

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE WESTMOUNT

CANADA  
PROVINCE OF QUEBEC  
CITY OF WESTMOUNT

## **RÈGLEMENT 1642**

### **RÈGLEMENT 1642 CONCERNANT LE ZONAGE INCITATIF**

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 a 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 1642 CONCERNANT LE ZONAGE INCITATIF » lors d'une séance extraordinaire dudit Conseil municipal dûment convoquée et tenue le 27 mai 2025 ; et

## **BY-LAW 1642**

### **INCENTIVE ZONING BY-LAW 1642**

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 was 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 "INCENTIVE 1642 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 May 27, 2025; and

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 1642, intitulé « RÈGLEMENT 1642 CONCERNANT LE ZONAGE INCITATIF », comme suit :

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 1642, entitled " INCENTIVE ZONING BY-LAW 1642 ", as follows:

## **Table des matières**

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>V</b>
1.1. Titre	V
1.2. Objectif général	V
1.3. Administration et application du règlement	V
1.4. Territoire assujéti	VII
1.5. Projets assujettis	VII
1.6. Dépôt de la demande	VII
1.7. Annulation d'une demande de zonage incitatif	VII
1.8. Conformité	VIII
1.9. Contraventions et sanctions	VIII
1.9.1. Recours civils	VIII
1.9.2. Contraventions	VII
<b>CHAPITRE 2 TRAITEMENT DE LA DEMANDE</b>	<b>IX</b>
2.1. Contenu de la demande	ix
2.2. Frais d'étude	ix
2.3. Étude de la demande	ix
2.3.1. Contrôle de la documentation et étude préliminaire	ix
2.3.2. Établissement d'un projet d'entente	x
2.3.3. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	x
2.3.4. Assujettissement d'un projet d'entente à une consultation publique	x
2.3.5. Analyse du projet d'entente par le Conseil	xi
2.3.6. Résolution autorisant la conclusion d'une entente	xii
2.4. Contenu de l'entente	xii
2.5. Garantie financière	xiii
2.6. Pouvoir discrétionnaire du Conseil	xiii
<b>CHAPITRE 3 NORMES ASSUJETTIES ET NATURE DES PRESTATIONS</b>	<b>XIV</b>
3.1. Zone C16-31-04	xiv
3.1.1. Normes de remplacement	xiv
3.2. Zone R11-24-16	xv
3.2.1. Normes de remplacement	xv
3.3. Prestation d'intérêt collectif	xv

## **Table of contents**

<b>CHAPTER 1 GENERAL AND ADMINISTRATIVE PROVISIONS</b>	<b>V</b>
1.1. Title	V
1.2. General Objective	V
1.3. Administration and Enforcement	V
1.4. Territory Covered	Vii
1.5. Projects Subject To	Vii
1.6. Application Form	Vii
1.7. Cancellation of an Incentive Zoning Application	Vii
1.8. Compliance	Viii
1.9. Contraventions and Penalties	Viii
1.9.1.Civil Remedies	Viii
1.9.2.Contraventions	Viii
<b>CHAPTER 2 APPLICATION PROCESSING</b>	<b>IX</b>
2.1. Request Content	ix
2.2. Study Costs	ix
2.3. Application Review	ix
2.3.1.Documentation Control and Preliminary Study	ix
2.3.2.Drawing up a Draft Agreement	ix
2.3.3.Study of the Request by the Planning Advisory Committee	x
2.3.4.Subjecting a Draft Agreement to Public Consultation	x
2.3.5.Board Analysis of Draft Agreement	x
2.3.6.Resolution Authorizing the Conclusion of an Agreement	xi
2.4. Content of the Agreement	xii
2.5. Financial Guarantee	xiii
2.6. Board Discretion	xiii
<b>CHAPTER 3 STANDARDS COVERED AND NATURE OF SERVICES</b>	<b>XIV</b>
3.1. Zone C16-31-04	xiv
3.1.1.Replacement standards	xiv
3.2. Zone R11-24-16	xv
3.2.1.Replacement standards	xv
3.3. Community service	xv

**CHAPITRE 1  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET  
ADMINISTRATIVES**

**1.1. TITRE**

Le présent règlement est intitulé « Règlement concernant le zonage incitatif » de la Ville de Westmount.

