



Règlement de zonage sur la performance environnementale

Préprojet de règlement

Avril 2026

VERSION DE TRAVAIL POUR COMMENTAIRES

CE DOCUMENT N'EST PAS LE RÈGLEMENT FINAL POUR ADOPTION



Ville de
MONT-TREMBLANT

Le présent document constitue un préprojet de règlement mis à la disposition du public à des fins de consultation et de recueil de commentaires. Il vise à exposer les orientations envisagées et à favoriser la participation au processus d'élaboration réglementaire.

Il est important de souligner que ce préprojet ne représente en aucun cas une version finale ni adoptée du règlement. Son contenu est susceptible d'être modifié, ajusté ou bonifié à la lumière des observations, analyses et recommandations issues de la consultation.

Ainsi, toute interprétation ou utilisation de ce document doit se faire en tenant compte de son caractère préliminaire et évolutif.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, EXPLICATIVES ET ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1.	Titre du règlement	5
2.	Territoire assujetti	5
3.	Interaction du règlement	5
4.	Projets assujettis	5
5.	Objet du règlement	5
6.	Renvois	5
7.	Annexes	6
SECTION 1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	7
8.	Ville	7
9.	Division du texte	7
10.	Terminologie	7
SECTION 1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	8
11.	Application du règlement	8
12.	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	8
13.	Contraventions, pénalités et recours	8
14.	Affectation des contributions perçues en vertu du zonage de performance environnementale	8
CHAPITRE 2	DEMANDE DE ZONAGE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	9
SECTION 2.1	PRESTATIONS ET NORMES DE REMPLACEMENT	9
15.	Contexte	9
16.	Territoire assujetti	9
17.	Prestation exigible relative à la performance environnementale	9
18.	Objectifs en matière de performance environnementale et garantie financière	9
19.	Atteinte des objectifs en matière de performance environnementale et respect des exigences 10	
20.	Normes de remplacement	13
SECTION 2.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES	14
21.	Dépôt des documents requis en vertu de la réglementation en urbanisme	14
22.	Contenu d'une demande	14
23.	Frais d'étude	16
24.	Contrôle de la documentation et étude préliminaire	16
25.	Demande recevable	16

26.	Demande irrecevable.....	17
27.	Caducité d'une demande.....	17
28.	Établissement d'un projet d'entente.....	17
29.	Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme.....	17
SECTION 2.3	ENTENTE	17
30.	Contenu d'une entente	17
31.	Consultation publique	18
32.	Modification d'une entente.....	18
33.	Pouvoir du conseil municipal	18
SECTION 2.4	GARANTIE FINANCIÈRE	18
34.	Dispositions générales.....	18
35.	Remboursement de la garantie	19
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS FINALES	20
SECTION 3.1	REPLACEMENT ET TRANSITION.....	20
36.	Permis et certificat déjà délivrés	20
37.	Renvoi au règlement remplacé.....	20
38.	Effet de remplacement.....	20
SECTION 3.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	20
39.	Entrée en vigueur.....	20

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, EXPLICATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de zonage sur la performance environnementale ».

2. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Tremblant.

3. Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ c A-19.1.

4. Projets assujettis

Le présent règlement s'applique à tout nouveau projet de construction de type projet intégré ou du réaménagement d'un site existant en un projet intégré dans les affectations visées.

5. Objet du règlement

Les dispositions de zonage de performance environnementale permettent, dans les zones désignées, de remplacer une norme du règlement de zonage par une norme de remplacement en contrepartie d'une prestation d'intérêt collectif, et ce, conditionnellement à la réalisation d'une entente entre la Ville et le demandeur, selon les modalités prévues au présent règlement.

Cette prestation peut porter sur :

- 1° l'atteinte d'objectifs visant la performance environnementale dans les zones situées à l'extérieur des périmètres urbains.
- 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.

