SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
URBAN PLANNING DEPARTMENT

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

PROJET DE RÈGLEMENT 1668 CONCERNANT L'IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER TOUT OU PARTIE DES DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENT MUNICIPAUX DANS LE SECTEUR DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME SUD-EST DE LA VILLE DE WESTMOUNT

DRAFT BY-LAW 1668 CONCERNING THE IMPOSITION OF A CONTRIBUTION INTENDED TO FINANCE ALL OR PART OF EXPENSES RELATED TO THE ADDITION TO OR ENLARGEMENT OR ALTERATION OF MUNICIPAL INFRASTRUCTURES OR EQUIPMENT IN THE SOUTHEAST SPECIAL PLANNING PROGRAM SECTOR OF THE CITY OF WESTMOUNT

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION | PUBLIC CONSULTATION MEETING
2026-10-26

CONTEXTE

CONTEXT

CONTEXTE | CONTEXT

Dans le cadre du PPU Sud-Est, un rapport professionnel a établi un investissement municipal nécessaire estimé à 26,9M$ pour les prochaines années.

Ce montant inclut exclusivement :

- réseaux d'aqueduc et d'égouts; (surdimensionnements)
- voirie (incluant verdissement et aménagements urbains);
- rétention des eaux pluviales.

Certains de ces travaux sont requis à la réalisation des projets de nature privée (surdimensionnements), alors que d'autres sont facultatifs (aménagements urbains).

As part of the Southeast SPP, a professional report estimated the necessary municipal investment at $26.9 million for the coming years.

This amount includes only:

- water and sewer systems (oversizing);
- roadways (including landscaping and urban improvements);
- stormwater retention.

Some of these works are mandatory for the completion of private-sector projects (oversizing), while others are optional (urban improvements).



CONTEXTE | CONTEXT

Sources de financement conventionnelles

1. Règlement d'emprunt
    - Concerne un (des) bénéficiaire(s)
    - Imposé pendant la durée de l'emprunt à tout propriétaire

2. Ententes promoteurs
    - Limité au financement d'infrastructures sur le site du projet
    - S'applique difficilement dans des secteurs déjà desservis

Aucun de ces outils n'a été utilisé à Westmount, dans un contexte de développement, par le passé.

Ces outils sont mal adaptés au contexte de « redéveloppement » du Sud-Est.

3. Taxes municipales



Conventional Funding Sources

1. Loan by-law
    - Applies to one or more beneficiaries
    - Imposed on all property owners for the duration of the loan

2. Developer agreements
    - Limited to financing infrastructure on the project site
    - Difficult to apply in areas already served

None of these tools have been used in Westmount in a development context in the past.

These tools are inappropriate to the "redevelopment" context of the Southeast.

3. Property taxes

CONTEXTE | CONTEXT

Depuis 2016, l'Assemblée nationale a introduit le pouvoir d'assujettir, par les municipalités, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'occupation au paiement d'une contribution.

Le but est de permettre aux municipalités de financer des infrastructures ou équipements municipaux situés à l'extérieur des projets visés par les promoteurs et de diversifier les sources de revenus municipaux.

Référence habilitante :
LAU, a. 145.21

Since 2016, the National Assembly has granted municipalities the authority to make the issuance of a permit for construction, subdivision, or occupancy subject to the payment of a fee.

The purpose is to enable municipalities to finance municipal infrastructure or facilities located outside the projects undertaken by developers and to diversify municipal revenue sources.

Authorizing provision:
LAU, § 145.21



CONTEXTE | CONTEXT

Contenu obligatoire du règlement

1. Interventions assujetties (exemple, lors de la délivrance d'un permis de construction)

2. Qu'un fonds dédié est créé pour recevoir les redevances

3. Identification des infrastructures financées par les travaux



Required Content of the By-law

1. Subjected interventions (e.g., when issuing a construction permit)

2. That a dedicated account be established to receive the charges

3. Identification of the infrastructure funded by the charges

TRAVAUX CONSIDÉRÉS AU CALCUL DES REDEVANCES

WORK CONSIDERED IN THE CALCULATION OF CHARGES



TRAVAUX CONSIDÉRÉS AU CALCUL DES REDEVANCES | WORK CONSIDERED IN THE CALCULATION OF CHARGES

ANNEXE B **Estimation des infrastructures financées par le paiement de la contribution monétaire**