**1.2. OBJECTIF GÉNÉRAL**

Les dispositions sur le zonage incitatif permettent de demander, dans les zones assujetties, le remplacement de certaines normes de zonage applicables à un projet en échange d'une prestation d'intérêt collectif, conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la Ville et le demandeur selon le cadre prévu au présent règlement.

**1.3. ADMINISTRATION ET  
APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à tout cadre et tout employé du Service de l'aménagement urbain de la Ville à titre « d'autorité compétente ».

Les pouvoirs de l'autorité compétente inscrits au règlement portant sur les permis et certificats s'appliquent au présent règlement lorsqu'ils visent à constater si les règlements de la Ville visant un immeuble sont observés.

L'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute contravention au présent règlement.

En plus des dispositions des précédents alinéas ainsi que de toute contravention, pénalités et recours prévus à l'article 1.9, toute utilisation du sol et toute construction dérogatoire au présent règlement ou à toute entente conclue en vertu du présent règlement peut faire l'objet de tous recours prévus à la loi pour faire cesser ces

**CHAPTER 1  
GENERAL AND ADMINISTRATIVE  
PROVISIONS**

**1.1. TITLE**

This by-law is entitled "Incentive Zoning By-law" of the City of Westmount.

**1.2. GENERAL OBJECTIVE**

Incentive zoning provisions make it possible to request, in subject zones, the replacement of certain zoning standards applicable to a project in exchange for a benefit of collective interest, subject to the conclusion of an agreement between the city and the applicant in accordance with the framework set out in the present by-law.

**1.3. ADMINISTRATION AND  
ENFORCEMENT**

The administration and enforcement of this by-law shall be entrusted to any officer or employee of the City's Urban Planning Department as "authority having jurisdiction".

The powers of the authority having jurisdiction set out in the by-law concerning permits and certificates apply to the present by-law when they are intended to ascertain whether the City's by-laws concerning a property are being complied with.

The authority having jurisdiction is authorized to issue a statement of offence for any contravention of the present by-law.

In addition to the provisions of the preceding paragraphs, as well as any contraventions, penalties and remedies provided for in Section 1.9, any land use or construction that contravenes this by-law or any agreement entered into under this by-law may be subject to any remedies provided for by law to put an end to such contraventions, in particular by

dérogations, notamment par l'obtention d'une ordonnance d'exécution de travaux correctifs, de démolition ou de remise en état du terrain.

#### **1.4. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique aux zones C16-31-04 et R11-24-16 au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage 1303*.

#### **1.5. PROJETS ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à tout projet de construction nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, pourvu qu'il soit destiné à être occupé en partie par des logements.

#### **1.6. DÉPÔT DE LA DEMANDE**

Une demande de zonage incitatif doit être déposée en même temps que la demande de tout permis visant des travaux visés par la demande de zonage incitatif. Le requérant doit déposer sa demande par écrit auprès de l'autorité compétente, en plus des plans et documents requis par la demande de permis de construction ou du certificat d'autorisation relatif au projet.

#### **1.7. ANNULATION D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF**

Si le requérant d'une demande de zonage incitatif fait défaut de déposer l'ensemble des plans et documents requis ou d'apporter les modifications nécessaires à un document requis, à l'intérieur d'une période de 12 mois suivant la notification par l'autorité compétente d'un dossier incomplet, cette dernière annule la demande et en avise, par écrit, le requérant.

obtaining an order for corrective work, demolition or restoration of the property.

#### **1.4. TERRITORY COVERED**

This by-law applies to zones C16-31-04 and R11-24-16 of the zoning map forming an integral part of *Zoning by-law 1303*.

#### **1.5. PROJECTS SUBJECT TO THE BY-LAW**

The present by-law applies to any construction project requiring the issuance of a construction permit for a new building or the extension of an existing building, provided that it is intended to be occupied in part by dwellings.

