

Canton de Lochaber-Partie-Ouest

RÈGLEMENT RELATIF AUX PIIA

(Règlement numéro 352-2020)



Ce règlement abroge le règlement relatif aux PIIA numéro 323-18, ainsi que tous ses amendements. Le règlement numéro 352-2020 permet notamment, d'assurer la conformité au nouveau SADR de la MRC de Papineau, entré en vigueur le 21 février 2018. Il s'agit d'un règlement de concordance.

Le présent Règlement relatif aux Plan d'implantation de d'intégration architecturale, règlement numéro 352-2020, a été adopté le 13 mai 2020.

Le Groupe Accord

Avril 2020

(Mise à jour mai 2021)

Le 13 mai 2020

COPIE DE RÉSOLUTION

**PROVINCE DE QUÉBEC
CANTON DE LOCHABER-PARTIE-OUEST**

À une assemblée ordinaire du conseil municipal du Canton de Lochaber-Partie-Ouest, tenue le 11^e jour de mai 2020 à 19h00, par téléconférence et à la salle paroissiale, située au 350, rue Victoria, Thurso, Québec, J0X 3B0 étant la session régulière du mois de mai 2020 et à laquelle sont présents par téléconférence les conseillers suivants: M. Mario Mongeon, Mme Linda Cousineau, Mme Guylaine Ouellet, Mme Suzanne Caron, Mme Sylvie Rossignol et M. Pierre Mudie.

FORMANT QUORUM et siégeant sous la présidence du maire, M. Pierre Renaud. M. Renaud et la secrétaire-trésorière adjointe sont présents sur les lieux et par téléconférence. Le directeur général, M. Alain Hotte assiste également à la séance par téléconférence.

**ADOPTION DU RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL NUMÉRO 352-2020
RÉS. 20-05-11-99**

CONSIDÉRANT que le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* (SADR) de la MRC de Papineau est entré en vigueur le 21 février 2018;

CONSIDÉRANT que le Canton de Lochaber-Partie-Ouest est assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 59.5 LAU, le conseil municipal doit, adopter tout règlement modifiant le *Plan d'urbanisme* ou tout règlement de concordance nécessaire pour assurer la conformité avec le SADR;

CONSIDÉRANT que ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire par l'ensemble des personnes habiles à voter de la municipalité du Canton de Lochaber-Partie-Ouest ;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion du présent règlement a été donné par le Maire Monsieur Pierre Renaud, à la séance régulière du 8 janvier 2020 et qu'il y a été prévue une dispense de lecture;

CONSIDÉRANT que le Canton a tenu une assemblée publique de consultation sur les projets de règlement ainsi que sur le *Plan d'urbanisme* le 13 février 2020 à laquelle a participé le consultant Yves Deshaies, urbaniste ;

POUR CES MOTIFS, IL EST PROPOSÉ,

Que le Règlement relatif aux *Plans d'implantation et d'intégration architecturale du Canton*, en date du mois d'avril 2020, portant le numéro 352-2020 soit adopté tel que présenté.

Que le Règlement relatif aux *Plans d'implantation et d'intégration architecturale* numéro 352-2020 soit disponible pour consultation, sur rendez-vous, aux heures d'ouverture de bureau municipal, et via le site internet du Canton.

Que le directeur général soit et est autorisé par la présente à publier tous les avis nécessaires à la procédure d'adoption de ce règlement.

IL EST PROPOSÉ par Linda Cousineau

ET APPUYÉ par: Guylaine Ouellet

Le maire demande le vote :

Adopté à l'unanimité.

Copie conforme
ce 13 mai 2020

.....
Alain Hotte, Directeur général

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 Dispositions déclaratoires	6
Section 2 Dispositions interprétatives	7
Section 3 Dispositions administratives	8
Partie II Dispositions relatives aux zones et autres objets	
Section 1 Permis de lotissement	9
Section 2 Projet de construction ou d'agrandissement	12
Section 3 Bâtiment agricole et bien à valeur patrimoniale	15
Section 3.1 Serre agricole	17
Section 4 Maison bigénération	19
Section 5 Les enseignes et les capteurs solaires.....	20
Section 6 Droits acquis, agrandissement	21
Partie III Dispositions relatives à l'analyse des demandes	22
Partie IV Dispositions finales	25

PARTIE I ◆ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

SECTION 1 ◆ **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

1. Titre du règlement. Le présent règlement, numéro 352-2020, porte le titre de *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale du Canton de Locharer-Partie-Ouest*.

