

**VILLE DE WESTMOUNT | CITY OF
WESTMOUNT**

**PROVINCE DE QUÉBEC | PROVINCE OF
QUEBEC**



RÈGLEMENT 1657

**RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT
CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT DE
CONSTRUCTION AFIN D'Y INTÉGRER DES DISPOSITIONS
POUR LES LOGEMENTS ACCESSOIRES**

BY-LAW 1657

**BY-LAW TO AMEND THE ZONING BY-LAW AND THE
CONSTRUCTION BY-LAW IN ORDER TO INCORPORATE
PROVISIONS FOR ACCESSORY DWELLING UNITS**

Règlement | By-law 1657

SOMMAIRE

Lors d'une séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 14 avril 2026, et à laquelle assistaient :

Le maire / The Mayor Michael Stern

Les conseillers / Councillors
Matt Aronson
Gurveen K. Chadha
Jonathan Chomski
Antonio D'Amico
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 17 mars 2026;

ATTENDU QU'UN projet de règlement intitulé « *RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION AFIN D'Y INTÉGRER DES DISPOSITIONS POUR LES LOGEMENTS ACCESSOIRES* » a été déposé lors de cette séance;

CONSIDÉRANT l'article 94 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c. 2) sanctionnée le 21 février 2024;

CONSIDÉRANT que le premier alinéa de l'article 94 prévoit qu'aucun règlement d'urbanisme d'une municipalité ne peut interdire l'aménagement d'un logement accessoire lorsque certaines conditions sont réunies;

CONSIDÉRANT la possibilité pour une municipalité de soustraire toute partie de son territoire à l'application du premier alinéa de l'article 94 par l'adoption d'un règlement à cet effet;

CONSIDÉRANT qu'une municipalité peut, pour un logement accessoire, fixer, par règlement, des normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinées à remplacer les normes prévues par un règlement d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ne s'appliquent pas à un tel règlement;

Il est ordonné et statué par le règlement no 1657 intitulé « *RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION AFIN D'Y INTÉGRER DES DISPOSITIONS POUR LES LOGEMENTS ACCESSOIRES* » que :

ARTICLE 1 – MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

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 et 1641 est de nouveau modifié comme suit:

1^o La section 2.4 est modifiée par l'ajout des définitions suivantes :

« Logement accessoire : Un logement accessoire est un logement indépendant aménagé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée ou jumelée, ou annexé à celle-ci. Il doit comprendre minimalement une salle de bain, une cuisine ainsi qu'un espace dédié à une aire de séjour et à une chambre à coucher, pouvant être aménagés en aire ouverte ou en pièces distinctes »

« Logement principal : Désigne le logement qui occupe la plus grande superficie de plancher d'un bâtiment principal unifamilial détaché, dans lequel un logement accessoire a été aménagé. »

2° La section 6.16, intitulée « Usages additionnels », est modifiée par l'ajout de la sous-section suivante :

« **6.16.2 Logement accessoire** »

6.16.2.1 Dispositions générales

Malgré les grilles des usages et types de bâtiments permis par zone, un logement accessoire est autorisé à l'intérieur de tout bâtiment principal de type isolé ou jumelé occupé par un usage résidentiel unifamilial, et ce, sous réserve des dispositions suivantes :

- 1) Un seul logement accessoire est autorisé par bâtiment principal;
- 2) Le logement accessoire n'est pas aménagé dans un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 3) Un logement accessoire n'est pas autorisé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire.
- 4) Le site d'implantation n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique en vertu du paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

6.16.2.2 Aménagement d'un logement accessoire

Les conditions suivantes s'appliquent lors de l'aménagement d'un logement accessoire :

- 1) Le logement accessoire est aménagé à l'intérieur du bâtiment principal ou par l'agrandissement de celui-ci. Le logement principal doit, à la suite de l'aménagement du logement accessoire, rester conforme aux dispositions de la sous-section 5.4.1 du présent règlement;
- 2) Le logement accessoire ne doit pas occuper plus de 35 % de la superficie de plancher du bâtiment principal. Le calcul de la superficie inclut la superficie du sous-sol, mais exclut la superficie d'un garage intérieur;
- 3) Malgré toutes dispositions contraires du présent règlement, un logement accessoire doit avoir une superficie d'au moins 550 pieds carrés (51 mètres carrés) et comprendre au moins une salle de bain, une cuisine et un espace dédié à une aire de séjour et à une chambre à coucher.

