

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 16 mai 2023
Held on May 16th, 2023**

En visioconférence / By videoconference

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 type="checkbox"/> Boissonneault, Tea Agente en urbanisme Urban Planning Agent
<input checked="" type="checkbox"/> Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/> Cropas, Youki Conseillère en AU Urban Planning Advisor
<input checked="" type="checkbox"/> Hanna, David PhD et résident PhD and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Gascon, Maude Chef de division, PUR Division Head, UPR
<input type="checkbox"/> Hayes, Samantha Architecte et résidente Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
<input checked="" type="checkbox"/> Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary
<input checked="" type="checkbox"/> Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/> Moreno-Ramirez, Maria Agente en urbanisme Urban Planning Agent
<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 8h04.

The meeting is opened at 8:04 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 16 mai 2023
To be held on May 16th, 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. **DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST**
4. **DOSSIER VISÉ PAR LE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
FILE SUBJECT TO MINOR EXEMPTIONS BY-LAW**

CCUDM 23-05-16.01 URB 2023-03072
Dérogation mineure | Minor Exemption
VINCENZO DOMENICO CIAMPI
[398 ROSLYN / Cat. II-30-E](#)
5. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE
CLOSING OF THE MEETING**

3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS / DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST

Aucun membre n'a déclaré de conflit d'intérêt pour le dossier à l'ordre du jour.

No member declared a conflict of interest for the file on the agenda.

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

CCUDM 23-05-16.01 URB 2023-03072
Dérogation mineure | Minor Exemption
VINCENZO DOMENICO CIAMPI
[398 ROSLYN / Cat. II-30-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 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 vise à régulariser une situation de non-conformité en ce qui concerne l'alignement de construction avant du bâtiment principal situé à une distance de 16,70 pieds (5,09 mètres) ;

CONSIDÉRANT que la distance de l'alignement de construction avant du bâtiment principal n'était pas conforme au *Règlement 352 sur les alignements de construction* en vigueur au moment de la construction du bâtiment principal en 1921, ce qui ne permet pas de reconnaître un droit acquis ;

CONSIDÉRANT que la distance de l'alignement de construction avant du bâtiment principal n'est pas conforme aux dispositions de la sous-section 5.2 du *Règlement de*

zonage 1303 en vigueur au moment du dépôt de la demande de dérogation mineure, qui stipule que « L'alignement de construction des deux côtés de l'avenue Roslyn, du boulevard De Maisonneuve aux limites nord de la ville, est établi à 17,00 pieds (5,18 mètres) »;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure vise à permettre que la distance de l'alignement de construction avant du bâtiment principal soit maintenue à 16,70 pieds (5,09 mètres), tel que mesuré par l'arpenteur-géomètre M. Lawrence E. Rabin dans son certificat de localisation réalisé le 10 janvier 2022 (Dossier 38044, Minute no. 15703), soit 0,30 pieds (0,09 mètre) de plus que le minimum prescrit par l'article 5.2 du *Règlement de zonage 1303*;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est d'avis que l'application des dispositions réglementaires visées par la demande a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur et que la dérogation mineure permettra de régulariser l'implantation du bâtiment principal construit en 1921.

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 à permettre que la distance de l'alignement de construction avant du bâtiment principal soit maintenue à 16,70 pieds (5,09 mètres), tel que mesuré par l'arpenteur-géomètre M. Lawrence E. Rabin dans son certificat de localisation réalisé le 10 janvier 2022 (Dossier 38044, Minute no. 15703), soit 0,30 pied (0,09 mètre) de plus que le minimum prescrit par l'article 5.2 du *Règlement de zonage 1303*.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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 serious prejudice to the person requesting it;

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 minor exemption aims to rectify a non-conforming situation regarding the front building line of the main building which is at a distance of 16.70 feet (5.09 meter);

CONSIDERING that the front building line distance does not comply with *By-law 352 regarding building lines* in effect at the time of the construction of the house in 1921, which makes it ineligible for a vested right;

CONSIDERING that the front building line distance also does not comply with Section 5.2 of *Zoning By-law 1303* in effect at the time of the application for a minor exemption which stipulates that "*The building alignment on both sides of Roslyn Avenue, from De Maisonneuve Boulevard to the northern limits of the city, is established at 17.00 feet (5.18 metres)*";

CONSIDERING that this request for minor exemption is to allow a front building line distance of 16.70-foot (5.09-metre), as measured by the land surveyor Lawrence E. Rabin in his certificate of location completed on January 10, 2022 (File 38044, Minute no. 15703), which is 0.30 feet (0.09 meter) more than the minimum required by section 5.2 of *Zoning By-law 1303*;

CONSIDERING that the Planning Advisory Committee believes that the application of the by-laws would cause serious prejudice to the applicant and that the minor derogation will allow the regularization of the main building's layout the site since 1921.

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 for a minor derogation to allow that the distance of the front building line to be maintained at 16.70 feet (5.09 metres), as measured by the land surveyor Mr. Lawrence E. Rabin in his certificate of location completed on January 10, 2022 (File 38044, Minute no. 15703), which is 0.30 feet (0.09 meter) more than the minimum prescribed by section 5.2 of *Zoning By-law 1303*.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

L'assemblée est levée à 8h20.

The meeting was closed at 8:20 a.m.

Clément Demers
Président
Chairman

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