ANNEXE B : Estimation des infrastructures visées par le paiement de la contribution monétaire

Nature des travaux	Montant total
Boul. De Maisonneuve	
Organisation de chantier, mobilisation, démobilisation et conditions générales	135 000,00 $
Enlèvement et disposition de la structure de chaussée rigide existante, incluant l'enlèvement de la dalle de béton et du pavage	420 000,00 $
Enlèvement et disposition des trottoirs de béton existants	89 600,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée, des trottoirs/zones bétonnés et des fosses de plantation dans l'emprise de rue (18.3m larg.)	1 302 000,00 $
Bonification des aménagements particuliers	302 000,00 $
SOUS-TOTAL : Boul. de Maisonneuve	2 248 600,00 $
Rue Sainte-Catherine	
Organisation de chantier, mobilisation, démobilisation et conditions générales	450 000,00 $
Enlèvement et disposition de la structure de chaussée rigide existante, incluant l'enlèvement de la dalle de béton et du pavage	1 116 000,00 $
Enlèvement et disposition des trottoirs de béton existants	155 000,00 $
Enlèvement et disposition de la conduite existante (a_AQ. 250mm dia. en fonte grise)	30 750,00 $
Nouvelles conduites d'aqueduc incluant raccordement aux infrastructures existantes, alimentation temporaire, vannes, remplacement des entrées de service et accessoires (a_ AQ 300mm dia. en fonte ductile classe 53)	1 886 000,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée, des trottoirs/zones bétonnés et des fosses de plantation dans l'emprise de rue (19,6m larg., long. excluant l'intersection pavée avec Wood et Gladstone)	2 307 900,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée à l'emplacement de l'intersection surélevée avec Wood et Gladsone. incluant des trottoirs de béton élargis et les voies de circulation en pavés unis (19,6m larg.)	734 500,00 $
Bonification des aménagements particuliers	718 000,00 $
SOUS-TOTAL : Rue Sainte-Catherine	7 398 150,00 $
Esplanade Dorchester	
Organisation de chantier, mobilisation, démobilisation et conditions générales	460 000,00 $
Enlèvement et disposition de la structure de chaussée rigide existante, incluant l'enlèvement de la dalle de béton et du pavage	960 000,00 $
Enlèvement et disposition des trottoirs de béton existants	153 600,00 $
Enlèvement et disposition des bordures de l'îlot central en vue de l'agrandissement et empiètement sur la noue gazonnée existante	192 000,00 $
Enlèvement et disposition de la conduite existante (a) AQ. 200mm dia. en fonte grise)	28 000,00 $
Nouvelles conduites d'aqueduc incluant raccordement aux infrastructures existantes, alimentation temporaire, vannes, remplacement des entrées de service et accessoires (a) AQ. 250mm dia. en fonte ductile classe 53)	1 680 000,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée, des trottoirs et zones en pavés unis, de la noue et des fosses de plantation dans l'emprise de rue (25,9m larg.)	3 200 000,00 $
Bonification des aménagements particuliers	980 000,00 $
SOUS-TOTAL : Esplanade Dorchester	7 653 600,00 $
Rue Green	
Organisation de chantier, mobilisation, démobilisation et conditions générales	21 200,00 $
Enlèvement et disposition de la structure de chaussée souple existante, incluant l'enlèvement des fondations et du pavage	54 600,00 $
Enlèvement et disposition des trottoirs de béton existants	16 800,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée el des trottoirs dans l'emprise de rue (16.0m larg.)	178 500,00 $
Bonification des aménagements particuliers	Incluse aux axes principaux
SOUS-TOTAL : Rue Green	271 100,00 $
Rue Gladstone	
Organisation de chantier, mobilisation, démobilisation et conditions générales	49 000,00 $
Enlèvement et disposition de la structure de chaussée souple existante incluant l'enlèvement des fondations et du pavage	
a) Tronçon Sainte-Catherine / Ruelle (Larg. 7,2m)	21 150,00 $
b) Tronçon Ruelle / Dorchester (Larg. 9.3m)	33 825,00 $
Disposition des trottoirs de béton existants	
a) Tronçon Sainte-Catherine / Ruelle (Larg. 3,3m)	9 450,00 $
b) Tronçon Ruelle / Dorchester (Larg. 3,2m)	10 725,00 $
Enlèvement el disposition de la conduite existante (a) AQ. 100mm dia. en rente grise)	5 600,00 $
Nouvelles conduites d'aqueduc incluant raccordement aux infrastructures existantes, alimentation temporaire, vannes, remplacement des entrées de service et accessoires (a) AO. 150mm dia. en fonte ductile classe 53)	304 000,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée et des trottoirs dans l'Emprise de rue (15,0 Larg.)	
a) Tronçon Sainte-Catherine/ Ruelle (Larg. 10,5m)	81 000,00 $
b) Tronçon Ruelle / Dorchester (Larg. 12,5m)	110 000,00 $
Bonification des aménagements particuliers	Incluse aux axes principaux
SOUS-TOTAL: Rue Gladstone	624 750,00 $
Rue Tupper	
Organisation de chantier, mobilisation, démobilisation et conditions générales	175 000,00 $
Enlèvement et disposition de la structure de chaussée souple existante, incluant l'enlèvement des fondations et du pavage	
a) Tronçon Atwater / Parking Indigo (Larg. 9,8m)	84 500,00 $
b) Tronçon Parking Indigo / Gladstone (Larg. 9,8m)	91 000,00 $
Enlèvement et disposition des trottoirs de béton et bandes gazonnées existants	
c) Tronçon Atwater / Parking Indigo (Larg. 5,2m)	40 950,00 $
d) Tronçon Parking Indigo / Gladstone (Larg. 5.2m)	16 100,00 $
Enlèvement et disposition de la conduite existante (a) AQ. 200mm dia. en fonte grise)	18 900,00 $
Nouvelles conduites d'aqueduc incluant raccordement aux infrastructures existantes, alimentation temporaire, vannes, remplacement des entrées de service et accessoires (a) AQ. 250mm dia. en fonte ductile classe 53)	1 134 000,00 $
Reconstruction complète de la structure de chaussée et des trottoirs dans l'emprise de rue (15,0m larg.)	
a) Tronçon Atwater / Parking Indigo (Larg. 15,0m)	347 100,00 $
b) Tronçon Parking Indigo / Gladstone (Larg. 15,0m)	337 400,00 $
Bonification des aménagements particuliers	Incluse aux axes principaux
SOUS-TOTAL: Rue Tupper	2 244 950,00 $
TOTAL	20 441 150,00 $
TOTAL AVEC 30% DE MAJORATION	26 573 495,00 $