Cette prestation doit respecter les modalités prévues à l'entente, conformément à la section X.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

6. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout renvoi à un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

7. Annexes

Les documents annexés font partie intégrante du présent règlement.

PRÉPROJET

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de Mont-Tremblant.

9. Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes.

L'unité fondamentale de la structure du présent règlement est l'article identifié par des chiffres de 1 à l'infini pour l'ensemble du présent règlement. Un article peut être divisé en alinéas, en paragraphes et en sous-paragraphes.

L'exemple suivant illustre la division générale du texte du présent règlement :

CHAPITRE #

SECTION #.#

Sous-Section #.#.#

Article

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

- Tiret

10. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur ainsi qu'à la terminologie spécifique du Règlement (2023)-208) visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial sur le territoire de la Ville de Mont-Tremblant. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ».

12. Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

13. Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur sur les permis et certificats de la Ville de Mont-Tremblant.

14. Affectation des contributions perçues en vertu du zonage de performance environnementale

Toute somme d'argent obtenue dans le cadre d'une entente de zonage de performance environnementale doit servir à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables ou sociaux.

CHAPITRE 2 DEMANDE DE ZONAGE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

SECTION 2.1 PRESTATIONS ET NORMES DE REMPLACEMENT

15. Contexte

La présente section a pour objet d'établir les conditions d'autorisation applicables à la réalisation de projets intégrés situés hors des périmètres urbains. Elle assujettit l'acceptation de ces projets à un ensemble de critères et d'exigences visant à limiter les impacts environnementaux sur les milieux naturels sensibles et à favoriser le regroupement des constructions à l'intérieur du site concerné.

Les projets éligibles à une demande de zonage de performance environnementale en vertu de cette section devront obligatoirement respecter des standards de performance environnementale élevés, voire supérieurs, aux normes minimales en vigueur, afin de pouvoir faire l'objet d'une entente avec le Conseil.

16. Territoire assujetti

La présente section s'applique aux zones de type :

- 1° Villégiature faunique (VF);
- 2° Villégiature faunique bassin-versant (VF);
- 3° Villégiature paysagère (VP);
- 4° Villégiature paysagère bassin-versant (VP);
- 5° Villégiature paysagère éco-corridor laurentien (P).

17. Prestation exigible relative à la performance environnementale

Tout projet visé par le présent chapitre doit faire l'objet d'une entente satisfaisant aux objectifs en matière de performance environnementale et respecter les conditions permettant l'atteinte de ces objectifs, établis à l'article 18.

18. Objectifs en matière de performance environnementale et garantie financière

Tout projet admissible à une demande de zonage de performance environnementale visant l'atteinte d'objectifs de performance environnementale doit s'inscrire dans une perspective de développement durable. À ce titre, il doit tendre à minimiser ses impacts sur l'eau, les sols, les milieux naturels ainsi que sur l'utilisation des ressources.

Dans le cadre d'une telle demande, le Conseil peut exiger le respect de certaines conditions ainsi qu'une garantie financière correspondant à 4 % du coût total du projet. Cette garantie vise à assurer le respect des engagements du requérant. Les modalités applicables, de même que toute autre forme de garantie pouvant être requise, sont établies dans l'entente conclue avec le requérant.

19. Atteinte des objectifs en matière de performance environnementale et respect des exigences

L'atteinte des objectifs de performance environnementale est assurée par l'application d'une combinaison d'exigences. Cette combinaison doit inclure, au minimum, l'ensemble des mesures dont le caractère est désigné comme obligatoire et garantir l'atteinte du seuil de performance environnementale requis. Aux fins d'accorder ou non le remplacement d'une norme, le Conseil s'appuie sur ces exigences comme critères d'évaluation, en considérant à la fois le nombre de mesures facultatives ajoutées au projet et l'efficacité (qualité) de la performance environnementale proposée.

