

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 20 juin 2023
Held on June 20th, 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 checked="" 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 Cheffe 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 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 type="checkbox"/> Poulin, Julie Préposée à la rédaction et à l'analyse Drafting & Analysis Agent
<input 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 8h02.

The meeting is opened at 8:02 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 20 juin 2023
To be held on June 20th, 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 23-06-20.01 URB 2023-03071
Dérogation mineure | Minor Exemption
DERLACHTER DAVID
[779 UPPER BELMONT / Cat. II-30-E](#)

CCUDM 23-06-20.02 URB 2023-03099
Dérogation mineure | Minor Exemption
EARL LUGER
[3803 THE BOULEVARD / Cat. I-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 les dossiers à l'ordre du jour.

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

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

CCUDM 23-06-20.01 URB 2023-03071
Dérogation mineure | Minor Exemption
DERLACHTER DAVID
[779 UPPER BELMONT / Cat. II-30-E](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

CONSIDÉRANT que demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (par. 1, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation doit être considérée comme étant mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (par. 2, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que l'application des dispositions réglementaires visées par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure (par.3, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins (par. 4, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne doit pas avoir 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 (par. 5, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure vise à permettre la régularisation d'une implantation existante dérogatoire où un empiètement est

constaté à deux (2) endroits, soit dans l'alignement de construction avant du bâtiment principal et ainsi que dans l'espace découvert latéral ;

CONSIDÉRANT que la distance de l'alignement de construction avant du bâtiment principal est mesurée à 16,37 pieds (4,99 mètres), soit un empiètement de 0,63 pied (0,19 mètre) dans l'alignement de construction avant du bâtiment principal, et ce, bien que l'article 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit que l'alignement de construction avant du bâtiment principal doit être de 17,00 pieds (5,18 mètres) au minimum ;

CONSIDÉRANT que la distance de l'espace découvert latéral est mesurée à 4,13 pieds (1,26 mètre), soit un empiètement de 2,87 pieds (0,87 mètre) dans la largeur de l'espace découvert latérale, et ce, bien que l'article 5.3.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit que l'espace découvert latéral doit avoir une largeur minimum de 7,00 pieds (2,13 mètres) ;

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 pour les raisons suivantes :

- l'application des dispositions réglementaires nécessiterait la démolition d'une partie du bâtiment principal ;
- le demandeur n'a pas pu démontrer l'existence de droits acquis relativement à cette implantation ;
- la dérogation mineure permettra de régulariser l'implantation du bâtiment principal construit en 1928.

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 a formulé à l'unanimité une recommandation **favorable** à la demande de dérogation mineure, tel que mesuré par l'arpenteur-géomètre M. Guillaume Normand dans son certificat de localisation réalisé le 12 juin 2023 (Dossier AMTL-218361-1, Minute 1575), afin de permettre :
 - que la distance de l'alignement de construction avant du bâtiment principal soit maintenue à 16,37 pieds (4,99 mètres), soit un empiètement de 0,63 pied (0,19 mètre) dans l'alignement de construction avant du bâtiment principal, et ce, bien que l'article 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit que l'alignement de construction avant du bâtiment principal doit être de 17,00 pieds (5,18 mètres) au minimum ;
 - que la distance de l'espace découvert latéral soit maintenue à 4,13 pieds (1,26 mètre), soit un empiètement de 2,87 pieds (0,87 mètre) ans la largeur de l'espace découvert latérale, et ce, bien que l'article 5.3.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit que l'espace découvert latéral doit avoir une largeur minimum de 7,00 pieds (2,13 mètres).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CONSIDERING the provisions of By-law 1576 on Minor Exemptions;

CONSIDERING that this minor exemption request must meet the objectives of the Planning Programme (par. 1, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption must be considered minor in terms of quantity, environmental impact and architectural (par. 2, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the application of the regulatory provisions must have the effect of causing a serious prejudice to the person requesting the minor exemption (par. 3, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption must not affect the neighboring owners in their enjoyment of their property rights (par. 4, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption must not increase public health or safety risks or adversely affect the quality of the environment or general well-being (par. 5, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that a minor exemption is intended to regularize an existing non-conforming site where an encroachment is noted in two (2) places, namely an encroachment into the front building line and an encroachment into the lateral uncovered space;