2. Objectif. Le principal objectif du présent règlement est de coordonner l'implantation et l'intégration des bâtiments et des activités à l'intérieur du territoire du Canton, afin de s'assurer que les travaux ou les ouvrages projetés respectent les orientations et les objectifs d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharer-Partie-Ouest.

Ainsi, le Canton assurera une gestion durable de son territoire :

- a) en maintenant un environnement naturel propice à l'épanouissement de l'humain et de la biodiversité;
- b) en assurant une vie communautaire et un aménagement durable;
- c) en permettant un développement économique intelligent et durable, seulement si les critères a) et b) sont respectés.

En outre, ce règlement permet de régir les opérations cadastrales sur le territoire du Canton. À la suite de l'adoption de son *Plan d'urbanisme*, le Canton souhaite assurer une meilleure gestion du développement de son territoire, dans une perspective de développement durable, afin de conserver la qualité de l'environnement, la qualité de vie des citoyens, la biodiversité et la beauté du paysage.

Dans ce contexte, les projets de lotissement doivent assurer la préservation des milieux naturels, humides et hydriques, les corridors écologiques, la préservation des eaux souterraines (quantité et qualité), la qualité du couvert forestier, le patrimoine paysager et historique, ainsi que les terres agricoles et la qualité de vie du Canton de Locharer-Partie-Ouest. De plus, il demeure essentiel de favoriser la consolidation des zones de développement, afin de limiter les coûts relatifs aux déploiements des infrastructures et des services publics.

L'approbation d'un projet de lotissement, dans le cadre de l'analyse de la demande en vertu des procédures du présent règlement, constitue une phase déterminante dans la planification et la mise en œuvre d'un projet de développement (résidentiel ou autres). Conséquemment, l'approbation d'un projet relatif au PIIA doit, dès le départ, démontrer sa conformité avec les orientations et les objectifs d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharer-Partie-Ouest.

En ce concerne les projets de construction (ou d'agrandissement) d'un bâtiment résidentiel, le principal objectif du présent règlement est de coordonner l'implantation et l'intégration des bâtiments projetés à l'intérieur de leur environnement, en accord avec les orientations et les objectifs d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharer-Partie-Ouest.

3. Abrogation. Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 323-18 et tous ses amendements.

- 4. Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
- a) l'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa. Le masculin comprend les deux genres;
 - b) l'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif;
 - c) les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- 5. Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
- 6. Validité.** Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.
- 7. Terminologie.** À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au *Règlement de zonage* du Canton.

Par ailleurs, il faut préciser qu'en vertu du présent règlement, la planification d'une nouvelle rue désigne *une nouvelle rue, publique ou privée, susceptible de desservir deux nouveaux terrains à construire ou plus*, lorsqu'il s'agit d'un prolongement d'une rue existante, désigne *le prolongement d'une rue publique ou privée, susceptible de desservir deux nouveaux terrains à construire ou plus*.

- 8. Application du règlement.** L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du Conseil.
- 9. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.** Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement relatif aux permis et aux certificats* du Canton.
- 10. Zones visées.** L'ensemble du territoire du Canton de Locharber-Partie-Ouest est assujetti à la présentation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.
- 11. Champ d'application, lotissement.** Le présent règlement exige, avant l'émission d'un permis de lotissement (pour la planification d'une nouvelle rue, publique ou privée, ou encore, pour le prolongement d'une rue publique ou privée existante), l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, conformément au présent règlement.
- 12. Catégories de construction visées.** Les projets suivants sont assujettis au présent règlement:
- a) La construction d'un bâtiment résidentiel ou l'agrandissement (d'une superficie de plus de 15 mètres carrés) d'un bâtiment résidentiel existant.
 - b) La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment agricole, et les biens à valeurs patrimoniales. (Ils sont identifiés au *Plan d'urbanisme* et au *Règlement de zonage*).
 - c) Les projets de construction d'une maison bigénération.
 - d) Les enseignes, les capteurs ou les panneaux solaires.
 - e) Les projets relatifs à l'agrandissement, d'un usage ou d'un bâtiment protégé par droit acquis;
 - f) Les projets relatifs à la construction ou à l'agrandissement d'une serre agricole.

2021, règlement 367-2021, article 2;

13. Projets assujettis. L'émission d'un permis pour un projet de lotissement dans le cadre de la planification d'une nouvelle rue, ou encore, du prolongement d'une rue existante est assujettie au présent règlement.