Les exigences et leurs caractères, obligatoire ou supplémentaire, sont détaillés au tableau suivant :

Tableau 1. Objectifs, exigences et garanties financières relatifs à l'atteinte de la performance environnementale

Implantation hors des zones de contrainte		
Objectif détaillé	Caractère	Exigences
Assurer que les bâtiments, constructions et aménagements soient localisés à l'extérieur des zones de contrainte identifiées au plan annexé, de manière à préserver les secteurs les plus sensibles du territoire.	Obligatoire Critère préalable à toute demande	<ul style="list-style-type: none"> - Tout bâtiment principal, toute installation septique et tout aménagement autorisé doivent être situés à l'extérieur des zones de contrainte identifiées à l'annexe A, à l'exception d'une allée d'accès.
Protection de l'eau et des milieux hydriques		
Objectif détaillé	Caractère	Exigences
Réduire la contamination des eaux, prévenir la sédimentation des cours d'eau, diminuer la consommation d'eau potable et protéger l'intégrité des milieux hydriques et humides.	Obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Installation d'un système de traitement tertiaire, lequel tend vers une performance supérieure à la norme provinciale; - Aménagement de dispositifs de gestion durable des eaux de ruissellement (fossés végétalisés, noues, barrières à sédiments, etc.).
	Supplémentaire	<ul style="list-style-type: none"> - Installation d'un système de récupération de l'eau de pluie (collecte, stockage, traitement); - Élargissement de la bande riveraine au-delà des exigences réglementaires minimales applicables; - Installation d'un système de récupération des eaux grises; - Installation d'appareils de plomberie à faible débit; - Installation d'un compteur d'eau ou d'un système équivalent de suivi de la consommation d'eau;

- Toute autre mesure visant la protection de l'eau et des milieux hydriques et de la démonstration de son impact sur le milieu.

Protection des sols

Préserver la qualité des sols, réduire leur érosion et limiter l'imperméabilisation des surfaces.	Obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Stabilisation du sol par l'installation d'ouvrages de contrôle de l'érosion et en favorisant la végétalisation des surfaces (verdissement).
	Supplémentaire	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de la topographie du site, le cas échéant, limitant les travaux de remblai et de déblai importants ou l'érection d'un mur de soutènement; - Réduction des surfaces minéralisées ou l'artificialisation du sol, notamment les allées d'accès et les aires de stationnement en prenant en compte les pentes, les conditions du site et l'écoulement des eaux; - Gestion écologique des terres excavées (réutilisation sur site, valorisation, etc.); - Toute autre mesure visant la protection, la restauration des sols et la prévention de l'érosion.

Protection et mise en valeur des milieux naturels

Protéger, restaurer et accroître la qualité des milieux naturels afin de soutenir la biodiversité et les fonctions écologiques du site et de ses environs.	Obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de mesures pour éviter ou réduire la fragmentation des milieux naturels, notamment par le maintien de noyaux de conservation et de liens écologiques, ainsi que par le regroupement des constructions et aménagements afin de concentrer de petits terrains en un même lieu et de préserver une proportion substantielle du territoire à l'état naturel; - Limitation de l'éclairage artificiel ou toute autre mesure visant la réduction de la pollution lumineuse*.
	Supplémentaire	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de mesures visant à éviter ou à réduire la fragmentation des milieux naturels, notamment par le maintien de noyaux de conservation, de liens écologiques ou par le regroupement des constructions et aménagements; - Mise en place de mesures visant à éviter et réduire le déboisement, notamment par la limitation des superficies déboisées et la planification des interventions de coupe; - Augmentation de la superficie plantée, bonification de la végétation existante et verdissement des surfaces non végétalisées, incluant les toitures et murs verts; - Réhabilitation, restauration ou création de milieux naturels pour améliorer leurs fonctions écologiques (ex. remise en état, création de milieux humides, etc.); - Mise en place de servitudes (non-déboisement, non construction, etc.), corridors écologiques, zones tampons, visant la connectivité et la préservation des écosystèmes, notamment au sein d'un même bassin versant; - Toute autre mesure visant la protection, la restauration ou l'accroissement de la qualité des milieux naturels

Bâtiment écologique

Améliorer la performance	Supplémentaire	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la performance énergétique du bâtiment par des mesures relatives à l'isolation, à la performance thermique ou à la réduction des besoins
--------------------------	-----------------------	--

énergétique du bâtiment, réduire son empreinte environnementale et favoriser une construction durable.

