

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 14 novembre 2023
Held on November 14, 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 Aménagement urbain Urban Planning Advisor
<input checked="" type="checkbox"/> Hanna, David PhD et résident PhD and resident	<input checked="" type="checkbox"/> Gascon, Maude Cheffe de division – Urbanisme Division Head – Urban planning
<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 type="checkbox"/> Thibodeau, Sabrina 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"/> Wang, Yichuan Agent conseil en urbanisme Urban Planning Consultant
<input checked="" type="checkbox"/> Soiferman Gerald Architecte et résident Architect and resident	<input type="checkbox"/> Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD

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 après y avoir ajouté les dossiers portant les numéros de demande **2023-03261** et **2022-03108**, lesquels ont été inscrits respectivement aux items de l'ordre du jour **CCUDM 23-11.14.04** et **CCUDM 23-11.14.05**, aux sections des dossiers visés respectivement par les règlements sur les dérogations mineures et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

The agenda was adopted after adding the files bearing application N° **2023-03261** and **2022-03108** which have been respectively listed under agenda items **CCUDM 23-11.14.04** and **CCUDM 23-11.14.05**, in the sections of files reviewed respectively under the regulation concerning minor exemptions and site planning and architectural integration programmes.

Ordre du jour / Agenda

Comité consultatif d'urbanisme
Planning Advisory Committee

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

À être tenue le 14 novembre 2023
To be held on November 14th, 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 23-11-14.01	URB 2023-03232 Dérogation mineure Minor Exemption MODAFFERI ILARIO - EN 473 ROSLYN / Lot 1581979
CCUDM 23-11-14.02	2022-01507 – URB 2023-03253 Dérogation mineure Minor Exemption GOODMAN ERIC - EN 70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2
CCUDM 23-11-14.04	2022-00340 – URB 2023-03261 Dérogation mineure Minor Exemption BUNDOC EMILIE - EN 120 IRVINE / Cat. II-2

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

CCUDM 23-11-14.03	2022-01507 – PIIA 2023-03259 Aménagement Paysager Landscaping GOODMAN ERIC - EN 70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2
CCUDM 23-11-14.05	2022-00340 – PIIA 2022-03108 Dérogation mineure Minor Exemption BUNDOC EMILIE - EN 120 IRVINE / Cat. II-2

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 23-11-14.01	URB 2023-03232 Dérogation mineure Minor Exemption MODAFFERI ILARIO - EN 473 ROSLYN / Lot 1581979
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement 1576 sur les dérogations mineures* ;

CONSIDÉRANT que la 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 régulariser l'implantation d'un bâtiment principal dont la fondation a été décalée durant les travaux de construction, le tout tel que démontré par l'arpenteur-géomètre M. Bruno Arbour dans son Plan montrant la fondation après implantation, réalisée le 11 octobre 2023 (Dossier AMTL-239417-6, Minute no. 0479) ;

CONSIDÉRANT que la distance de l'alignement de construction du bâtiment principal est mesurée à 4,77 mètres (15,65 pieds) de la ligne avant de terrain, et ce, bien que la sous-section 5.2.3 du *Règlement 1303 concernant le zonage* prévoit un alignement de construction d'au moins 5,18 mètres (17,00 pieds) pour l'avenue Roslyn (empiètement de 0,41 mètre [1,35 pied]) ;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est d'avis que :

- l'application des dispositions réglementaires nécessiterait la démolition des fondations dérogatoires et des travaux réalisés jusqu'à présent, ce qui représente un préjudice sérieux (par.3, a. 7 du Règlement 1576). Toutefois, certains membres du CCU ne considèrent pas qu'un écart de 0,41 mètre (1,35 pied) représente une erreur mineure (par. 2, a. 7 du Règlement 1576) ;
- la dérogation mineure n'impliquerait aucun changement au niveau architectural par rapport aux plans approuvés et les perspectives visuelles démontrant l'implantation dans son milieu d'insertion ne démontrent pas d'incohérence (par. 4, a. 7 du Règlement 1576) ;
- le demandeur semble de bonne foi dans sa réaction suite à la constatation de l'erreur sur le chantier.

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 une recommandation **favorable majoritaire** à la demande de dérogation mineure visant à régulariser l'implantation du bâtiment principal dont l'alignement de construction est mesuré à 4,77 mètres (15,65 pieds) de la ligne avant de terrain, et ce, bien que la section 5.2 du *Règlement 1303 concernant le zonage* prévoit un alignement de construction d'au moins 5,18 mètres (17,00 pieds) pour l'avenue Roslyn (empiètement de 0,41 mètre [1,35 pied]).

Le tout tel que démontré par Bruno Arbour, arpenteur-géomètre, dans son plan daté du 11 octobre 2023 (dossier AMTL-239417-6, minute 0479).