#### **1.6. APPLICATION FORM**

An incentive zoning application must be filed at the same time as the application for any construction permit for work covered by the incentive zoning application. The applicant must submit the application in writing to the authority having jurisdiction, along with the plans and documents required by the application for a construction permit or certificate of authorization for the project.

#### **1.7. CANCELLATION OF AN INCENTIVE ZONING APPLICATION**

If the applicant for an incentive zoning application fails to submit all the required plans and documents or to make the necessary changes to a required document within 12 months of being notified by the authority having jurisdiction that the application is incomplete, the latter will cancel the application and notify the applicant in writing.

## **1.8. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET INTERACTION AVEC UNE PROCÉDURE DISCRÉTIONNAIRE**

Le projet faisant l'objet d'une demande de zonage incitatif peut également faire l'objet d'une demande prévue dans un cadre discrétionnaire. Les deux procédures peuvent être menées parallèlement, mais puisque la demande de zonage incitatif vise le remplacement de dispositions normatives applicables au projet, la conclusion d'une entente de zonage incitatif aux termes du présent règlement doit précéder l'aboutissement de toute procédure discrétionnaire.

## **1.9. CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

### **1.9.1. Recours civils**

Le défaut de respecter les exigences du présent règlement ou de toutes obligations contenues dans une entente conclue en vertu de l'article 2, de même que le défaut de conclure une telle entente, permet à la Ville d'exiger du requérant qu'il se conforme à la réglementation d'urbanisme usuelle applicable et, au besoin, de demander toute démolition ou tous travaux nécessaires à rendre conforme à la réglementation d'urbanisme tout bâtiment ou usage dérogatoire.

### **1.9.2. Contraventions**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende.

Dans le cas d'une première infraction si le contrevenant est une personne physique, cette amende est de 1 000 \$. Dans le cas d'une récidive, si le contrevenant est une personne physique, cette amende est de 2 000 \$.

## **1.8. COMPLIANCE WITH PLANNING REGULATIONS AND INTERACTION WITH A DISCRETIONARY PROCEDURE**

A project that is the subject of an incentive zoning application may also be the subject of a discretionary procedure. The two procedures may be conducted in parallel, but since the incentive zoning application is intended to replace prescriptive provisions applicable to the project, the conclusion of an incentive zoning agreement under this by-law must precede the outcome of any discretionary procedure.

## **1.9. CONTRAVENTIONS AND PENALTIES**

### **1.9.1. Civil remedies**

Failure to comply with the requirements of this by-law or with any obligations contained in an agreement entered into under Section 2, as well as failure to conclude such an agreement, entitles the City to require the applicant to comply with the usual urban planning regulations applicable and, if necessary, to require any demolition or work necessary to bring any building or use in compliance with the urban planning regulations.

### **1.9.2. Contraventions**

Any person who contravenes a provision of this by-law commits an offence and is liable for a fine.

For a first offence, if the offender is a natural person, the fine is \$1,000. In the case of a repeat offence, if the offender is a natural person, the fine is \$2,000.

Dans le cas d'une première infraction, si le contrevenant est une personne morale, cette amende est de 2 000 \$. Dans le cas d'une récidive, si le contrevenant est une personne morale, cette amende est de 4 000 \$.

For a first offence, if the offender is a legal entity, the fine is \$2,000. In the case of a repeat offence, if the offender is a legal entity, the fine is \$4,000.



## **CHAPITRE 2 TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

### **2.1. CONTENU DE LA DEMANDE**

Une demande d'entente relative au zonage incitatif doit être accompagnée, selon la nature des travaux, des renseignements, plans et documents exigés pour une demande de permis de construction en vertu du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **2.2. FRAIS D'ANALYSE**

Les frais d'analyse applicables à une demande de zonage incitatif sont ceux mentionnés à cet effet au règlement visant à établir les tarifs pour l'exercice financier en vigueur.

### **2.3. ÉTUDE DE LA DEMANDE**

#### **2.3.1. Contrôle de la documentation et étude préliminaire**

L'autorité compétente examine la demande afin d'en vérifier la conformité aux règlements d'urbanisme en vigueur et de s'assurer que le dossier est complet. Une étude préliminaire des plans et documents soumis par le requérant est ensuite effectuée.

À cette étape, des modifications peuvent être exigées concernant le projet, les plans ou les documents fournis.

Une fois que l'ensemble des plans et documents requis sont jugés conformes et complets aux règlements d'urbanisme par l'autorité compétente, celle-ci transmet la demande au Conseil.

## **CHAPTER 2 APPLICATION PROCESSING**

### **2.1. APPLICATION CONTENT**

An application for an incentive zoning agreement must be accompanied, depending on the nature of the work, by the information, plans and documents required for a construction permit application under the current permits and certificates by-law.

### **2.2. ANALYSIS FEES**

The analysis fees applicable to an incentive zoning application are those set out in the by-law establishing the fees for the current fiscal year.

### **2.3. APPLICATION REVIEW**

#### **2.3.1. Documentation control and preliminary study**

The authority having jurisdiction examines the application to ensure that it complies with current urban planning regulations and that the file is complete. A preliminary study of the plans and documents submitted by the applicant is then carried out.

At this stage, changes may be required to the project, plans or documents supplied.

Once all the required plans and documents have been deemed compliant and complete with urban planning regulations by the authority having jurisdiction, the latter forwards the application to the Council.

### **2.3.2. Établissement d'un projet d'entente**

Le Conseil établit un projet d'entente si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Le projet respecte la réglementation d'urbanisme applicable ;
- 2° Le Conseil décide de la prestation exigée conformément au chapitre 3 du présent règlement.

### **2.3.3. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme**

Le Conseil soumet le projet d'entente au comité consultatif d'urbanisme avant sa conclusion. Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'analyser l'adéquation entre la prestation proposée et la norme de remplacement visée.

Le comité formule des recommandations quant à la conclusion de l'entente, ainsi que sur toute condition relative à l'exécution de la prestation.

### **2.3.4. Assujettissement d'un projet d'entente à une consultation publique**

Le Conseil peut soumettre le projet d'entente à une consultation publique, conformément à la procédure prévue aux articles 125 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

### **2.3.5. Résolution autorisant la conclusion d'une entente**

La conclusion de l'entente entre la Ville et le demandeur est autorisée par résolution du Conseil.

## **2.4. CONTENU DE L'ENTENTE**

L'autorité compétente et le Conseil entament une négociation avec le requérant dans le but d'ouvrir un dialogue visant à modifier ou

### **2.3.2. Drawing up a draft agreement**

The Council establishes a draft agreement if the following conditions are met:

- 1° The project complies with applicable urban planning regulations;
- 2° The Council shall decide on the service required in accordance with Chapter 3 of the present by-law.

### **2.3.3. Study of the application by the Planning Advisory Committee**

The Council submits the draft agreement to the Planning Advisory Committee before it is finalized. The Planning Advisory Committee is responsible for analyzing the suitability of the proposed service in relation to the replacement standard.

The Committee makes recommendations regarding the conclusion of the agreement and any conditions relating to the service.

### **2.3.4. Subjecting a draft agreement to public consultation**

The Council may submit the draft agreement for public consultation, in accordance with the procedure set out in sections 125 to 127 of the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A-19.1).

### **2.3.5. Resolution authorizing the conclusion of an agreement**

The conclusion of the agreement between the City and the applicant is authorized by Council resolution.

## **2.4. CONTENT OF THE AGREEMENT**

The authority having jurisdiction and the Council enter into negotiations with the applicant with the aim of opening a dialogue

bonifier la proposition, en vue de parvenir à une entente satisfaisante pour toutes les parties.

Cette entente doit notamment prévoir :

- 1° Les normes de remplacement s'appliquant au projet du requérant ;
- 2° Une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu ;
- 3° Le délai de réalisation des travaux, dont ceux liés à l'exécution de la prestation du requérant ;
- 4° Le montant et les modalités d'une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives à l'exécution de la prestation du requérant ;
- 5° Les modalités relatives à la publication de l'entente au registre foncier, le cas échéant, et de l'existence d'un droit réel pour garantir le maintien de la prestation dans le temps.

## 2.5. GARANTIE FINANCIÈRE

La Ville peut exiger du requérant une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives au zonage incitatif.

Lorsqu'une telle garantie financière est exigée, elle doit être fournie préalablement à l'émission du permis aux conditions suivantes :

- 1° Être sous forme exclusive d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable émise par une institution financière compétente et autorisée par l'Autorité des marchés financiers et être rédigée à l'ordre de la Ville de Westmount;
- 2° Être d'un montant forfaitaire fixé à 5 % du coût des travaux du projet faisant l'objet de l'entente dans le cadre de la demande de zonage incitatif (travaux relatifs au projet et travaux relatifs à la

to modify or improve the proposal, with a view to reaching an agreement satisfactory to all parties.

This agreement must include:

- 1° Replacement standards applicable to the applicant's project;
- 2° A detailed description of the service he is required to provide;
- 3° The deadline for completion of the work, including that related to the performance of the service;
- 4° The amount and terms of a financial guarantee to ensure compliance with the conditions relating to the service;
- 5° The terms and conditions relating to the publication of the agreement in the land register, where applicable, and the existence of a real right to guarantee the maintenance of the service over time.

## 2.5. FINANCIAL GUARANTEE

The City may require the applicant to provide a financial guarantee to ensure compliance with incentive zoning conditions.

When such a financial guarantee is required, it must be provided prior to permit issuance under the following conditions:

- 1° be in the exclusive form of an unconditional and irrevocable bank letter of guarantee issued by a competent financial institution authorized by the Autorité des marchés financiers and made payable to the City of Westmount;
- 2° Be a lump sum set at 5% of the cost of work for the project covered by the incentive zoning application. However, this percentage may vary according to the nature and complexity of the project,

prestation). Ce pourcentage peut toutefois varier selon la nature et la complexité du projet et de la prestation sans être inférieur à 1 % du coût des travaux ;

- 3° Être encaissable à demande auprès de l'institution financière sur notification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice de l'existence d'un défaut de satisfaire les exigences du présent règlement ;
- 4° Être valide pour un an et renouvelable annuellement, jusqu'à la fin des travaux dans le cas d'un projet comportant des logements abordables conformément à la réglementation applicable ;
- 5° Au moins un mois précédent la fin de sa validité, le requérant doit fournir à la Ville le renouvellement de cette lettre de garantie bancaire, à défaut de quoi la Ville peut l'encaisser.

## **2.6. POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL**

Le Conseil a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Ville et il peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité ou non de permettre une hauteur de bâtiment et une densité plus élevée lors de la construction d'un nouveau projet de nouvelle construction ou d'agrandissement d'une construction existante. La conformité du projet aux règlements d'urbanisme n'oblige pas le conseil à accepter le projet.

Le Conseil conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure une entente relative au zonage incitatif. Le Conseil décide, dans chaque cas, quelle prestation est exigée pour la conclusion d'une entente.

Le Conseil tient compte, non seulement de l'opportunité du projet, mais également de la disponibilité des ressources humaines,

but must not be less than 1% of the cost of the work;

- 3° be cashable following service of a notice by the City to the issuing institution of the existence of a failure to meet the requirements of this by-law;
- 4° be valid for one year and renewable annually, until completion of the work in the case of a project including affordable housing in accordance with applicable regulations;
- 5° at least one month prior to the end of its validity, the applicant must provide the City with a renewal of this letter of bank guarantee.

## **2.6. COUNCIL DISCRETION**

Council has full responsibility for planning and controlling the development of the City's territory and may, at its discretion, rule on whether or not to allow a higher building height and density when building a new project or extending an existing one. The fact that the project complies with urban planning by-laws does not oblige the Council to approve the project.

The Council always retains the discretionary power granted to it by law to enter into or refuse to enter into an incentive zoning agreement. The Council decides, in each case, what performance is required to enter into an agreement.

