

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 29 octobre 2024
Held on October 29th, 2024**

En visioconférence / By videoconference

PRÉSENTS / PRESENT			
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Demers, Clément Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Boileau, Patricia Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input checked="" type="checkbox"/>	Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	<input checked="" type="checkbox"/>	Boissonneault, Téo Agente en urbanisme Urban Planning Agent
<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"/>	Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Kfoury, Mira Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
<input checked="" type="checkbox"/>	McAuley, Karen Ann Architecte et résidente Architect and resident	<input checked="" type="checkbox"/>	Magloire, Mélissa-Audrey Secrétaire d'unité administrative Administrative Secretary 2024-10-29
<input checked="" type="checkbox"/>	Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	<input type="checkbox"/>	Neault, Frédéric Directeur SAU Director UPD 2024-10-29
<input checked="" type="checkbox"/>	Scheffer, Carole Présidente, architecte et résidente Chair, architect and resident	<input type="checkbox"/>	Poulin, Julie Agente principale, service aux résidents & support administratif Senior Agent, service to residents & administrative support

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

L'assemblée est ouverte à 8h00.

The meeting is opened at 8:00 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 29 octobre 2024
To be held on October 29th, 2024**

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 24-10-29.01

**DM 2024-03165
Dérogation Mineure | Minor Derogation
[21 CH EDGEHILL / Cat. I-3](#)**

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

CCUDM 24-10-29.02

**2023-00830 – PIIA 2024-03163
Agrandissement plus de 40 m² carrés | Addition over 40 sq. mtrs
[21 CH EDGEHILL / Cat. I-3](#)**

- 6. 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 en lien avec les dossiers inscrits à l'ordre du jour.
No member declared a conflict of interest in relation to the items listed on the agenda.

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

CCUDM 24-10-29.01

**DM 2024-03165
Dérogation Mineure | Minor Derogation
[21 CH EDGEHILL / Cat. I-3](#)**

ATTENDU QUE les dispositions du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

ATTENDU QU'UNE demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (Règlement 1576, art. 7, par. 1) ;

ATTENDU QU'UNE dérogation mineure doit être considérée comme étant mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (Règlement 1576, art. 7, par. 2) ;

ATTENDU 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 (Règlement 1576, art. 7, par. 3) ;

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

ATTENDU 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 (Règlement 1576, art. 7, par. 5) ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du garage existant dans l'alignement de construction avant établi à 7,62 mètres (25 pieds) en vertu de la section 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage, ce qui déroge à la sous-section 5.2.3 du Règlement 1303 concernant le zonage qui stipule qu'aucun bâtiment ou partie de bâtiment (..) ne peut empiéter dans l'espace entre une rue et l'alignement de construction ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure est nécessaire pour pouvoir réaliser le projet d'agrandissement du garage dû à l'absence de solutions alternatives réalistes conforme au Règlement de zonage 1303 telles que démontrées par le demandeur ;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure répond aux critères du Règlement 1576 ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis ;
2. Que le conseil approuve la demande de dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement du garage dans l'alignement de construction avant établi à 7,62 mètres (25 pieds) en vertu de la section 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage, ce qui déroge à la sous-section 5.2.3 du Règlement 1303 concernant le zonage qui stipule qu'aucun bâtiment ou partie de bâtiment (..) ne peut empiéter dans l'espace entre une rue et l'alignement de construction.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the provisions of By-law 1576 concerning minor exemption;

WHEREAS a minor exemption must comply with the Planning Programme (By-law 1576, a. 7, par. 1.);

WHEREAS the exemption is minor in quantitative terms, in terms of environmental impact, and architectural terms; (By-law 1576, a. 7, par. 2);

WHEREAS the application of the regulatory provisions targeted by the application causes serious harm to the person requesting the minor exemption (By-law 1576, a. 7, par. 3);

WHEREAS the exemption shall not hinder the owners of neighbouring properties in the enjoyment of their rights of ownership (By-law 1576, a. 7, par. 4);

WHEREAS the exemption does not exacerbate safety or public health risks or affect the quality of the environment or general well-being (By-law 1576, a. 7, par. 5);

