

Procès-verbal / Minutes

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**Tenue le 28 mai 2024
Held on May 28th, 2024**

En visioconférence / By videoconference

ÉTAIENT PRÉSENTS / WERE PRESENT	
MEMBRES DU CCU PAC MEMBERS	MEMBRES DE L'ADMINISTRATION ADMINISTRATION MEMBERS
Demers, Clément Vice-Président, architecte, urbaniste et résident Vice-Chair, architect, urban planner and resident	Boissonneault, Téra Agente en urbanisme Urban Planning Agent
Gallery, Mary Conseillère municipale Municipal Councillor	Cropas, Youki Conseillère en architecture et patrimoine bâti Architectural and Built Heritage Advisor
Hanna, David PhD et résident PhD and resident	Gascon, Maude Chef de division - Urbanisme Division Head – Urban Planning
Karasick, Brian Urbaniste et résident Urban planner and resident	Jodoin, Nathalie Directrice adjointe SAU Assistant-Director UPD
McAuley, Karen Ann Architecte et résidente Architect and resident	Poulin, Julie Agente principale, service aux résidents et support administratif Senior Agent, service to residents and administrative support
Peart, Conrad Conseiller municipal Municipal Councillor	
Scheffer, Carole Présidente, architecte et résidente Chair, architect and resident	

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.

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.

Ordre du jour / Agenda

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

ASSEMBLÉE SPÉCIALE / SPECIAL MEETING

**À être tenue le 28 mai 2024
To be held on May 28th, 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 24-05-28.01 URB 2023-03073
Dérogation mineure | Minor Exemption
[396 Roslyn / Cat. II-21](#)
- 5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE / CLOSING OF THE MEETING**

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

CCUDM 24-05-28.01 URB 2023-03073
Dérogation mineure | Minor Exemption
[396 Roslyn / Cat. II-21](#)

ATTENDU QUE le Règlement 1576 sur les dérogations mineures de la Ville de Westmount a été adopté le 20 septembre 2021 ;

ATTENDU QUE la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (Règlement 1576, a. 7, par. 1.) ;

ATTENDU QUE la dérogation doit être mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural (Règlement 1576, a. 7, par. 2.) ;

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

ATTENDU QUE la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins (Règlement 1576, a. 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, a. 7, par. 5) ;

ATTENDU QUE demande de dérogation mineure vise à permettre deux (2) empiètements existants dans l'alignement de construction avant, et ce, bien que la section 5.2 du Règlement 1303 concernant le zonage stipule que l'alignement de construction sur l'avenue Roslyn, entre le boulevard De Maisonneuve et les limites nord de la Ville, est établi à 17,00 pieds (5,18 mètres). Les empiètements sont les suivants :

- Un empiètement de 0,39 pied (0,12 mètre) du mur avant du bâtiment principal ;
- Un empiètement de 3,94 pieds (1,20 mètre) de la fenêtre en baie avant du bâtiment principal, et ce, bien que l'article 5.2.3.1 stipule que : « Les fenêtres en baie peuvent empiéter dans l'alignement de construction de 3,50 pieds (1,07 mètre) au maximum ».

ATTENDU QUE la dérogation mineure permettra de régulariser une situation existante, et qu'elle répond aux critères du Règlement 1576 sur les dérogations mineures ;

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 deux (2) empiètements existants dans l'alignement de construction avant, et ce, bien que la sous-section 5.2 du *Règlement 1303 concernant le zonage* stipule que l'alignement de construction sur l'avenue Roslyn, entre le boulevard De Maisonneuve et les limites nord de la Ville, est établi à 17,00 pieds (5,18 mètres). Les empiètements sont les suivants :
 - Un empiètement de 0,39 pied (0,12 mètre) du mur avant du bâtiment principal ;
 - Un empiètement de 3,94 pieds (1,20 mètre) de la fenêtre en baie avant du bâtiment principal, et ce, bien que l'article 5.2.3.1 stipule que : « Les fenêtres en baie peuvent empiéter dans l'alignement de construction de 3,50 pieds (1,07 mètre) au maximum ».

Le tout conformément au certificat de localisation préparé par François Houle, arpenteur-géomètre (Dossier 54013, Minute 23349, daté du 10 mai 2023).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

WHEREAS the City of Westmount's By-law 1576 on Minor Exemptions was adopted on September 20, 2021;

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 application for a minor exemption is aimed at allowing two (2) existing encroachments into the front building line, even though Division 5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that the building line on Roslyn Avenue, between De Maisonneuve Boulevard and the north city limits, is set at 17.00 feet (5.18 meters). The encroachments are as follows:

- An encroachment of 0.39 feet (0.12 metres) of the front wall of the main building;
- An encroachment of 3.94 feet (1.20 metres) of the front bay-window of the main building, even though Section 5.2.3.1 stipulates that "Bay-windows may encroach on the building line up to a maximum of 3.50 feet (1.07 metres)".

WHEREAS this minor exemption will allow the regularisation of an existing situation and meets the criteria of By-law 1576 on Minor Exemptions;

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 minor exemption application aimed at allowing two (2) existing encroachments within the front building line, even though Division 5.2 of Zoning By-law 1303 stipulates that the building line on Roslyn Avenue between De Maisonneuve Boulevard and the north city limits, is set at 17.00 feet (5.18 meters). The encroachments are as follows:

- An encroachment of 0.39 feet (0.12 metres) of the front wall of the main building;
- An encroachment of 3.94 feet (1.20 metres) of the front bay-window of the main building, even though Section 5.2.3.1 stipulates that "Bay-windows may encroach on the building line up to a maximum of 3.50 feet (1.07 metres)."

The whole, in accordance with the certificate of location prepared by François Houle, land surveyor (File 54013, Minute 23349, dated May 10, 2023).

CARRIED UNANIMOUSLY

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

L'assemblée est levée à 8h11.

The meeting was closed at 8:11 a.m.

Mardi, le 28 mai 2024 / Tuesday, May 28th, 2024

Carole Scheffer
Présidente
Chair

Youki Cropas
Conseillère en architecture et patrimoine, SAU
Architectural and Built Heritage Advisor, UPD