Le cadre législatif du monde municipal reconnaît clairement au Canton de Locharber-Partie-Ouest, le pouvoir de coordonner (en acceptant, en refusant, en proposant des phases de développement, ou encore, en établissant des conditions qu'elle considère requises), l'aménagement durable de son territoire, en conformité avec les orientations d'aménagement durable de son *Plan d'urbanisme*.

Dans ce contexte, le Canton de Locharber-Partie-Ouest a l'obligation de s'assurer de l'aménagement durable de son territoire, de déterminer les caractéristiques d'un projet de lotissement, de déterminer le moment et la nature des travaux sur son territoire. Le Canton est apte à jouer un rôle de premier plan d'une planification durable, et ainsi, de la mise en valeur responsable de son territoire.

14. Objectifs. Les projets de lotissement permettent d'atteindre les objectifs suivants :

- a) dans les zones Fo-1, Fo-2 et Fo-3, assurer une saine gestion de la foresterie, et accessoirement, permettre l'implantation d'habitation en zone forestière, en respectant les caractéristiques physiques et naturelles du secteur concerné;
- b) dans les autres zones, assurer une saine gestion des boisés agricoles et des terres agricoles, en respectant les caractéristiques physiques et naturelles du secteur concerné;
- c) assurer prioritairement la préservation des milieux naturels, de la biodiversité, de la qualité de son couvert forestier, de son patrimoine paysager afin de favoriser la qualité de vie des citoyens;
- d) favoriser la rentabilisation des infrastructures et des équipements publics existants, et ce, dans une perspective de développement durable;
- e) assurer la préservation des sources d'eau souterraine, tant au niveau de la quantité que de la qualité de l'eau;
- f) respecter les orientations et les objectifs d'aménagement durable, ainsi que la préservation des paysages sensibles, conformément au *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharber-Partie-Ouest.

15. Critères d'évaluation. Les projets de lotissement seront évalués en considérant les critères suivants :

- a) les dimensions (largeur, profondeur, superficie) des lots projetés sont conformes aux dispositions applicables du *Règlement de lotissement*;

- b) le projet de lotissement identifie précisément la nature et le type de construction projeté pour les nouveaux lots créés;
- c) le projet de lotissement est conforme aux autres dispositions applicables (tracé des rues, emprise des rues projetées et autres) du *Règlement de lotissement*;
- d) le projet de lotissement permet de préserver l'environnement et la qualité du paysage, notamment à proximité des milieux naturels, hydriques et humides, de leurs bandes de protection respectives, ainsi que les environnements forestiers sensibles (sommets de collines);
- e) le réseau routier projeté est conforme aux orientations d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharber-Partie-Ouest et il favorise la quiétude et la sécurité des citoyens par une circulation à basse vitesse;
- f) le projet de lotissement permet de préserver les corridors écologiques existants, ou encore, que le projet favorise la création ou le rétablissement de l'empreinte d'un corridor écologique sur le territoire du Canton.

Les corridors écologiques contribuent activement à la préservation de la biodiversité, à la protection des habitats fauniques et floristiques. De plus, ils permettent de réduire la fragmentation des milieux de vie et des environnements naturels, ils assurent le déplacement de la faune et ils permettent également, une meilleure adaptation aux problématiques relatives aux changements climatiques;

- g) si le projet de lotissement est relatif à un terrain situé à l'intérieur (ou à proximité) d'un élément de contrainte à l'occupation du sol d'origine anthropique ou naturelle, tel que les fortes pentes et zones à risque de mouvement de terrain, selon les relevés du *Plan d'urbanisme* ou du SADR de la MRC de Papineau, le projet de lotissement doit l'indiquer sur son plan et respecter des marges de sécurité minimales de 60 mètres;
- h) le projet de lotissement permet de limiter la problématique de l'éparpillement urbain, notamment afin de favoriser la conservation du milieu agricole, du milieu forestier et la qualité du paysage;
- i) pour l'ouverture d'une rue, le requérant doit démontrer que plus des 90 % des terrains existants, dans un rayon de deux kilomètres du secteur concerné par le projet de lotissement, sont construits;
- j) conséquemment (en fonction du critère h), le projet de lotissement favorise la consolidation des environnements résidentiels en milieu forestier existant, dans une perspective de rentabiliser les infrastructures et les services publics;
- k) le projet de lotissement est spécifiquement adapté aux caractéristiques du milieu naturel et à la topographie du site (conservation des couverts forestiers, préservation des caractéristiques existantes du drainage naturel, des pentes, etc. ...);