énergétiques;

- Réaliser et mettre en œuvre un plan de gestion des matières résiduelles du chantier (réduction, réemploi, recyclage);
- Utiliser des matériaux recyclés ou à faible empreinte carbone;
- Sélectionner une ou des entreprises locales pour une proportion significative des travaux afin de favoriser l'économie locale.
- Toute autre mesure visant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et réduisant l'empreinte environnementale de la construction.

Logement abordable

Contribuer à l'offre de logements abordables, sociaux ou familiaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser une diversité résidentielle adaptée aux réalités locales.

Obligatoire

- **Le versement, à la municipalité, 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**

PRÉPROJET

20. Normes de remplacement

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

Tableau 2. Normes de remplacement

Zones situées dans les affectations	Normes visées	Norme de remplacement
Villégiature faunique;	Projet intégré prohibé dans la zone en vertu de la grille des spécifications.	Les projets intégrés sont autorisés dans la zone.
Villégiature faunique bassin-versant;	Longueur maximale d'une allée d'accès de 300m comme prévu au règlement de zonage.	Aucune limite de longueur d'une allée d'accès n'est applicable.
Villégiature paysagère;		
Villégiature paysagère bassin-versant;	Allées d'accès doivent se terminer dans un cercle de virage d'un minimum de 15 mètres de diamètre avec une pente maximale de 7% comme prévu au règlement de zonage.	Cette disposition ne s'applique pas.
Villégiature paysagère éco-corridor laurentien.		

SECTION 2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES

21. Dépôt des documents requis en vertu de la réglementation en urbanisme

Lorsque le projet visé par une demande de zonage de performance environnementale est assujéti à une autorisation en vertu de toute autre autorisation exigée de nature discrétionnaire en vertu de la réglementation d'urbanisme applicable, les documents requis dans le cadre de cette autorisation doivent être déposés conjointement avec la demande de zonage de performance environnementale, aux fins de son analyse.

22. Contenu d'une demande

Les exigences prévues au présent article s'appliquent selon la nature et l'envergure du projet, et l'autorité compétente peut déterminer, lors de la préanalyse de conformité, quels documents sont requis. Le requérant d'une demande de zonage de performance environnementale doit fournir les plans, informations et documents suivants le tout en format électronique de type PDF non verrouillé :

- 1° Informations générales
 - a) nom, adresse, numéro de téléphone et adresse courriel du propriétaire de l'immeuble et, le cas échéant, de son mandataire autorisé, accompagnés d'une procuration valide et dûment signée;
 - b) l'identification et les coordonnées complètes des professionnels et intervenants impliqués dans la réalisation du projet;
 - c) l'identification cadastrale de l'immeuble et l'adresse civique du bâtiment, le cas échéant;
- 2° Description du projet et normes de remplacement
 - a) une description détaillée du projet incluant minimalement sa nature actuelle et projetée,
 - b) l'implantation,
 - c) les normes de remplacement visées par la demande,
 - d) la ou les prestations proposées en échange,
 - e) les mesures mises en place en vue d'assurer l'atteinte de la prestation ou l'atteinte des critères ou objectifs;
 - f) des perspectives ou simulations volumétriques représentant, le cas échéant, le bâtiment ou l'immeuble existant ainsi que ceux modifiés ou projetés, et illustrant leur intégration au tissu urbain environnant;
 - g) des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédant le dépôt de la demande, représentant le bâtiment ou l'immeuble visé ainsi que les propriétés avoisinantes situées dans un rayon de trente (30) mètres;
 - h) une analyse de conformité réglementaire;
 - i) toute autre information ou document permettant une bonne compréhension du projet.
- 3° Information et documentation exigible spécifiques à une demande relative à la performance environnementale
 - a) une étude d'impact environnemental et écologique réalisée par un professionnel compétent comprenant minimalement :

- l'identification et la caractérisation des milieux naturels présents sur le site (milieux humides, boisés, habitats fauniques, etc.);
 - l'analyse des fonctions écologiques du site, incluant la connectivité écologique et les corridors fauniques;
 - l'évaluation des impacts du projet et du chemin d'accès projeté, notamment en matière de fragmentation, de perturbation des sols, de drainage et d'érosion;
 - la présentation de variantes d'implantation ou de tracé visant à éviter ou à minimiser les impacts;
 - les mesures d'atténuation, de restauration ou de compensation proposées;
 - les mesures prévues pour limiter les impacts durant la phase de construction;
- b) dans les cas où le terrain est affecté par une zone inondable, les élévations en mètre sur un plan préparé par un arpenteur-géomètre, le cas échéant;
- c) un plan de l'ensemble de la propriété concernée, exécuté à une échelle d'au moins 1/1 000 indiquant le relief du sol naturel exprimé par des lignes de niveau d'au plus 5 mètres pour la bonne compréhension de la topographie du site et distinguant principalement les zones de pentes suivantes, la pente naturelle étant calculée entre deux courbes de niveau maîtresses distantes d'au plus 5 mètres d'altitude entre elles :
- zones de pentes à éviter : pentes de 30 % et plus en moyenne;
 - zones de très fortes pentes : pentes de 25 % à moins de 29,99% en moyenne;
 - zones de fortes pentes : pentes entre 15 % et 24,99 % en moyenne;
 - zones de pentes moyennes : pentes entre 10 % et 14,99 % en moyenne;
 - zones de pentes faibles : pentes entre 5 % et 9,99 % en moyenne;
 - zones de pentes très faibles : pente entre 0 % et 4,99 % en moyenne;
- d) une étude hydrologique et hydraulique incluant la caractérisation du cheminement des eaux de surface sur le site et pour l'ensemble des sous-bassin versant les solutions proposées pour gérer l'écoulement des eaux (incluant les ouvrages de rétention, de drainage et de contrôle du débit), une évaluation des risques d'inondation et les récurrences (probabilités) associées, une analyse des impacts du projet sur le régime hydrique du bassin versant principalement sur les infrastructures municipales déjà en place, produite par un ingénieur spécialisé le cas échéant;
- e) une étude d'impact d'aménagement, incluant un plan d'aménagement paysager, visant minimalement à identifier et à localiser les éléments végétaux (nombre d'arbres et d'arbustes), à établir les niveaux de terrain et à détailler l'aménagement des zones tampons et de la bande riveraine (le cas échéant), y compris les ouvrages de support et les infrastructures vertes :