WHEREAS the minor exemption application is to allow the enlargement of the existing garage into the front building line established at 7.62 meters (25 feet) by section 5.2 of the *Zoning By-Law 1303*, even though subsection 5.2.3 of the *Zoning By-law 1303* stipulates that no building or part of a building (...) may encroach in the space between a street and the building line;

WHEREAS the minor exemption application is necessary to allow the expansion of the garage due to the absence of a feasible alternative solution that complies to the *Zoning By-Law 1303* as demonstrated by the applicant;

WHEREAS this minor exemption application meets the criteria prescribed by *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 gives a **favourable** opinion to Council concerning the minor exemption application aimed at allowing the enlargement of the existing garage into the front building line established at 7.62 meters (25 feet) by section 5.2 of the Zoning By-Law 1303, even though subsection 5.2.3 of the Zoning By-law 1303 stipulates that no building or part of a building (...) may encroach in the space between a street and the building line.

CARRIED UNANIMOUSLY

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

CCUDM 24-10-01.02

2023-00830 – PIIA 2024-03163

Agrandissement plus de 40 m² carrés | Addition over 40 sq. mtrs

[21 CH EDGEHILL / Cat. I-3](#)

ATTENDU QUE la demande a été présentée par le requérant en vertu du *Règlement No 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* ;

ATTENDU QUE ladite demande répond aux objectifs et critères du Règlement 1305 ;

ATTENDU QUE les traits distinctifs et matériaux qui contribuent de façon importante au caractère d'un bâtiment, d'une propriété, d'une rue ou d'un secteur patrimonial sont conservés ;

ATTENDU QUE les modifications, les ajouts et les nouvelles constructions n'altèrent pas les traits distinctifs d'un bâtiment ou d'une propriété;

ATTENDU QUE lorsque la détérioration est telle qu'il faille remplacer un trait distinctif, le nouveau trait devrait se comparer à l'ancien en termes de design, de couleur, de texture, de détail et, si possible, de matériau choisi;

ATTENDU QUE les travaux sont compatibles avec la masse, la taille, l'échelle et les caractéristiques architecturales du bâtiment touché et du bâtiment adjacent sur une même propriété ;

ATTENDU QUE les modifications, les ajouts et les nouvelles constructions 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 numéro 1305 de la Ville de Westmount sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)* pour l'agrandissement du bâtiment pour inclure un garage double face à la rue, selon les plans et détails techniques préparés et soumis par « Architem » (planches 1 à 43 datées du 13 septembre 2024; planches de clarification et modifications 1 à 5 datées du 21 octobre 2024 et 1 à 3 datées du 7 novembre 2024, ainsi que les trois (3) lettres d'accompagnement aux mêmes dates), le tout identifié à l'annexe ci-dessous.

ADOPTÉ UNANIMEMENT

WHEREAS an application has been submitted by the applicant under *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;

WHEREAS said application meets the objectives and criteria of By-law 1305;

WHEREAS distinctive features and materials important in defining the character of a building, a property, a streetscape or a character area are preserved;

WHEREAS alterations, new additions, and new construction do not destroy the defining features of a building or property;

WHEREAS the severity of deterioration requires replacement of a character-defining feature, the new feature shall match the old in design, colour, texture, detail and wherever possible, materials;

WHEREAS new work is designed to be compatible with the massing, size, scale, and architectural features of the building to which it is attached or is adjacent to on the same property;

WHEREAS alterations, additions and new construction 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 addition to the building to include a double garage onto the street, according to the plans and technical details prepared and submitted by "Architem" (sheets 1 to 43 dated September 13, 2024; sheets for clarification and modifications 1 to 5 dated October 21, 2024, and 1 to 3 dated November 7, 2024, as well as the three (3) accompanying letters of the same dates), all identified in the following annex:

CARRIED UNANIMOUSLY

**ANNEXE / ANNEX
2024-03163**

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

L'assemblée est levée à 8h25.

The meeting was closed at 8:25 a.m.

Mardi, le 29 octobre 2024 / Tuesday, October 29, 2024

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Nathalie Jodoin
Directrice adjointe, SAU
Assistant Director, UPD