

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WESTMOUNT

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
CITY OF WESTMOUNT

RÈGLEMENT 1641

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT CONCERNANT LE
ZONAGE**

Lors d'une séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 18 septembre 2025, et à laquelle assistaient :

La mairesse / The Mayor

Les conseillers / Councillors

ATTENDU QU'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement ayant été donné au cours de la séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 27 mai 2025 ;

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Westmount a adopté par voie de résolution un projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT 1641 MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE » lors d'une séance spéciale dudit Conseil municipal dûment

BY-LAW 1641

**BY-LAW AMENDING THE
ZONING BY-LAW**

At a special sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at the City Hall on September 18, 2025, at which were present:

Christina M. Smith, présidente – Chair

Matt Aronson
Anitra Bostock
Antonio D'Amico
Mary Gallery
Kathleen Kez
Conrad Peart
Elisabeth Roux
Jeff J. Shamie

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this By-law having been given at the special sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on May 27, 2025;

WHEREAS a draft By-law entitled "BY-LAW 1641 AMENDING THE ZONING BY-LAW ", was adopted by resolution of the Municipal Council of Westmount, at the special sitting of the said Municipal Council, duly called and held on

convoquée et tenue le 27 mai 2025 ; et

ATTENDU QUE ledit Conseil municipal a dûment convoqué et tenu, le 18 juin 2025, une assemblée de consultation publique portant sur ledit projet de règlement ;

Il est ordonné et statué par le Règlement 1641, intitulé « RÈGLEMENT 1641 MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE », comme suit :

ARTICLE 1

La section 2.4 « Terminologie : Les définitions » est modifié par l'ajout de la définition suivante :

1) « Projet de redéveloppement : projet de construction (nouvelle construction ou modification d'une construction existante) ayant pour effet de créer 10 unités de logement ou plus, ou d'ajouter ce même nombre pour une construction existante, à l'exception de tout projets composés exclusivement de logements sociaux ou de maison de chambre. »

ARTICLE 2

Le chapitre 3 : « *DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES* » est modifié par l'ajout après la section 3.2, de la section suivante :

May 27, 2025; and

WHEREAS a public consultation meeting on the said draft By-law was duly called and held by the said Municipal Council on June 18, 2025;

It is ordained and enacted by By-law 1641, entitled " BY-LAW 1641 AMENDING THE ZONING BY-LAW ", as follows:

SECTION 1

Division 2.4 "Terminology: Definitions" is amended by adding the following definition:

1) "Redevelopment project: development project (new building or modification of an existing building) having effect of creating 10 or more new housing units, or adding this same number for an existing building, with the exception of projects consisting exclusively of social housing or rooming houses."

SECTION 2

Chapter 3: "ADMINISTRATIVE PROVISIONS" is amended by adding the following division after division 3.2:

« 3.3 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

3.3.1 L'émission d'un permis de construction pour la réalisation d'un projet de redéveloppement dans le secteur central composé des zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16 au plan de zonage est assujettie au respect des conditions préalables suivantes :

- S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, une superficie de terrain correspondant à dix pour cent (10 %) du terrain, à déterminer par le Conseil et constituant en tout ou en partie un espace vert compris dans le site ; ou
- Verser une somme à la Ville correspondant à dix pour cent (10 %) de la valeur du site ; ou
- Combiner à la fois l'engagement de céder un terrain ou une servitude et effectuer un versement ; dans ce dernier cas, le

"3.3 CONTRIBUTION FOR PARK PURPOSES

3.3.1 Issuance of a construction permit for a redevelopment project in the central sector defined by the zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16 on the zoning plan is subject to compliance with the following conditions:

- Undertake to convey to the City, free of charge, an area of land or an easement which, in the opinion of Council, is suitable for the establishment or enlargement of a park or playground or for the maintenance of a natural area, an area of land corresponding to ten percent (10%) of the land to be determined by the Council and constituting in whole or in part a green space included in the plan; or
- Pay an amount to the City corresponding to ten percent (10%) of the value of the site; or
- Combine both a commitment to dispose of land or easement and a payment; in the latter case, the total of the

total de la valeur du terrain devant être cédé ou de la servitude et de la somme versée ne peut excéder 10 % de la valeur du site.