6.16.2.3 Modifications extérieures du bâtiment principal

Les conditions suivantes s'appliquent :

- 1) L'aménagement d'une nouvelle porte sur la façade avant du bâtiment principal, permettant d'accéder au logement accessoire, n'est pas autorisé;
- 2) Dans le cas où le logement accessoire est aménagé dans un étage supérieur au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un nouvel escalier extérieur, permettant d'accéder audit logement, n'est autorisé que sur la façade latérale et arrière du bâtiment principal;
- 3) L'aménagement d'un nouveau balcon, desservant un logement accessoire aménagé au-dessus du rez-de-chaussée, n'est autorisé que sur la façade latérale et arrière du bâtiment principal.

6.16.2.4 Stationnement

Malgré la sous-section 5.5.1 et 5.5.2, aucun espace de stationnement supplémentaire n'est requis lors de l'aménagement d'un logement accessoire.

Si toutefois un nouvel espace de stationnement desservant le logement accessoire est aménagé, toutes les autres dispositions du présent règlement s'appliquent.

6.16.2.5 Services d'utilité publiques

- 1) Le logement accessoire doit utiliser la même entrée de service d'utilité publique que le logement principal pour les services d'aqueduc et d'égout.
- 2) Le logement accessoire doit avoir une adresse civique distincte du logement principal, laquelle est attribuée par la Ville de Westmount.
- 3) Le logement accessoire doit avoir la même entrée de service électrique et utiliser le même compteur électrique que le logement principal.

6.16.2.6 Cessation de l'occupation du logement accessoire

Un bâtiment principal qui a été modifié afin de permettre l'aménagement d'un logement accessoire peut à nouveau être modifié de sorte que le logement soit démantelé et réintégré au bâtiment principal, à la condition que les installations de la cuisine du logement accessoire soient retirées (alimentation électrique de la cuisinière et hotte). Dans ce cas, l'occupation du logement accessoire sera considérée comme ayant cessé. »

ARTICLE 2 – MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement no 1391 intitulé « *Règlement de construction* », tel que modifié par les règlements 1439, 1539, 1574 et 1626 est de nouveau modifié comme suit:

1) L'article 2.7 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Pour les fins du présent article, un logement accessoire est considéré comme une suite. »

ARTICLE 3 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Michael Stern
Maire / Mayor

Me Arianne Leblond
Greffière adjointe

SUMMARY

At a regular meeting of the City council of the City of Westmount, duly convened and held at City Hall on April 14, 2026, at which were present:

The Mayor

Michael Stern

Councillors

Matt Aronson

Surveen K. Chadha

Jonathan Chomski

Antonio D'Amico

Kathleen Kez

Shawn Moss

Paul Levine

Jeff J. Shamie

WHEREAS a notice of motion regarding the presentation of this by-law was given at the regular meeting of the City council of the City of Westmount, duly called and held on March 17, 2026;

WHEREAS a draft by-law entitled "*BY-LAW TO AMEND THE ZONING BY-LAW AND THE CONSTRUCTION BY-LAW IN ORDER TO INCORPORATE PROVISIONS FOR ACCESSORY DWELLING UNITS*" was tabled at that meeting;

WHEREAS section 94 of the *Act to amend various legislative provisions respecting housing* (CQLR. 2024, c. 2), assented to on February 21, 2024;

WHEREAS the first paragraph of section 94 provides that no municipal planning by-law may prohibit the establishment of an accessory dwelling unit when certain conditions are met;

WHEREAS a municipality may exempt all or part of its territory from the application of the first paragraph of section 94 by adopting a by-law to that effect;

WHEREAS a municipality may, by by-law, establish standards applicable to an accessory dwelling unit relating to siting, construction, architecture, parking and

site planning, intended to replace the standards set out in a planning by-law;

WHEREAS the provisions of the **Act respecting land use planning and development** (CQLR, c. A-19.1) do not apply to such a by-law;

THEREFORE, it is ordained and enacted by By-law No. 1657 entitled "**BY-LAW TO AMEND THE ZONING BY-LAW AND THE CONSTRUCTION BY-LAW IN ORDER TO INCORPORATE PROVISIONS FOR ACCESSORY DWELLING UNITS**" that:

ARTICLE 1 – AMENDMENTS TO THE ZONING BY-LAW

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 and 1641 is hereby further amended as follows:

1° Section 2.4 is amended by adding the following definitions:

"Accessory dwelling unit": An accessory dwelling unit is a self-contained dwelling unit established within or attached to a detached or semi-detached single-family dwelling. It must include, at a minimum, a bathroom, a kitchen, and a space dedicated to a living area and a bedroom, which may be designed as an open-concept space or as separate rooms.

