and does not justify a derogation to regulations adopted in the public interest.

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 regarding the minor exemption application for an addition on the rear façade of a semi-detached building which is 22,67 feet (6,91 meters) in depth and 31,42 feet (9,58 meters) in height.

CARRIED BY MAJORITY

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

CCUDM 23-04-20.02 2022-01508 – PIIA 2023-03008
Agrandissement plus de 40 m² | Addition over 40 sq. mtrs
COTNOIR FREDERIC
[437 ARGYLE / Cat. II-14-E](#)

Dossier retiré de l'ordre du jour.

File withdrawn from the agenda.

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

L'assemblée est levée à 12h30.

The meeting was closed at 12:30 p.m.

Clément Demers
Président
Chairman

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