- dans le cas d'un projet visant la création, la bonification et la restauration des milieux naturels et des habitats fauniques, incluant le rétablissement de la connectivité écologique, un rapport ou une étude réalisée par un biologiste ou par une équipe multidisciplinaire spécialisée (incluant, sans s'y limiter, biologiste, géographe, géomaticien, agronome, architecte paysagiste et technicien de la faune, un ingénieur forestier, etc.) démontrant et caractérisant les fonctions écologiques existantes, ainsi que celles qui sont créées ou bonifiées par le projet, le cas échéant;
- f) une étude, un rapport ou une certification attestant de la performance d'un système ou dispositif mis en place pour le projet visant l'atteinte d'un objectif de performance environnementale, ainsi que toute documentation technique requise par d'autres règlements applicables. Cette exigence vise notamment, sans s'y limiter, les systèmes suivants :
- plans et attestations de conformité d'une installation septique ou de tout dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées domestiques (eaux ménagères ou de cabinet d'aisances), le cas échéant.
 - plans et attestations de performance d'un système de récupération des eaux grises ou de tout ouvrage de gestion de l'écoulement des eaux, le cas échéant.
- g) un document décrivant la méthode et les engagements de surveillance des travaux par les professionnels, garantissant la conformité du projet aux plans et devis. L'achèvement de cette démarche doit être prouvé par la remise obligatoire d'un certificat de conformité ou d'un rapport d'attestation de la conformité, signé par le(s) professionnel(s) attitré(s);
- h) une copie certifiée de l'acte notarié de toute servitude visant la protection des milieux naturels attestant de son enregistrement formel au Registre foncier du Québec, le cas échéant;
- i) tout autre plan, renseignement, détail, attestation professionnelle ou rapport présentant les conclusions et recommandations relatives à la construction projetée, peut être exigé en tout temps par l'autorité compétente lorsqu'il est nécessaire à la compréhension complète de la demande ou à la vérification de sa conformité aux dispositions applicables de la réglementation en vigueur;

23. Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de zonage de performance environnementale sont établis conformément au *Règlement établissant la tarification applicable pour les biens, services et activités offerts par la ville* en vigueur. Ces frais sont non remboursables et ne comprennent pas les autres frais prévus par la loi ou la réglementation.

24. Contrôle de la documentation et étude préliminaire

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande est complète et conforme aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A19.1). Le fonctionnaire désigné s'assure que le projet chemine simultanément ou non avec toute autre demande discrétionnaire à laquelle l'immeuble est assujéti. Le fonctionnaire désigné mène une étude préliminaire.

25. Demande recevable

Si la demande est complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date où la demande complète et conforme a été déposée.

26. Demande irrecevable

Le fonctionnaire désigné suspend le traitement de la demande de zonage de performance environnementale dans les cas suivants :

- 1° le projet ne respecte pas une norme de la réglementation d'urbanisme ne faisant pas l'objet d'une norme de remplacement applicable ou s'il ne fait pas l'objet d'une demande parallèle à une procédure discrétionnaire visant à régulariser cette dérogation ;
- 2° un plan ou un document reçu est erroné, incomplet ou ne satisfait pas aux règles de l'art.

Le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant par écrit, avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de trente (30) jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés.

À la suite de la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse à nouveau la demande. Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la dernière information ou du dernier document manquant déposé. À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, la demande devient caduque.

27. Caducité d'une demande

Une demande devient caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de trois mois à partir du dépôt de la demande ou dans le délai de trente (30) jours suivants la réception de l'avis du fonctionnaire désigné. Le fonctionnaire désigné doit alors remettre au requérant les documents qui lui ont été fournis. Lorsqu'une demande est devenue caduque, le requérant doit procéder au dépôt d'une nouvelle demande et payer les frais exigibles pour que cette dernière soit traitée.

28. Établissement d'un projet d'entente

La Ville établit un projet d'entente si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme applicable;
- 2° le conseil juge que la prestation proposée correspond aux dispositions applicables.

29. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le conseil soumet le projet d'entente au comité consultatif d'urbanisme (CCU) le plus tôt possible après son établissement. Le CCU analyse l'adéquation entre la prestation proposée et la norme de remplacement visée, selon les dispositions et les critères énoncés au présent règlement. Sur la base de ces éléments, le CCU doit recommander :

- 1° la conclusion ou le refus de l'entente;
- 2° toute condition relative à l'exécution de la prestation que le conseil devrait exiger dans l'entente, si pertinente.