"Principal dwelling unit": Means the dwelling unit occupying the greatest floor area of a detached single-family principal building in which an accessory dwelling unit has been established.

2° Section 6.16, entitled "Additional Uses", is amended by adding the following subsection:

6.16.2 Accessory dwelling unit

6.16.2.1 General provisions

Notwithstanding the use grids and permitted building types by zone, an accessory dwelling unit is permitted within any detached or semi-detached principal building

occupied by a single-family residential use, subject to the following provisions:

- 1) Only one accessory dwelling unit is permitted per principal building;
- 2) An accessory dwelling unit shall not be established in a heritage building within the meaning of paragraph 1 of section 148.0.1 of the Act respecting land use planning and development (CQLR, c. A-19.1);
- 3) An accessory dwelling unit is not permitted within an accessory building;
- 4) The site is not located in an area where land occupation is subject to special constraints for public safety reasons under paragraph 16 of the second paragraph of section 113 of the Act respecting land use planning and development.

6.16.2.2 Design requirements for an accessory dwelling unit

The following design requirements apply to an accessory dwelling unit:

- 1) The accessory dwelling unit shall be located within the principal building or created through an extension thereof. Following the creation of the accessory dwelling unit, the principal dwelling unit must remain compliant with the provisions of subsection 5.4.1 of this By-law;
- 2) The accessory dwelling unit shall not occupy more than 35% of the floor area of the principal building. The calculation of the floor area includes the basement but excludes the area of an interior garage;
- 3) Notwithstanding any contrary provision of this By-law, an accessory dwelling unit must have a minimum floor area of 550 square feet (51 square meters) and must include at least one bathroom, a kitchen, and a space dedicated to a living area and a bedroom.

6.16.2.3 Exterior alterations to the principal building

The following conditions apply:

- 1) The installation of a new door on the front facade of the principal building providing access to the accessory dwelling unit is not permitted;
- 2) Where the accessory dwelling unit is located on a floor above the ground floor, the installation of a new exterior staircase providing access to said dwelling unit is permitted only on the side or rear facade of the principal building;
- 3) The installation of a new balcony serving an accessory dwelling unit located above the ground floor is permitted only on the side or rear facade of the principal building.

6.16.2.4 Parking

Notwithstanding subsections 5.5.1 and 5.5.2, no additional parking space is required for the establishment of an accessory dwelling unit.

Where a new parking space serving the accessory dwelling unit is nevertheless established, all other provisions of this By-law shall apply.

6.16.2.5 Public utility services

- 1) The accessory dwelling unit must use the same public utility service connection as the principal dwelling unit for water and sanitary sewer services;
- 2) The accessory dwelling unit must have a civic address distinct from that of the principal dwelling unit, which shall be assigned by the City of Westmount;
- 3) The accessory dwelling unit must have the same electrical service entrance and use the same electrical meter as the principal dwelling unit.

6.16.2.6 Cessation of occupancy of the accessory dwelling unit

A principal building that has been modified to allow the establishment of an accessory dwelling unit may be modified again so that the dwelling unit is dismantled and reintegrated into the principal building, provided that the kitchen installations of the accessory dwelling unit are removed (electrical supply to the stove and range hood). In such case, the occupancy of the accessory dwelling unit shall be deemed to have ceased."

ARTICLE 2 – AMENDMENTS TO THE CONSTRUCTION BY-LAW

By-law No. 1391 entitled "*Construction By-law*", as amended by By-laws 1439, 1539, 1574 and 1626, is hereby further amended as follows:

Section 2.7 is amended by adding the following paragraph:

"For the purposes of this section, an accessory dwelling unit is considered a suite."



ARTICLE 3 – COMING INTO FORCE

This by-law shall come into force in accordance with the law.

Michael Stern
Maire / Mayor

Me Arianne Leblond
Assistant City Clerk

PROJET / DRAFT