- l) le projet de lotissement limite l'abattage d'arbres aux espaces destinés à des fins de construction et de l'utilisation usuelle des propriétés et favorise un écran de verdure entre ces espaces et les milieux naturels et voies de circulation;
- m) le tracé des chemins et des allées d'accès permet de minimiser les opérations de remblais-déblais, en orientant les rues parallèlement ou diagonalement par rapport aux courbes de niveau du secteur concerné;4
- n) s'il y a lieu, dès la planification d'un projet de lotissement, il importe de planifier les mesures de revégétalisation et de renaturalisation des sites qui seront affectés par la réalisation des travaux de construction (en utilisant des espèces végétales et des variétés naturelles indigènes de la région de l'Outaouais);
- o) la planification du projet de lotissement permet de réduire son empreinte écologique. Conséquemment, le projet de lotissement doit identifier les espèces menacées ou vulnérables au Québec, et ce, afin d'en assurer la préservation;
- p) le projet de lotissement favorise la qualité de vie et le sentiment de vie de quartier. De plus, il favorise l'intégration du projet aux secteurs existants;
- q) le projet de lotissement démontre clairement le plein potentiel d'alimentation en eau souterraine, pour les futurs citoyens, en considérant également le contexte prévalent à proximité du projet de lotissement. Le requérant doit déposer au Canton, les résultats de l'étude hydrogéologique;
- r) dans le cadre de l'analyse et de l'approbation d'un projet de lotissement, et conformément au *Règlement sur la construction des chemins*, numéro 268-09 et ses amendements, le requérant demeure responsable de l'alimentation en eau, et ce, pour les cinq premières années suivant l'émission d'un projet de lotissement.

PARTIE II ◆ **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ET AUTRES OBJETS**

SECTION 2 ◆ **PERMIS DE CONSTRUCTION**

- 16. Projets assujettis.** L'émission d'un permis de construction relatif à la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel (ou la construction d'un agrandissement de plus de 15 mètres carrés, d'un bâtiment résidentiel existant) est assujettie au présent règlement.
- 17. Objectifs.** Les projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment résidentiel permettent d'atteindre les objectifs suivants:
- a) respecter les caractéristiques physiques et naturelles du secteur concerné, et favoriser la préservation des paysages sensibles (voir *Plan d'urbanisme*);
 - b) respecter les orientations et les objectifs d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Lozère-Partie-Ouest;
 - c) préserver et mettre en valeur les éléments naturels, notamment les corridors écologiques, le couvert forestier, les milieux naturels, hydriques et humides ainsi que leurs bandes de protection respectives, dans une perspective de développement durable, de protection de la biodiversité et de la préservation de la qualité du paysage;
 - d) s'assurer de l'intégration harmonieuse (au niveau de son implantation et des caractéristiques architecturales) des projets de construction résidentielle (ou d'agrandissement) à son environnement.
- 18. Critères.** Les projets de construction (ou d'agrandissement) d'un bâtiment résidentiel permettent d'atteindre les objectifs suivants :
- a) l'implantation du bâtiment (ou l'agrandissement) est considérée en respectant la protection des corridors écologiques, selon les dispositions des articles 56 à 61 du *Règlement de zonage*, la conservation des espaces boisés, le respect de la topographie, la protection des perspectives d'intérêt et du paysage;
 - b) l'implantation du bâtiment (ou l'agrandissement) est l'intérieur de l'aire d'implantation et de déboisement définie aux articles 56 à 61 du *Règlement de zonage*;
 - c) le projet d'implantation témoigne également du respect et de la protection de la qualité des milieux naturels, hydriques et humides, ainsi que leurs bandes de protection respectives, des arbres d'intérêt, des espaces boisés, de la biodiversité et des autres composantes écologiques du milieu;
 - d) le projet de construction ou d'agrandissement permet de préserver les corridors écologiques existants, ou encore, il favorise le rétablissement ou la création de l'empreinte d'un corridor écologique sur le territoire du Canton.

Les corridors écologiques contribuent activement à la préservation de la biodiversité, à la protection des habitats fauniques et floristiques. De plus, ils permettent de réduire la fragmentation des milieux de vie et des environnements naturels, ils assurent le déplacement de la faune et ils permettent également, une meilleure adaptation aux problématiques relatives aux changements climatiques;

- e) l'architecture du bâtiment ou de l'agrandissement s'inspire des constructions écologiques afin de minimiser l'impact de la construction dans le paysage et dans le milieu naturel. Le projet favorise l'utilisation de matériaux naturels. Les éléments d'ornementation du projet résidentiel s'inscrivent dans le respect des caractéristiques architecturales et de son intégration au paysage naturel et de son environnement;
- f) au niveau de l'implantation et de la planification des aménagements paysagers, l'aspect naturel des terrains est conservé. Les aménagements extérieurs sont limités en superficie (conformément au *Règlement de zonage*), afin de réduire le plus possible les impacts sur les milieux naturels et sur l'environnement;
- g) les aménagements extérieurs (l'entrée, le stationnement, le raccordement électrique, les plantations, etc.) s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques naturelles de son milieu d'implantation;
- h) les équipements d'éclairage ne débordent pas hors site, n'éclairent pas les corridors écologiques et sont orientés vers le sol afin de ne pas altérer la perception du ciel;
- i) les niveaux de sol projetés (remblais et déblais) reconduisent et respectent, les niveaux de sols existants avant la réalisation du projet de construction ou d'agrandissement du bâtiment résidentiel;
- j) le projet doit éviter les milieux naturels d'intérêt et prévoir des critères de conservation des milieux naturels (ex: espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, les milieux naturels d'intérêt, peuplements forestiers matures, liens ou corridors écologiques ayant un rôle dans la connectivité des milieux naturels, etc.);
- k) le projet prévoit une gestion adéquate des eaux de ruissellement, les aménagements écologiques doivent assurer un rechargement de la nappe phréatique, l'alimentation en eau d'un milieu humide, hydrique ou autres, le contrôle de l'érosion et la conservation des patrons de drainage naturels du site;
- l) l'eau présente sur le terrain, en surface ou sous terre, incluant la nappe phréatique, ne peut, en aucun cas, être acheminée dans le fossé du Canton notamment par drainage de surface ou souterrain, à l'exception de l'eau de surface par écoulement naturel. Le propriétaire doit assurer une gestion naturelle et écologique de l'eau sur sa propriété. Les aménagements favorisent la percolation sur le site, pour contribuer à l'alimentation (régénération) des eaux souterraines;

- m) le requérant, au moment de la planification de son projet de construction, doit démontrer au Canton qu'il est en mesure de répondre adéquatement aux besoins d'alimentation en eau souterraine (quantité et qualité de l'eau);
- n) s'il y a lieu, dès la planification d'un projet de construction d'un bâtiment résidentiel (ou agrandissement), il importe de planifier les mesures de revégétalisation et de renaturalisation des sites qui seront affectés par la réalisation des travaux de construction en utilisant des espèces végétales et des variétés naturelles indigènes de la région de l'Outaouais;
- o) la planification d'un projet de construction résidentiel (ou d'un projet d'agrandissement) permet d'en réduire son empreinte écologique, en privilégiant la maison écologique et les principes relatifs aux engagements en faveur du développement durable;
- p) le projet de construction résidentiel (ou d'agrandissement) favorise la qualité de vie et le sentiment de vie à l'intérieur d'un environnement forestier;
- q) si le projet de construction est situé à l'intérieur ou à proximité d'un élément de contrainte à l'occupation du sol d'origine anthropique ou naturelle tel que les fortes pentes et zones à risque de mouvement de terrain, selon les relevés du *Plan d'urbanisme* ou du SADR de la MRC de Papineau, le projet de construction doit respecter des marges de sécurité minimales de 60 mètres;
- r) l'assistance d'un biologiste compétent membre par l'Association des biologistes du Québec est requise pour démontrer l'atteinte des critères précédents. La firme doit être accréditée par résolution du Conseil.