SECTION 2.3 ENTENTE

30. Contenu d'une entente

L'entente doit prévoir l'ensemble des éléments suivants :

- 1° les normes applicables dans la zone qui sont remplacées;
- 2° les normes de remplacement;
- 3° les prestations, les modalités de leur exécution, et le cas échéant, les garanties financières exigibles;
- 4° la démonstration de l'atteinte des objectifs liés à la performance environnementale du projet aux termes établis par le conseil, le cas échéant. Cette démonstration doit également préciser les modalités prévues pour assurer le maintien dans le temps de cette performance environnementale et l'assurance de leur conformité;
- 5° le délai dont dispose le propriétaire pour faire une demande de permis ou de certificat d'autorisation, conformément au présent règlement;
- 6° la signature du propriétaire ou, le cas échéant, celle de son représentant dûment autorisé.

31. Consultation publique

Le conseil peut, conformément aux dispositions prévues à la Loi, soumettre le projet d'entente à une consultation publique.

32. Modification d'une entente

Toute modification aux paramètres prévus à l'entente requiert le dépôt d'une nouvelle demande au CCU, l'approbation du Conseil et requiert la signature d'une nouvelle entente conformément au processus applicable à une demande de zonage de performance environnementale.

33. Pouvoir du conseil municipal

Le conseil municipal conserve, en tout temps, le pouvoir discrétionnaire que lui confère la Loi de conclure ou non une entente de zonage de performance environnementale. Il détermine, au cas par cas, la prestation exigée pour la conclusion d'une telle entente.

La conformité du projet à la réglementation municipale ne crée aucune obligation pour le conseil d'accepter la demande.

SECTION 2.4 GARANTIE FINANCIÈRE

34. Dispositions générales

La Ville peut exiger au requérant une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives au zonage de performance environnementale et pour la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

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

- 1° être sous forme 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, un chèque visé ou un cautionnement d'exécution provenant du propriétaire ;
- 2° être encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice, de l'existence

- d'un défaut de satisfaire les exigences du présent règlement;
- 3° être valide pour un an et renouvelable annuellement, jusqu'à :
 - a) la réception, par la Ville, de l'ensemble des documents exigés attestant de la performance des ouvrages, systèmes ou aménagements réalisés et de leur conformité aux plans approuvés, le cas échéant.
 - 4° être renouvelée au moins un mois précédant la fin de sa validité, le requérant devant alors fournir à la Ville le renouvellement de cette lettre de garantie bancaire.

35. Remboursement de la garantie

Suivant la réception d'un avis du requérant que les travaux sont terminés, une visite des lieux est faite par un fonctionnaire désigné pour vérifier le respect des conditions et l'exécution des travaux.

Suite à cette visite, les sommes versées en garantie sont remboursées à 90% au plus tard 30 jours suivant la constatation que :

- 1° les documents requis ont été déposés incluant l'acceptation des travaux par les divers professionnels mandatés pour le projet;
- 2° les conditions prévues à l'entente sont remplies;
- 3° les travaux ont été exécutés à la satisfaction de la Ville et il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

Suivant cette acceptation, la Ville adoptera une résolution confirmant son acceptation des travaux. 10% du montant de la garantie initiale sera conservée par la ville jusqu'à un an après l'acceptation des travaux. Pour la libération de cette portion de garantie, une attestation des divers professionnels est également requise à l'effet que les travaux sont toujours conformes et qu'aucune déficience n'aura été relevée. Dans le cas de plantation de végétaux, le taux de survie doit être de 100%. Suivant cette acceptation finale, la ville adoptera une résolution confirmant son acceptation finale des travaux.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 3.1 REMPLACEMENT ET TRANSITION

36. Permis et certificat déjà délivrés

Dans le cas où un permis ou un certificat a été délivré en vertu de l'un des règlements remplacés par le présent règlement, seules les modifications demandées à ces permis ou aux travaux qui en font l'objet sont sujettes aux dispositions du présent règlement.

37. Renvoi au règlement remplacé

Tout renvoi dans un autre règlement à une disposition des règlements remplacés par le présent règlement est réputé être un renvoi à la disposition équivalente du présent règlement.

38. Effet de remplacement

Un tel remplacement n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions ainsi remplacées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

SECTION 3.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

39. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.