The Council takes into account not only the timeliness of the project, but also the availability of human, material and financial resources that such a project requires for

matérielles et financières qu'un tel projet  
requiert pour la Ville.

the City.

**CHAPITRE 3  
NORMES ASSUJETTIES ET NATURE  
DES PRESTATIONS**

**3.1. ZONE C16-31-04**

**3.1.1. Normes de remplacement**

Les normes pouvant faire l'objet d'une demande de zonage incitatif dans les zones visées à la présente section sont :

- 1° Le remplacement d'une hauteur maximale de 24 étages et 262,5 pieds (80 mètres), par une hauteur maximale allant jusqu'à 29 étages et 311,7 pieds (95 mètres).
- 2° Le remplacement d'un ratio de superficie de plancher de 9,5 par un ratio de superficie de plancher maximum allant jusqu'à 10.

**3.2. ZONE R11-24-16**

**3.2.1. Normes de remplacement**

Les normes pouvant faire l'objet d'une demande de zonage incitatif dans les zones visées à la présente section sont :

- 1° Le remplacement de la hauteur minimale de 3 étages à 1 étage pour un équipement d'intérêt collectif et ces usages additionnels spécifiques;
- 2° Le remplacement d'une hauteur maximale de 7 étages et 72,2 pieds (22 mètres) par une hauteur maximale allant jusqu'à 12 étages et 157,5 pieds (48 mètres) ;
- 3° Le remplacement d'un ratio de superficie de plancher maximal de 4,5 par un ratio de superficie de plancher maximum allant jusqu'à 6,5 ;
- 4° Le remplacement d'un taux

**CHAPTER 3  
STANDARDS COVERED AND NATURE OF  
SERVICES**

**3.1. ZONE C16-31-04**

**3.1.1.Replacement standards**

The standards that may be the subject of an application for incentive zoning in the zones covered by this section are:

- 1° Replacing a maximum height of 24 storeys and 262.5 feet (80 metres) with a maximum height up to 29 storeys and 311.7 feet (95 metres).
- 2° Replacing a floor area ratio of 9.5 with a maximum floor area ratio of up to 10.

**3.2. ZONE R11-24-16**

**3.2.1.Replacement standards**

The standards that may be the subject of an application for incentive zoning in the zones covered by this section are:

- 1° The replacement of the 3-storey minimum height with a single storey for a public interest use and its additional uses;
- 2° The replacement of a maximum height of 7 storeys and 72.2 feet (22 metres) by a maximum height up to 12 storeys and 157.5 feet (48 metres) ;
- 3° Replacing a maximum floor area ratio of 4.5 with a maximum floor area ratio of up to 6.5.
- 4° Replacing a maximum building site

d'implantation maximal de 65 % par un taux d'implantation maximal allant jusqu'à 95 %.

coverage of 65% with a maximum building site coverage of up to 95%.

### **3.3. PRESTATION D'INTÉRÊT COLLECTIF**

L'une ou l'autre des prestations suivantes peut être exigée du requérant dans le cadre de l'entente :

- 1° L'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial ;
- 2° Le versement, à la ville, d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux ou la cession en faveur de celle-ci d'un immeuble destiné à être utilisé à ces fins ;
- 3° Le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale ;
- 4° La réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public ;
- 5° La préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

**4.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

### **3.3. COMMUNITY SERVICE**

Any of the following may be required of the applicant as part of the agreement:

- 1° The inclusion of affordable, social or family housing units in the project;
- 2° The payment to the City of a sum of money for the implementation of an affordable, social or family housing program or the transfer to the City of an immovable to be used for such purposes;
- 3° Compliance with any condition relating to the carrying out of the project that makes it possible to achieve environmental performance objectives;
- 4° The carrying out, on or near the site covered by the application, of any development or facility of public interest;
- 5° The preservation or restoration of an immovable that has heritage value.

**4.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Christina M. Smith  
Mairesse / Mayor

---

Me Arianne Leblond  
Greffière adjointe / Assistant City Clerk