Contenu obligatoire lors de la consultation publique

Required content for the public consultation

Préliminaire Preliminary

CONTENU DU RÈGLEMENT

CONTENT OF THE BY-LAW

CONTENU DU RÈGLEMENT | CONTENT OF THE BY-LAW

- Une contribution de **10 578,00 $** pour chaque logement créé ou ajouté (a. 9)

- Une contribution de **9 336,59 $** pour chaque unité d'hébergement hôtelier créée ou ajoutée (a. 9)

Ces montants seront [illegible] annuellement (a. 10)



- A contribution of **$10,578.00** for each dwelling created or added (section 9)

- A contribution of **$9,336.59** for each hotel accomodation unit created or added (section 9)

These amounts will be indexed annually (section 10)



CONTENU DU RÈGLEMENT | CONTENT OF THE BY-LAW

Comment ont été déterminé ces montants ?

Logements

- Établi sur la base du nombre de logements théoriquement possibles dans le secteur Sud-Est (PPU, section 4.4.4) → 1 256
- Orientation a été prise d'assujettir 50 % de la valeur des travaux admissibles à ce règlement
- La valeur des travaux est divisée par le nombre de logements, multiplié par 50 %
  → 26,6M$ / 1 256 * 50 % = 10 578 $

Hôtels

- Basé sur la redevance applicable à un logement (85 m^2), selon la superficie moyenne d'une chambre d'hôtel (75 m^2)
- Selon une règle de 3, le montant établi s'élève à 9 336,59 $

How were these amounts determined?