CONSIDERING that the front building alignment distance from the main building is measured at 16.37 feet (4.99 meters), which represents an encroachment of 0.63 feet (0.19 meters) into the front building line of the main building, even though section 5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that the front building line of the main building must be a minimum of 17.00 feet (5.18 meters);

CONSIDERING that the width of the uncovered lateral width of the main building is measured at 4.13 feet (1.26 meters), which represents an encroachment of 2.87 feet (0.87 meters) into the width of the lateral uncovered space, even though section 5.3.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that the lateral uncovered space must have a minimum width of 7.00 feet (2.13 meters);

CONSIDERING that the Planning Advisory Committee believes that in this request, the application of the regulatory provisions would cause a serious prejudice to the applicant for the following reasons:

- application of the regulatory provisions would require demolition of part of the main building;
- the applicant was unable to demonstrate the existence of acquired rights in regarding the implantation of the main building;
- the minor exemption would regularize the layout of the main building, which is built in 1928.

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice.
2. That the Planning Advisory Committee unanimously recommended **in favour** of the request for minor exemption, as measured by the land surveyor Mr. Guillaume Normand in his certificate of location completed on June 12, 2023 (Dossier AMTL-218361-1, Minute 1575), in order to allow:
 - the front building line distance to be maintained at 16.37 feet (4.99 meters), which is an encroachment of 0.63 feet (0.19 meters) into the front building line as prescribed by the by-law, even though section 5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that the front building line of the main building must be a minimum of 17.00 feet (5.18 meters), and;
 - the lateral uncovered width to be maintained at 4.13 feet (1.26 meters), which is an encroachment of 2.87 feet (0.87 meters) into the lateral uncovered width prescribed by the by-law, even though section 5.3.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that the lateral open space must have a minimum width of 7.00 feet (2.13 meters).

CARRIED UNANIMOUSLY

CCUDM 23-06-20.02

URB 2023-03099
Dérogation mineure | Minor Exemption
EARL LUGER
[3803 THE BOULEVARD / Cat. I-30-E](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

CONSIDÉRANT que demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (par. 1, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation doit être considérée comme étant mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (par. 2, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que l'application des dispositions réglementaires visées par la demande ne doit pas avoir pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure (par.3, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins (par. 4, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la dérogation ne doit pas avoir 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 (par. 5, a. 7 du Règlement 1576) ;

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure vise à permettre un projet qui implique l'utilisation d'une clôture existante dérogatoire afin de sécuriser une piscine, ainsi que l'implantation dérogatoire d'un nouveau bâtiment accessoire « Pool House » ;

CONSIDÉRANT que la clôture existante qui serait utilisée pour sécuriser une piscine est :

- d'une hauteur de 4,00 pieds (1,22 mètre), soit 2,00 pieds (0,61 mètre) de moins que la hauteur prescrite, et ce, bien que l'article 6.1.3 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit que toute piscine doit être entourée d'une enceinte qui empêche l'accès à la piscine à partir des propriétés voisines ou de l'emprise publique et mesurant un minimum de 6,00 pieds (1,83 mètre) ;
- située au-delà de l'alignement de construction, et ce, bien que l'article 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit qu'une clôture doit être implantée conformément à l'alignement de construction établi à 17,00 pieds (5,18 mètres) d'un bout à l'autre du côté sud du chemin Edgell.

CONSIDÉRANT que l'implantation d'un nouveau bâtiment accessoire (« Pool House ») empièterait de 1,35 pied (0,41 mètre) dans l'alignement de construction, représentant un empiètement d'une superficie de 3,23 pieds carrés (0,30 mètre carré), et ce, bien que l'article 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit qu'un bâtiment accessoire doit être implanté conformément à l'alignement de construction établi à 17,00 pieds (5,18 mètres) d'un bout à l'autre du côté sud du chemin Edgell ;

CONSIDÉRANT que le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles (S-3.1.02, r. 1) au niveau provincial permet qu'une enceinte autour d'une piscine soit d'une hauteur d'au moins 4,00 pieds (1,22 mètre), tel que prévu par la Section II, article 4, point 2 ;

CONSIDÉRANT que malgré le respect de la hauteur de 4,00 pieds (1,22 mètre) dictée à la norme provinciale, certains membres du comité consultatif d'urbanisme soulignent :

- que la dérogation pourrait avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ;
- qu'ils sont préoccupés par l'utilisation d'une clôture municipale pour protéger une piscine privée ;
- que la responsabilité de la Ville de Westmount ainsi que du propriétaire devra être clarifiée, notamment advenant un retrait de la clôture.

CONSIDÉRANT que malgré la topographie particulière, le comité consultatif d'urbanisme juge que l'application des dispositions réglementaires visées pour l'implantation du bâtiment accessoire « Pool House » n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux, puisque l'aménagement de la cour arrière découle des choix du demandeur et non pas de contraintes hors de son contrôle. Le comité consultatif d'urbanisme juge que le demandeur pourrait implanter un « Pool House » conforme au Règlement ;

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 en ce qui a trait à la situation liée à la clôture, mais non pour le bâtiment accessoire proposé.

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 a formulé, et ce, tel que proposé par l'arpenteur-géomètre M. Jean-Louis Chénard dans son certificat de localisation réalisé le 1^{er} juin 2023 (Dossier 2022-12-04, Minute no. 11856) :
 - une recommandation **favorable majoritaire** concernant la demande de dérogation mineure visant la **clôture** afin de permettre :

- une hauteur de 4,00 pieds (1,22 mètre), soit 2,00 pieds (0,61 mètre) de moins que la hauteur prescrite, et ce, bien que l'article 6.1.3 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit que « Toute piscine doit être entourée d'une enceinte qui empêche l'accès à la piscine à partir des propriétés voisines ou de l'emprise publique et mesurant un minimum de 6,00 pieds (1,83 mètre) » ;
- une implantation située au-delà de l'alignement de construction, et ce, bien que l'article 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit qu'une clôture doit être implantée conformément à l'alignement de construction établi à 17,00 pieds (5,18 mètres) d'un bout à l'autre du côté sud du Chemin Edgell.

Avec la **condition** suivante :

- Que, dans l'éventualité où la Ville enlevait ou modifiait la clôture située dans l'emprise du chemin Edgell, le propriétaire du 3803, The Boulevard s'engage à prendre les moyens nécessaires pour que l'accès à sa piscine demeure sécurisé selon les normes applicables, à ses propres frais.
- une recommandation **défavorable à l'unanimité** concernant la demande de dérogation mineure visant l'implantation dérogatoire du bâtiment accessoire « **Pool House** », qui empièterait de 1,35 pied (0,41 mètre) dans l'alignement de construction, représentant un empiètement d'une superficie de 3,23 pieds carrés (0,30 mètre carré), et ce, bien que l'article 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage prévoit qu'un bâtiment accessoire doit être implanté conformément à l'alignement de construction établi à 17,00 pieds (5,18 mètres) d'un bout à l'autre du côté sud du chemin Edgell.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CONSIDERING the provisions of By-law 1576 on Minor Exemptions;

CONSIDERING that this minor exemption request must meet the objectives of the Planning Programme (par. 1, a. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption must be considered minor in terms of quantity, environmental impact and architectural (par. 2, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the application of the regulatory provisions must have the effect of causing a serious prejudice to the person requesting the minor exemption (par. 3, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption must not affect the neighboring owners in their enjoyment of their property rights (par. 4, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that the minor exemption must not increase public health or safety risks or adversely affect the quality of the environment or general well-being (par. 5, s. 7 of By-law 1576);

CONSIDERING that this minor exemption request is to allow a project involving the use of an existing derogatory fence to secure a swimming pool, as well as the derogatory implantation of a new accessory building ("Pool House");

CONSIDERING that the fence that would be used to secure a swimming pool is:

- measuring a height of 4.00 feet (1.22 meters), which is 2.00 feet (0.61 meters) less than the prescribed height, despite the fact that section 6.1.3 of Zoning By-law 1303 stipulates that "All swimming pools shall be surrounded by an enclosure that prevents access to the pool from neighboring properties or the public right-of-way and measuring a minimum of 6.00 feet (1.83 meters) in height", and;
- located beyond the building line, even though section 5.2 entitled "Building lines" of Zoning By-law 1303 stipulates that a fence must be sited in accordance with the building alignment established at 17.00 feet (5.18 meters) from one end to the other of the south side of Chemin Edgell.

CONSIDERING that the layout of the new accessory building ("Pool House") will be encroaching 1.35 feet (0.41 meters) into the building line, which is representing an encroachment of 3.23 square feet (0.30 square meters), even though section 5.2 entitled "Building lines" of Zoning By-law 1303 stipulates that an accessory building

must be implanted in accordance within the building alignment distance established at 17.00 feet (5.18 meters) throughout the south side of Chemin Edgehill.

CONSIDERING that the provincial Residential Swimming Pool Safety Regulation (S-3.1.02, r. 1) mentions that an enclosure around a swimming pool must measure at least 4.00 feet (1.22 meters) high, as stipulated in Division II, section 4, subsection 2;

CONSIDERING that, despite compliance with the 4.00 feet (1.22 meters) height requirement prescribed by the provincial standard, some PAC's members point out:

- that the exemption could have the effect of aggravating safety or public health risks;
- that they are concerned by the use of a municipal fence to protect a private swimming pool;
- that the responsibility of the City of Westmount and the owner need to be clarified, particularly in the event of removal of the fence.

CONSIDERING that despite the particular topography, the PAC deems that the application of the regulatory provisions for the implantation of the accessory building (pool house) would not cause a serious prejudice, since the back yard's layout is the result of the applicant's own decision rather than the result of constraints beyond his control. In fact, the PAC deems that the applicant could install a pool house in compliance with the By-law;

CONSIDERING that the Urban Planning Advisory Committee believes that the application of the regulatory provisions would indeed cause a serious prejudice to the applicant regarding the fence, but not the proposed accessory building.

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice;
2. That the Planning Advisory Committee has formulated, as proposed by the land surveyor Mr. Jean-Louis Chénard in his certificate of location made on June 1st, 2023 (File 2022-12-04, Minute no. 11856) :
 - a **majority favorable** recommendation regarding the request for a minor exemption for the fence in order to allow:
 - a height of 4.00 feet (1.22 meters), which is 2.00 feet (0.61 meters) less than the prescribed height, even though section 6.1.3 of Zoning By-law 1303 entitled "Fences" stipulates that "All swimming pools shall be surrounded by an enclosure that prevents access to the pool from neighboring properties or the public right-of-way and measuring a minimum of 6.00 feet (1.83 meters) in height)" ;
 - a layout located beyond the building line, even though section 5.2 entitled "Building lines" of Zoning By-law 1303 stipulates that an accessory building must be implanted in accordance within the building alignment distance established at 17.00 feet (5.18 meters) throughout the south side of Chemin Edgehill.

With the following **condition**:

- That, in the event that the City removes or modifies the fence located in the right-of-way of Edgehill Road, the owner of 3803 The Boulevard agrees to take the necessary steps to ensure that access to his pool remains secure in accordance with applicable norms, at his own expense.
- a **unanimous unfavorable** recommendation concerning the request for a minor exemption regarding the non-conforming layout of the accessory building "**Pool House**", that would encroach by 1.35 feet (0.41 meters) into the building line, which is representing an encroachment of 3.23 square feet (0.30 square meters), even though section 5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that an accessory building must be implanted in accordance within the building alignment distance established at 17.00 feet (5.18 meters) throughout the south side of Chemin Edgehill.

CARRIED UNANIMOUSLY

5. DOSSIERS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

FILES SUBJECT TO SPAIP (PIIA) BY-LAW

CCUDM 23-06-20.03 2022-00488 – PIIA 2022-03141
Piscine et aménagement paysager | Swimming pool & landscaping
EARL LUGER
[3803 THE BOULEVARD / Cat. I-3](#)

Considérant l'article 3.2.1.3 du règlement 1305 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la présente demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale identifiée CCUDM 23-06-20.03 n'a pas été analysée par le comité, puisqu'une demande de dérogation mineure pour la même adresse identifiée à l'item CCUDM 23-06-20.02 a reçu un avis partiellement défavorable du comité.

Considering section 3.2.1.3 of By-law 1305 respecting Site Planning and Architectural Integration Programmes (SPAIP), the present request for a Site Planning and Architectural Integration Program identified as CCUDM 23-06-20.03 was not analyzed by the Committee, since a request for minor exemption for the same address identified as CCUDM 23-06-20.02 received a partially unfavourable opinion from the Committee.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE CLOSING OF THE MEETING

L'assemblée est levée à 8h23.

The meeting was closed at 8:23 a.m.

Clément Demers
Président
Chairman

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