3.3.2 La valeur prévue à l'article précédent est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville ; si toutefois le terrain dont la valeur doit être établie constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite de l'unité ou de sa partie correspondante au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chap. F-2.1) ;

3.3.3 La règle de calcul de la superficie de terrain ou de servitude qui doit être cédée ou de la somme qui doit être versée correspond à la superficie de plancher ajoutée par le projet de redéveloppement, soustraction faite de la superficie de plancher ajoutée des unités de logements de 3 chambres et plus.

value of the land the easement to be disposed of and the amount paid may not exceed 10% of the value of the site.

3.3.2 The value provided for in the preceding article is established, at the owner's expense, by a certified appraiser mandated by the City; if, however, the land whose value is to be established constitutes a unit of assessment entered on the assessment roll or part of such a unit whose value is distinctly entered on the roll, its value is the product obtained by multiplying the entered value of the unit or part thereof corresponding to the land whose value is to be established, as the case may be, by the roll factor established in accordance with article 264 of the *Act respecting municipal taxation* (CQLR, chap. F-2.1);

3.3.3 The rule for calculating the area of land or easement to be transferred or the amount to be paid corresponds to the floor area added by the redevelopment project, minus the floor area added by the 3-bedroom and higher housing units.

Ainsi, la règle de calcul de la contribution pour fins de parc se présente comme suit :

Contribution = [10 % valeur du terrain * (nouvelle superficie plancher usage résidentiel / superficie plancher hors-sol totale)] * [(nombre d'unités de logement total - nombre d'unités de logement 3 chambres) / nombre d'unités de logement total]

Thus, the rule for calculating the contribution for park purposes is as follows:

Contribution = [10% land value * (new residential floor area / total above-ground floor area)] * [(number of total dwelling units - number of 3-bedroom dwelling units) / number of total dwelling units]

ARTICLE 3

La section 5.5 sur le stationnement est modifiée par les ajouts suivants :

L'article 5.5.9.2 « Surface végétale » est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Dans les zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, tout lot accueillant une nouvelle construction doit prévoir une surface végétale représentant au moins 10 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées sont incluses dans le calcul de ce pourcentage. »

La sous-section 5.5.16 suivante est ajoutée :

« 5.5.16 Autres ratios de stationnement

Malgré les ratios de stationnement prescrits aux sous-sections 5.5.1, 5.5.2 et 5.5.7, pour les zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, les normes de stationnement applicables sont les suivantes :

1. Dans le cas d'un bâtiment résidentiel, aucun ratio de stationnement minimal ou maximal n'est prescrit ;
2. Dans le cas d'un bâtiment autre qu'un bâtiment résidentiel ou industriel et d'un usage C.4, une aire de stationnement pouvant

SECTION 3

Division 5.5 on parking is amended by the following additions:

Section 5.5.9.2 "Vegetative surface" is amended by adding the following paragraph:

"In zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, any lot receiving new construction must include a planted area representing at least 10% of the total surface area of the lot. Green roofs are included in the calculation of this percentage."

The following subdivision 5.5.16 is added:

"5.5.16 Other parking ratios

Notwithstanding the parking ratios prescribed in subdivisions 5.5.1, 5.5.2 and 5.5.7, for zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, the applicable parking standards are as follows:

1. In the case of a residential building, no minimum or maximum parking ratios are prescribed;
2. In the case of a building other than a residential or industrial building and a C.4 use, a parking area capable of

accorder au maximum un espace de stationnement par 1 076,4 pieds carrés (100 mètres carrés) de superficie de plancher totale s'applique ;

3. Dans le cas d'un bâtiment commercial de la catégorie C.4 (service d'hébergement et de réception), une aire de stationnement pouvant accorder au maximum 0,5 espace de stationnement par chambre s'applique ;
4. Dans le cas d'un bâtiment d'équipement communautaire, une aire de stationnement pouvant accorder au maximum un espace de stationnement par 1 614,6 pieds carrés (150 mètres carrés) de superficie de plancher totale s'applique. »

La sous-section 5.5.17 suivante est ajoutée :

« 5.5.17 Emplacement des aires de stationnement

À l'intérieur des zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, toutes les aires de stationnement des nouvelles constructions doivent être situées en sous-sol.

Pour les nouvelles constructions, l'usage « aire de stationnement commercial » est autorisé seulement à l'intérieur, sous le niveau du rez-de-chaussée dans les zones R7-26-01,

accordant au maximum d'une place de stationnement par 1076,4 pieds carrés (100 mètres carrés) de superficie de plancher totale s'applique ;

3. In the case of a commercial building in category C.4 (accommodation and reception services), a parking area accommodating a maximum of 0.5 parking spaces per guest room applies;
4. In the case of a community equipment building, a parking area capable of accommodating a maximum of one parking space per 1614.6 square feet (150 square metres) of total floor area applies."

The following subdivision 5.5.17 is added:

"5.5.17 Location of parking areas

Within zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, all parking areas for new buildings must be located underground.

For new buildings, the "commercial parking area" use is authorized only indoors below ground floor level in zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11,

C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16.

À l'exception des immeubles ayant front du côté sud de la rue Tupper, entre les rues Atwater et Gladstone, l'accès au garage d'un stationnement intérieur ne peut se situer sur une façade qui donne sur la rue. Dans le cas d'un immeuble ayant front du côté sud de la rue Tupper, entre les rues Atwater et Gladstone, l'accès au garage d'un stationnement intérieur ne peut se situer sur la façade qui donne sur le boulevard Dorchester. »

C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16;

Except for buildings facing south on Tupper Street, between Atwater and Gladstone Streets, access to an indoor parking garage cannot be located on a street-facing facade. In the case of a building facing south on Tupper Street between Atwater and Gladstone Streets, access to an indoor parking garage cannot be located on the facade facing Dorchester Boulevard."

ADOPTÉ - NOWEN

ARTICLE 4

La section 5.6 sur les aires de chargement est modifiée par l'ajout de la sous-section 5.6.5 suivante :

« Dans les zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, aucun espace de chargement n'est autorisé en cour avant. »

ARTICLE 5

La section 6.3 est modifiée par l'ajout, au paragraphe (8) de la phrase suivante, après les mots « restaurant avec bar » :

« sauf lorsqu'autorisé à la grille des usages et type de bâtiment permis. »

ARTICLE 6

Le plan de zonage Z-06-2001 à l'annexe C du *Règlement 1303 concernant le zonage* est remplacé par le plan de zonage en annexe I au présent règlement.

SECTION 4

Division 5.6 on loading areas is amended by adding the following subdivision 5.6.5:

"In zones R7-26-01, C9-31-03, C16-31-04, P1-24-05, C10-24-06, C5-24-11, C15-24-07, C7-24-09, C11-24-10, R6-24-08, C18-24-15, R11-24-16, no loading space is permitted in the front yard."

ARTICLE 5

Section 6.3 is amended by adding the following sentence at the end of paragraph (8), after the word "restaurant with bar":

« except where authorized in the table of permitted building types and uses. »

SECTION 6

Zoning plan Z-06-2001 in Appendix C of *Zoning By-law 1303* is replaced by the zoning plan in Appendix I to this by-law.

ARTICLE 7

Les grilles des usages et types de bâtiments permis et les grilles de spécifications physico-spatiales pour les zones C7-24-09, C11-24-10, C16-31-04 et R6-24-08 aux annexes A.1 et B du *Règlement 1303 concernant le zonage* sont abrogées et remplacées par les grilles en annexe II au présent règlement.

SECTION 7

The tables of permitted building types and uses and the tables of physical and spatial provisions for zones C7-24-09, C11-24-10, C16-31-04 and R6-24-08 in Appendix A.1 et B of *Zoning By-law 1303* are repealed and replaced by the tables in Appendix II to this by-law.

ARTICLE 8

Les grilles des usages et types de bâtiments permis ainsi que les grilles de spécifications physico-spatiales pour les zones C18-24-15 et R11-24-16 en annexe A1. et B au présent règlement sont ajoutées à l'annexe II du *Règlement 1303*.

SECTION 8

The tables of permitted building types and uses and the tables of physical and spatial provisions for zones C18-24-15 and R11-24-16 in appendix A.1 and B of the present by-law are added to Appendix II of *By-law 1303*.

ARTICLE 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 9

These regulations come into force in accordance with the law.

Christina M. Smith
Mairesse / Mayor

Me Arianne Leblond
Greffière adjointe / Assistant City
Clerk