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

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 neighbouring 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 request for minor exemption is to rectify the location of a main building whose foundation was offset during construction ,the above as demonstrated

by Bruno Arbour, land surveyor, in his plan dated October 11, 2023 (file AMTL-239417-6, minute 0479);

CONSIDERING that the distance from the building line to the main building is measured at 4.77 meters (15.65 feet) from the front property line, despite the fact that division 5.2 of Zoning By-law 1303 requiring a building line of at least 5.18 meters (17.00 feet) for Roslyn Avenue (encroachment of 0.41 meters [1.35 feet]);

CONSIDERING that the Planning Advisory Committee is of the opinion that :

- the application of the regulatory provisions would require the demolition of the non-conforming foundations and the work completed to date, which represents a serious prejudice (par. 3, a. 7 of By-law 1576). However, some PAC members do not consider a 0.41-metre (1.35-foot) difference to be a minor error (par. 2, a. 7 of By-law 1576);
- the minor exemption would not entail any architectural changes in relation to the approved plans, and the visual perspectives showing the siting of the building in its environment do not demonstrate any inconsistency (par. 4, a. 7 of By-law 1576);
- the applicant's reaction to the discovery of the error on the site appears to be in good faith.

For these reasons, IT IS MOVED:

1. That the above preamble forms an integral part of this notice.
2. That the Planning Advisory Committee issued **a majority recommendation in favour** of the application for minor exemption to regularise the siting of a principal building whose building line is measured at 4.77 meters (15.65 feet) from the front property line, despite the fact that division 5.2 of *Zoning By-law 1303* requiring a building line of at least 5.18 meters (17.00 feet) for Roslyn Avenue (encroachment of 0.41 meters [1.35 feet]).

The above as demonstrated by Bruno Arbour, land surveyor, in his plan dated October 11, 2023 (file AMTL-239417-6, minute 0479).

CARRIED BY MAJORITY

**ANNEXE / ANNEX
2023-03232**

CCUDM 23-11-14.02

2022-01507 – URB 2023-03253
Dérogation mineure | Minor Exemption
GOODMAN ERIC - EN
[70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2](#)

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 23-11-14.04

2022-00340 – URB 2023-03261
Dérogation mineure | Minor Exemption
BUNDOC EMILIE - EN
[120 IRVINE / Cat. II-2](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

CONSIDÉRANT que la 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 régulariser :

- l'implantation d'un bâtiment principal existant dont l'alignement de construction est mesuré à 3,43 mètres (11,25 pieds) de la ligne avant de terrain, et ce, bien que la section 5.2 du *Règlement 1303 concernant le zonage* prévoit un alignement de construction d'au moins 4,57 mètres (15,00 pieds), pour le côté ouest de l'avenue Irvine (empiètement de 1,14 mètre [3,75 pieds]) ;
- l'implantation d'un escalier existant dont la marche inférieure est mesurée à 0,60 mètre (1,96 pied) de la ligne avant de terrain, et ce, bien que la sous-section 5.2.3 stipule qu'un escalier peut empiéter dans l'espace entre une rue et l'alignement de construction à condition de rester en deçà de 1,83 mètre (6,00 pieds) de l'alignement de rue (empiètement de 1,23 mètre [4,04 pieds]).

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est d'avis que:

- suite à la perte du droit acquis, les escaliers proposés ont la même superficie d'occupation au sol que les escaliers d'origine, et donc que l'impact est mineur (par. 2, a. 7 du Règlement 1576) ;
- il serait impossible de construire des escaliers qui respecteraient à la fois le Code de construction et le *Règlement 1303 concernant le zonage* (par.3, a. 7 du Règlement 1576).

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 une recommandation favorable à la demande de dérogation mineure visant à régulariser :
 - L'implantation d'un bâtiment principal existant dont l'alignement de construction est mesuré à 3,43 mètres (11,25 pieds) de la ligne avant de terrain, et ce, bien que la section 5.2 du *Règlement 1303 concernant le zonage* prévoit un alignement de construction d'au moins 4,57 mètres (15,00 pieds), pour le côté ouest de l'avenue Irvine (empiètement de 1,14 mètre [3,75 pieds]);
 - L'implantation d'un escalier existant dont la marche inférieure est mesurée à 0,60 mètre (1,96 pied) de la ligne avant de terrain, et ce, bien que la sous-section 5.2.3 stipule qu'un escalier peut empiéter dans l'espace entre une rue et l'alignement de construction à condition de rester en deçà de 1,83 mètre (6,00 pieds) de l'alignement de rue (empiètement de 1,23 mètre [4,04 pieds]);L'implantation du bâtiment principal étant illustrée par l'arpenteur-géomètre M. Talel Mahfoudh dans le certificat de localisation réalisé le 2 septembre 2020 (dossier 12946-1, minute 1462), tandis que l'implantation de l'escalier a été mesurée par le Service de l'aménagement urbain, le 13 novembre 2023.