Dwellings

- Based on the number of dwellings theoretically possible in the southeast sector (SPP, Section 4.4.4), which is 1,256
- The decision was made to subject 50% of the value of eligible work to this by-law
- The value of the work is divided by the number of dwellings and multiplied by 50%
  → $26.6M / 1,256 * 50% = $10,578

Hotels

- Based on the charge applicable to a dwelling (85 square metres), according to the average area of a hotel room (75 square metres)
- Using a rule of three, the calculated amount is $9,336.59

CONTENU DU RÈGLEMENT | CONTENT OF THE BY-LAW

- Le paiement de la redevance est requis lors de la délivrance d'un permis de construction et, dans certains cas, d'un permis de rénovation ou d'agrandissement (a. 6 et 11)

- Des exceptions à l'assujettissement du règlement s'appliquent, tel que requis par la Loi (ex. logement abordable, logement étudiant, résidence pour aînés) (a. 7 et 8)

- L'utilisation du fonds créé par ce règlement est régie et limitée au financement des projets identifiés à l'annexe B (a. 12)

- Payment of the contribution is required upon issuance of a construction permit and, in certain cases, a renovation or addition permit (sections 6 and 11)

- Exceptions to the application of the by-law apply, as required by law (e.g., affordable housing, student housing, senior housing) (sections 7 and 8)

- The use of the fund established by the by-law is governed by and limited to the financing of the projects identified in Schedule B (section 12)

COMPARABLES AUTRES VILLES

COMPARISONS WITH OTHER CITIES

COMPARABLES AUTRES VILLES | COMPARISONS WITH OTHER CITIES

Municipalité	Valeur des investissements (M$)	Travaux projetés*	Nombre de logements projetés	% / logement	Montant par logement
Blainville	22,28	• Étangs aérés (traitement des eaux usées) • Nouveau réservoir d'eau potable	4 500	100 %	**5 000 $**
Brossard	216,2	• Bibliothèque • Centres communautaires, sportifs, culturels • Infrastructures reliées aux nouvelles écoles • Parcs	22 000	38 %	**3 708 $**
Chambly	110,46	• Rues, égouts, aqueducs, véhicules, bâtiments publics, etc.	?	?	**10 000 $ à 15 000 $**
Gatineau	337,57	• Caserne d'incendie • Écocentre • Voirie	40 405	48 %	**3 986 $**
La Prairie	?	• Agrandissement de l'usine de traitement des eaux usées	?	?	**8 767 $**
Mascouche	32,77	• Voirie • Aqueduc • Sécurité publique • Etc.	?	21 %	Selon le secteur concerné, entre **944 $** et **2 779 $**
Saint-Lambert	?	?	?	?	**4 395 $**
Saint-Jean-sur-Richelieu	22,94	• Usine d'épuration des eaux usées • Station de pompage • Collecteur pluvial	?	?	• **5 000 $** (ens.du territoire) • **2 300 $** (sectoriel)
Terrebonne	265,0	• Réseaux d'aqueduc et d'égouts • Voirie (incluant aménagements cyclable et piétonnier et réduction d'îlots de chaleur	?	?	• **5 000 $** / logement • **10 $ / m²** superficie de plancher
Trois-Rivières	?	?	?	?	**2 225 $**
Westmount	26,86	• Réseaux d'aqueduc et d'égouts • Voirie (incluant verdissement et aménagements urbains) • Rétention des eaux pluviales	1 256	50 %	**10 578 $**

* Certains de ces travaux ne peuvent plus être financés par ce règlement

PROCHAINES ÉTAPES

NEXT STEPS

PROCHAINES ÉTAPES | NEXT STEPS

1) 3 novembre : adoption du règlement, avec ou sans changement

2) Après le 3 novembre : entrée en vigueur

1) November 3: Adoption of the by-law, with or without change

2) After November 3: Entry into force

MERCI

THANK YOU

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT