VILLE DE WESTMOUNT | CITY OF WESTMOUNT

PROVINCE DE QUÉBEC | PROVINCE OF QUÉBEC

RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT 1303 CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT 1634 SUR LES PERMIS ET LES CERTIFICATS – BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET STRUCTURES DE JARDIN

BY-LAW AMENDING THE ZONING BY-LAW 1303 AND THE PERMITS AND CERTIFICATES BY-LAW 1634 – ACCESSORY BUILDINGS AND GARDEN STRUCTURES

Règlement | By-law

1665

SOMMAIRE

Lors d'une séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 3 novembre 2026, et à laquelle assistaient :

Le maire / The Mayor	Michael Stern
Les conseillers / Councillors	Matt Aronson Gurveen K. Chadha Jonathan Chomski Kathleen Kez Shawn Moss Paul Levine Jeff J. Shamie

ATTENDU QU'un avis de motion portant sur la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 2 juin 2026 ;

ATTENDU QU'un premier projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT 1305 CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT 1634 SUR LES PERMIS ET LES CERTIFICATS – BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET STRUCTURES DE JARDIN » a été adopté par voie de résolution par le conseil municipal lors de sa séance ordinaire dûment convoquée et tenue le 2 juin 2026 ;

ATTENDU QUE le 22 juin 2026, le conseil municipal a dûment convoqué et tenu une assemblée publique de consultation portant sur ledit premier projet de règlement ;

ATTENDU QU'un deuxième projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT 1305 CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT 1634 SUR LES PERMIS ET LES CERTIFICATS – BÂTIMENTS ACCESSOIRES ETSTRUCTURES DE JARDIN » a été adopté par voie de résolution par le conseil municipal lors de sa séance ordinaire dûment convoquée et tenue le 4 août 2026 ;

Il est ordonné et statué par le règlement no 1665 intitulé « *RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT 1305 CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT 1634 SUR LES*

PERMIS ET LES CERTIFICATS – BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET STRUCTURES DE JARDIN » que :

Le règlement no 1303 intitulé « *Règlement concernant le zonage* », tel que modifié par les règlements 1309, RCA02 23003, RCA02 23004, RCA04 23018, RCA04 23019, RCA05 23035, RCA05 23036, RCA05 23037, RCA05 23041, 1331, 1331-1, 1353, 1369, 1384, 1392, 1394, 1398, 1406-1,1406-2, 1406-3,1411,1413,1427, 1434,1446,1449,1450,1453, 1456,1467,1468, 1474, 1494, 1500, 1525, 1535, 1539, 1540, 1547, 1559, 1568, 1574, 1578, 1589, 1601, 1605, 1625, 1626, 1632, 1641, 1647 et 1657 est de nouveau modifié comme suit:

1. La section 2.4 est modifiée comme suit :

1.1 Par le remplacement de la définition de « bâtiment accessoire » par la suivante :

« Bâtiment accessoire - Un bâtiment annexe détaché, à l'exclusion d'une remise de jardin ou d'un sauna construit sans fondation, dépendant d'un bâtiment principal et situé sur le même lot ou terrain que celui-ci et contribuant à l'utilité ou à la commodité de l'usage du bâtiment principal. »

1.2 Par l'ajout des deux (2) définitions suivantes :

« Remise de jardin : Construction complémentaire au bâtiment principal et destinée à l'entreposage d'objet divers. »

« Sauna : Construction utilisée principalement pour la pratique de bains de vapeur ou de chaleur sèche à des fins de détente. »

2. La sous-section 5.3.5 est abrogée.

3. La section 6.12 est remplacée par la section suivante :

« 6.12 Bâtiments accessoires

6.12.1 Dispositions générales

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1) Un bâtiment accessoire est uniquement autorisé sur un lot ou terrain sur lequel un bâtiment principal est implanté ;
2) Un bâtiment accessoire ne peut desservir un bâtiment principal sur un autre lot ;
3) L'égouttement de la toiture du bâtiment accessoire doit se faire sur le terrain où il est implanté.

6.12.2 Implantation

Malgré les sous-sections 5.3.2 et 5.3.3, les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment accessoire :

1) Un bâtiment accessoire n'est pas autorisé en cour avant, à l'exception d'une cour avant secondaire. Dans ce cas, l'article 5.2.3 du présent règlement s'applique ;
2) Un bâtiment accessoire doit être implanté à une distance minimale de 3,28 pieds (1 mètre) de toute ligne de lot ;
3) Malgré le paragraphe précédent, un bâtiment accessoire peut être implanté sur la ligne de lot lorsqu'un bâtiment sur un lot contigu est implanté sur la ligne de lot. Dans ce cas, le bâtiment doit être construit de sorte que le mur latéral soit mitoyen avec le mur du bâtiment existant sur le lot contigu, et ce, à la condition qu'aucune partie de ce mur ne dépasse le mur du bâtiment existant ;
4) Un bâtiment accessoire doit être implanté à une distance minimale de 3 pieds (0,91 mètre) du bâtiment principal et de tout autre bâtiment.

6.12.3 Dimensions et gabarit

Un bâtiment accessoire doit respecter les dispositions suivantes :

1) Avoir une hauteur maximale de 1 étage et 16 pieds (4,88 mètres) ;
2) N'avoir aucun mur dépassant une hauteur de 12 pieds (3,66 mètres), à l'exception d'un mur pignon;
3) Avoir une superficie maximale de 500 pieds carrés (46,45 mètres carrés), lorsque la superficie du lot ou terrain de construction est de moins de 4 000 pieds carrés (371,61 mètres carrés) ;
4) Avoir une superficie maximale de 650 pieds carrés (60,39 mètres carrés), lorsque la superficie du lot ou terrain est de 4 000 pieds carrés (371,61 mètres carrés) ou plus.

6.12.4 Dégagement des fils électriques

Malgré la sous-section 6.12.2, les dispositions suivantes s'appliquent :

1) Un bâtiment accessoire doit être implanté à une distance horizontale minimale de 5,25 pieds (1,6 mètre) des fils électriques de basse tension des lignes de distribution ;
2) Aucune partie d'un bâtiment accessoire ne doit être à l'intérieur d'un rayon de 9,85 pieds (3 mètres) des fils électriques de moyenne tension des lignes de distribution. »

4. La section 6.17 est modifiée comme suit :

1) Par la modification, à la sous-section 6.17.2, du paragraphe b) par la suppression des mots « au moins deux fois ».
2) Par l'ajout, à la suite de la sous-section 6.17.2, de la sous-section suivante :

« 6.17.3 Remise de jardin

Les dispositions suivantes s'appliquent lors de l'installation d'une remise de jardin :

1) Une remise de jardin est autorisée uniquement sur un lot où un bâtiment principal est implanté ;
2) Une seule remise de jardin par terrain est autorisée ;
3) Une remise de jardin est autorisée en cour arrière et en cour latérale. Elle est également autorisée en cour avant secondaire, à la condition que la sous-section 5.2.3 soit respectée et qu'elle soit installée derrière une clôture de sorte qu'elle ne soit pas visible de la voie publique ;
4) Une remise de jardin doit être installée à une distance minimale de 1 pied (0,3 m) de toute ligne de lot ;
5) La superficie de la remise de jardin doit être incluse dans le calcul des surfaces non végétales et non dans le calcul du taux d'implantation ;
6) Une remise de jardin doit être déposée directement sur le sol ou sur une dalle de béton ou de pavés unis et ne pas être construite avec une fondation ;
7) Une remise de jardin doit avoir une superficie maximale de 50 pieds carrés (4,65 m2) ;
8) Une remise de jardin doit avoir une hauteur maximale, toiture incluse, de 6,56 pieds (2 mètres), mesurée à partir du sol adjacent ;
9) La remise doit être en bois, en métal, en PVC ou en polymère renforcé de fibre de verre ;
10) La remise doit être installée à plus d'un mètre de l'enceinte d'une piscine. »

3) Par la renumérotation de la sous-section existante 6.17.3, intitulée « Autre structure de jardin », par 6.17.4.
4) Par l'ajout, au premier alinéa de la sous-section 6.17.4, du mot « autre » entre les mots « Toute » et « structure de jardin ».
5) Par l'ajout, à la sous-section 6.17.4, de l'alinéa suivant, à la suite du second alinéa :

« Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas à des structures de jeux pour enfant. »

5. La section 6.18 suivante est ajoutée à la suite de la section 6.17 :

6.18 Sauna

Les dispositions suivantes s'appliquent pour l'installation d'un sauna extérieur:

1) Un sauna est autorisé uniquement sur un lot occupé par un usage « résidentiel » et sur lequel un bâtiment principal est implanté ;
2) Un seul sauna par terrain est autorisé;
3) Un sauna est autorisé en cour arrière et en cour latérale. Il est également autorisé en cour avant secondaire à la condition que la sous-section 5.2.3 soit respectée et qu'il soit installé derrière une clôture de sorte qu'il ne soit pas visible de la voie publique ;
4) Un sauna équipé d'un poêle à bois est interdit. Seul un sauna équipé d'un appareil de chauffage électrique est autorisé ;
5) Le sauna doit être déposé directement sur le sol ou sur une dalle de béton ou en pavé-unis et ne pas avoir de fondation. Sa superficie doit être incluse dans le calcul des surfaces non végétales et non dans le calcul du taux d'implantation ;
6) Le sauna doit être installé à une distance minimale de 6,56 pieds (2 mètres) de toute ligne de lot ou d'un bâtiment principal ;
7) Le sauna doit avoir une superficie maximale de 64 pieds carrés (6 mètres carrés) ;
8) Le sauna doit avoir une hauteur maximale de 7,5 pieds (2,28 mètres), mesuré à partir du sol adjacent ;
9) Le sauna doit être implanté à une distance minimale de 5,24 pieds (1,6 mètre) des lignes de distribution électrique et aucune partie du sauna ne doit être à l'intérieur d'un rayon de 9,84 pieds (3 mètres) des fils de moyenne tension ;
10) Le sauna doit être en bois, à l'exception du matériau requis pour la toiture, la quincaillerie et les ouvertures.

Un sauna construit avec fondation est considéré comme étant un bâtiment accessoire et dans ce cas, les dispositions applicables à un bâtiment accessoire s'appliquent.

6. La section 6.2 est modifiée comme suit :

1) Par le remplacement, à la sous-section 6.2.4 du paragraphe a) par le suivant :

   « a) Une clôture de catégorie B à moins de 3,94 pieds (1,20 mètre) d'une cour avant, à l'exception d'une cour avant secondaire. Dans ce dernier cas, le paragraphe b) s'applique; »

2) Par l'ajout, à la sous-section 6.2.5 de l'alinéa suivant :

   « Dans le cas d'une clôture formant une enceinte requise pour une piscine, des panneaux de verre trempé sont autorisés. »

ARTICLE 2 – PERMIS ET CERTIFICATS

Le règlement no 1634 intitulé « Le règlement sur les permis et les certificats », est modifié comme suit :

1. L'article 39 est modifié par l'ajout, à la suite du paragraphe 12o, du paragraphe suivant :

   « 13º L'installation d'une remise de jardin. »

2. L'article 47 est modifié par le remplacement du paragraphe 17 par le suivant :
   « 17° Construction ou installation d'une piscine, d'un spa ou d'un sauna. »

ARTICLE 3 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Michael Stern	David Lapointe
Maire	Assistant greffier

SUMMARY

At a regular sitting of the Westmount City Council, duly convened and held at City Hall on November 3, 2026, at which were present:

The Mayor	Michael Stern
Councillors	Matt Aronson Gurveen K. Chadha Jonathan Chomski Antonio D'Amico Kathleen Kez Shawn Moss Paul Levine Jeff J. Shamie

WHEREAS a notice of motion concerning the presentation of this By-law was given at the regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on June 2, 2026;

WHEREAS a first draft by-law entitled "*BY-LAW AMENDING THE ZONING BY-LAW 1305 AND THE PERMITS AND CERTIFICATES BY-LAW 1634 – ACCESSORY BUILDINGS AND GARDEN STRUCTURES*" was adopted by resolution of the Municipal Council at its regular sitting, duly called and held on June 2, 2026;

WHEREAS on June 22, 2026, the Municipal Council duly called and held a public consultation meeting on the said first draft by-law;

WHEREAS a second draft By-law entitled "BY-LAW AMENDING THE ZONING BY-LAW 1305 AND THE PERMITS AND CERTIFICATES BY-LAW 1634 – ACCESSORY BUILDINGS AND GARDEN STRUCTURES" was adopted by resolution by the Municipal Council, at the regular sitting duly called and held on August 4, 2026;

It is hereby ordered and decreed by By-law no. 1665 entitled "*BY-LAW AMENDING THE ZONING BY-LAW 1305 AND THE PERMITS AND CERTIFICATES BY-LAW 1634 – ACCESSORY BUILDINGS AND GARDEN STRUCTURES*" that:

By-law no. 1303 entitled "Zoning by-law", as amended by By-laws 1309, RCA02 23003, RCA02 23004, RCA04 23018, RCA04 23019, RCA05 23035, RCA05 23036, RCA05 23037, RCA05

23041, 1331, 1331-1, 1353, 1369, 1384, 1392, 1394, 1398, 1406-1,1406-2, 1406-3,1411,1413,1427, 1434,1446,1449,1450,1453, 1456,1467,1468, 1474, 1494, 1500, 1525, 1535, 1539, 1540, 1547, 1559, 1568, 1574, 1578, 1589, 1601, 1605, 1625, 1626, 1632, 1641, 1647 and 1657 is again amended as follows:

1. Division 2.4 is amended as follows:

1.1 By replacing the definition of “accessory building” with the following:

"Accessory building – A subordinate detached building, excluding a garden shed or a sauna built without a foundation, appurtenant to a principal building and located on the same lot or parcel of land as the principal building and which contributes to the usefulness or convenience of the principal building’s usage."

1.2 By adding the two following definitions:

“Garden shed: A structure ancillary to the principal building and intended for storing various items.”

"Sauna: A structure used primarily for steam baths or dry heat for relaxation purposes."

2. Subdivision 5.3.5 is repealed.

3. Division 6.12 is replaced by the following division:

“6.12 Accessory buildings

6.12.1 General provisions

The following provisions apply:

1) An accessory building is authorized only on a lot or parcel of land on which a principal building is sited;
2) An accessory building may not serve a principal building on another lot;
3) The roof of the accessory building shall drain onto the parcel of land on which the building is sited.

6.12.2 Siting

Notwithstanding subdivisions 5.3.2 and 5.3.3, the following provisions apply to the siting of a new accessory building:

1) An accessory building is not authorized in a front yard, excluding a secondary front yard. In this case, subdivision 5.2.3 of this by-law applies;
2) An accessory building shall be sited at a minimum distance of 3.28 feet (1 metre) from any lot line;
3) Notwithstanding the preceding subsection, an accessory building may be sited on a lot line when a building on an adjoining lot is sited on the lot line. In this case, the building shall be constructed so that the side wall is mitoyen with the wall of the existing building on the adjoining lot, provided that no part of this wall exceeds the wall of the existing building;
4) An accessory building shall be sited at a minimum distance of 3 feet (0.91 metres) from the principal building and any other building.

6.12.3 Dimensions and sizes

An accessory building shall comply with the following provisions:

1) Have a maximum height of 1 storey and 16 feet (4.88 metres);
2) Have no wall exceeding a height of 12 feet (3.66 metres), excluding a gable wall;
3) Have a maximum area of 500 square feet (46.45 square metres) when the area of the lot or parcel of land is less than 4000 square feet (371.61 square metres);
4) Have a maximum area of 650 square feet (60.39 square metres) when the area of the lot or parcel of land is equal to or greater than 4000 square feet (371.61 metres).

6.12.4 Clearance for power lines

Notwithstanding subdivision 6.12.2, the following provisions apply:

1) An accessory building shall be sited at a minimum horizontal distance of 5.25 feet (1.6 metres) from low-voltage power lines;
2) No part of an accessory building shall be within a radius of 9.85 feet (3 metres) of medium-voltage power lines.

4. Division 6.17 is amended as follows:

1) By amending, in subdivision 6.17.2, subsection b) by deleting the words “at least twice”.
2) By adding, after subdivision 6.17.2, the following subdivision:

“6.17.3 Garden shed

The following provisions apply when installing a garden shed:

1) A garden shed is authorized only on a lot on which a principal building is sited;
2) A single garden shed per parcel of land is authorized;
3) A garden shed is authorized in a rear yard and in a side yard. It is also authorized in a secondary front yard provided that it complies with subdivision 5.2.3 and is installed behind a fence so as not to be visible from the public way;
4) A garden shed shall be installed at a minimum distance of 1 foot (0.3 m) from any lot line;
5) The area of the garden shed shall be included in calculating non-vegetative surfaces and not in calculating site coverage;
6) A garden shed shall be set directly on the ground or on a concrete slab or on paving stones and shall not be built with a foundation;
7) A garden shed shall have a maximum area of 50 square feet (4.65 square metres);
8) A garden shed shall have a maximum height, roof included, of 6,56 feet (2 metres) measured from the adjacent ground;
9) The shed shall be made of wood, metal, PVC or fibreglass-reinforced polymer;
10) The shed shall be installed more than 1 metre from a swimming pool enclosure;
11) By renumbering existing subdivision 6.17.3, entitled “Other garden structure”, as 6.17.4;
12) By adding, in the first paragraph of subdivision 6.17.4, the word “other” between the words “All” and “garden structure”;
13) By adding, in subdivision 6.17.4, the following paragraph after the second paragraph: “The provisions of this subdivision do not apply to children’s play structures.”

5. The following division 6.18 is added after division 6.17:

“6.18 Sauna

The following provisions apply to the installation of an outdoor sauna:

1) A sauna is authorized only on a lot occupied by a “residential” usage and on which a principal building is sited.
2) A single sauna by parcel of land is authorized.
3) A sauna is authorized in a rear yard and in a side yard. It is also authorized in a secondary front yard provided that it complies with subdivision 5.2.3 and is installed behind a fence so as not to be visible from the public way.
4) A sauna equipped with a wood stove is prohibited. Only a sauna equipped with an electric heating device is authorized.
5) The sauna shall be set directly on the ground or on a concrete slab or on paving stones and shall not have a foundation. The area of the sauna shall be included in calculating non-vegetative surfaces and not in calculating site coverage.
6) The sauna shall be installed at a minimum distance of 6.56 feet (2 metres) from any lot line or a principal building.

7) The sauna shall have a maximum area of 64 square feet (6 square metres).
8) The sauna shall have a maximum height of 7.5 feet (2.28 metres) measured from the adjacent ground.
9) The sauna shall be located at a minimum distance of 5.24 feet (1.6 metres) from power lines, and no part of the sauna shall be within a radius of 9.84 feet (3 metres) of medium-voltage power lines.
10) The sauna shall be made of wood, excluding the material required for the roof, the hardware and the openings.

A sauna with a foundation is considered an accessory building and, in this case, the provisions applicable to an accessory building apply."

6. Division 6.2 is amended as follows:

1) By replacing subdivision 6.2.4 of subsection a) with the following:

"a) A Class B fence less than 3.94 feet (1.2 metres) from a front yard, excluding a secondary front yard. In the latter case, subsection b) applies."

2) By adding to subdivision 6.2.5 the following paragraph:

"In the case of a fence forming an enclosure required for a swimming pool, tempered glass panels are authorized."

SECTION 2 – PERMITS AND CERTIFICATES

By-law no. 1634 entitled "Permits and certificates By-law" is amended as follows:

1. Section 39 is amended by adding, after subsection 12o, the following subsection:
"13º The installation of a garden shed."

2. Section 47 is amended by replacing subsection 17 with the following:
"17º Construction or installation of a swimming pool, a spa or a sauna."

SECTION 3 – COMING INTO FORCE

This by-law comes into force according to law.

Michael Stern Mayor	David Lapointe Assistant City Clerk