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 neighbouring 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 the application for a minor exemption is intended to regularise:

- The siting of a principal building whose building line is measured at 3.43 meters (11.25 feet) from the front property line, despite the fact that division 5.2 of *Zoning By-law 1303* requiring a building line of at least 4.57 meters (15.00 feet) on the west side of Irvine Avenue (encroachment of 1.14 meters [3.75 feet]);
- The siting of an existing staircase whose bottom step is measured at 0.60 meters (1.96 feet) from the front property line, despite the fact that subdivision 5.2.3 stipulates that a staircase may encroach into the space between a street and the building line provided that it remains within 1.83 meters (6.00 feet) of the street line (encroachment of 1.23 meters [4.04 feet]).

CONSIDERING that the Planning Advisory Committee considers that :

- as a result of the loss of acquired rights, the proposed staircases have the same area as the original staircases, and therefore the impact is minor (par. 2, a. 7 of By-law 1576) ;
- it would be impossible to build stairs that would comply with both the Building Code and *Zoning By-law 1303* (par. 3, s. 7 of By-law 1576).

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 favourably** the application for minor exemption to regularise:

- The siting of a principal building whose building line is measured at 3.43 meters (11.25 feet) from the front property line, despite the fact that division 5.2 of *Zoning By-law 1303* requiring a building line of at least 4.57 meters (15.00 feet) on the west side of Irvine Avenue (encroachment of 1.14 meters [3.75 feet]);
- The siting of an existing staircase whose bottom step is measured at 0.60 meters (1.96 feet) from the front property line, despite the fact that subdivision 5.2.3 stipulates that a staircase may encroach into the space between a street and the building line provided that it remains within 1.83 meters (6.00 feet) of the street line (encroachment of 1.23 meters [4.04 feet]);

The siting of the principal building being as illustrated by the land surveyor Mr. Talel Mahfoudh in the Certificate of Location, completed on September 2, 2020 (File 12946-1, Minute 1462), while the siting of the staircase being as measured by the Urban Planning Department, on November 13, 2023.

CARRIED UNANIMOUSLY

**ANNEXE / ANNEX
2023-03261**

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

CCUDM 23-11-14.03

2022-01507 – PIIA 2023-03259

Aménagement Paysager | Landscaping

GOODMAN ERIC - EN

[70 PLACE BELVEDERE/ Cat. I-2](#)

Dossier non présenté parce que la dérogation mineure n'a pas été recommandée favorablement.

File was not presented because the minor exemption was not favourably recommended.

CCUDM 23-11-14.05

2022-00340 – PIIA 2022-03108

Travaux extérieurs | Exterior Works

BUNDOC EMILIE - EN

[120 IRVINE / Cat. II-2](#)

CONSIDÉRANT les dispositions du *Règlement No 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 ;

CONSIDÉRANT que les directives du PIIA ont pour objectif de préserver et rehausser le caractère distinctif de Westmount en conservant les bâtiments et les traits importants et en s'assurant que les modifications aux bâtiments existants et les nouvelles constructions s'intègrent aux bâtiments existants, à l'environnement et au secteur ;

CONSIDÉRANT que les traits distinctifs, incluant les matériaux et leur agencement, doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés lorsque nécessaire de façon qu'ils se fondent à l'original;

CONSIDÉRANT que la proposition restaure les traits distinctifs ou matériaux d'origine qui ont été remplacés ;

CONSIDÉRANT que le nouveau trait distinctif se compare à l'ancien en termes de design, de texture, de détail et de matériau choisi ;

CONSIDÉRANT que la reconstruction de l'escalier et ses modifications s'harmonisent au bâtiment et à l'environnement ;

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 No 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 de l'entrée principale, selon les plans et détails techniques préparés par Michel Boudreau Architecte, 5 planches soumises le 28 octobre 2023, le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

CONSIDERING the provisions of *By-law No 1305 of the City of Westmount on Site planning and architectural integration programmes (SPAIP)* and that this request meets the objectives and criteria;

CONSIDERING the guidelines of the SPAIP seek to maintain and enhance Westmount's distinctive character by preserving significant buildings and building features and ensuring that changes to existing buildings or new construction harmonize with existing buildings, the site, and the area;

CONSIDERING the defining features, including the materials and their arrangement, must be maintained in good condition or repaired / replaced when necessary so that they blend in with the original;

CONSIDERING the proposal restores original features or material that were removed;

CONSIDERING the new feature matches the old in design, texture, detail and materials;

CONSIDERING that the reconstruction of the stair and its alterations harmonize with the building and surroundings;

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 a front entrance stair, according to the plans and technical details prepared and submitted by Michel Boudreau Architect, 5 sheets submitted on October 28th, 2023, the whole identified in the following annex:

Service de l'aménagement urbain
Hôtel de ville
4333, rue Sherbrooke O.
Westmount, QC H3Z 1E2



Urban Planning Department
City Hall
4333 Sherbrooke Street W.
Westmount, QC H3Z 1E2

CARRIED UNANIMOUSLY

**ANNEXE / ANNEX
2022-03108**

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

L'assemblée est levée à 9h50.

The meeting was closed at 9:50 a.m.

14 novembre 2023 / November 14th, 2023

Clément Demers
Président
Chairman

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