- 19. Projets assujettis.** L'émission d'un permis de construction, relatif à la l'implantation d'un nouveau bâtiment agricole (d'une superficie de plus de 70 mètres carrés, ou l'agrandissement d'un bâtiment agricole existant, totalisant une superficie de plus de 70 mètres carrés), ou de rénovation d'un bien à valeur patrimoniale. (identifié au *Plan d'urbanisme* et au *Règlement de zonage*), est assujettie au présent règlement.
- 20. Objectifs.** Les projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment agricole permettent d'atteindre les objectifs suivants :
- a) respecter les caractéristiques physiques et naturelles du secteur concerné, et favoriser la préservation des paysages sensibles (voir *Plan d'urbanisme*);
 - b) respecter les orientations et les objectifs d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharner-Partie-Ouest;
 - c) mettre en valeur les paysages agricoles, dans le traitement architectural des nouveaux bâtiments agricoles, ou des agrandissements;
 - d) préserver, restaurer et mettre en valeur les caractéristiques d'origine des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, et respecter les formes architecturales des bâtiments agricoles à caractère patrimonial;
 - e) intégrer harmonieusement tout agrandissement (ou l'ajout de bâtiments annexés) au bâtiment existant. Si le projet est d'inspiration «contemporaine», il contribue également à la mise en valeur patrimoniale du bâtiment existant;
 - f) favoriser une harmonisation dans le traitement architectural des nouveaux bâtiments agricoles, au paysage et aux caractéristiques du milieu agricole; au niveau des formes, du rythme des ouvertures, des matériaux, des gabarits, et de la hauteur des fondations.
- 21. Critères.** Les projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment agricole permettent d'atteindre les objectifs suivants :
- a) les constructions sont implantées sur les plateaux naturels du terrain de manière à limiter l'impact visuel de ceux-ci sur le paysage agricole;
 - b) construction ou agrandissement. Les matériaux de revêtement extérieur et la couleur de la construction s'intègrent avec le milieu agricole. Les éléments d'ornementation doivent être sobres et s'inscrire dans le respect des caractéristiques architecturales du paysage;
 - c) le gabarit et la volumétrie de la construction sont modulés de manière à limiter l'impact sur le paysage. Le gabarit des nouvelles constructions est de la même ampleur que celui des bâtiments agricoles existants;

- d) la forme et la pente du toit des nouveaux bâtiments respectent la forme et la pente du toit des bâtiments agricoles existants;
- e) l'implantation du bâtiment projeté favorise la mise en valeur du paysage agricole;
- f) l'implantation (nouveau bâtiment ou agrandissement) témoigne d'une volonté de protection des paysages et de la qualité de l'environnement (mise en valeur des paysages agricoles, protection des arbres d'intérêt, des regroupements d'arbres, préservation des corridors écologiques, et les autres composantes écologiques applicables au site, notamment les milieux naturels, hydriques et humides ainsi que leurs bandes de protection respectives);
- g) toute intervention sur *un bien à valeur patrimoniale* doit favoriser la préservation ou un retour aux caractéristiques d'origine (gabarit, pentes de toit, cheminées, ouvertures, lucarnes, symétrie, matériaux, ornementation, saillies, couleur, etc.) qui sont propres au style architectural du bâtiment ou à son état d'origine. Le revêtement extérieur d'origine doit être préservé, ou remplacé par un revêtement s'apparentant à celui d'origine;
- h) lors de travaux d'agrandissement sur *un bien à valeur patrimoniale*, les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine doivent être conservées et mises en valeur. La localisation de l'agrandissement et ses caractéristiques doivent faire en sorte que le corps principal du bâtiment d'origine soit conservé et l'agrandissement doit s'intégrer harmonieusement à ce dernier (hauteur, pente de toit, matériaux, couleur, saillies, ornementation...);
- i) les enseignes apposées sur un bâtiment agricole ou les enseignes détachées doivent avoir des dimensions et des couleurs qui s'harmonisent aux caractéristiques du bâtiment agricole, ainsi qu'au paysage agricole. De plus, elles ne compromettent pas les perspectives visuelles d'intérêt sur les bâtiments et les paysages agricoles;
- j) les équipements d'éclairage ne débordent pas hors site et sont orientés vers le sol afin de ne pas altérer la perception du ciel;
- k) *protection environnement*. • L'abattage d'arbres est limité à celui effectué dans le but d'ériger les nouvelles constructions ou l'agrandissement. Les arbres matures étant conservés autant que possible dans la planification du projet. • L'abattage d'un arbre visible d'une voie publique doit être justifié par le requérant. • Le projet prévoit une gestion adéquate des eaux de ruissellement. Les aménagements écologiques doivent, assurer un rechargement de la nappe phréatique, l'alimentation en eau d'un milieu naturel (humides, hydriques ou autres), le contrôle de l'érosion et la conservation des patrons de drainage naturels. • Les travaux de déblai et remblai ainsi que ceux de déboisement sont minimisés.

21.1 Projets assujettis. L'émission d'un permis de construction relatif à la l'implantation d'une nouvelle serre agricole (d'une superficie de plus de 100 mètres carrés) ou l'agrandissement d'une serre agricole existante (totalisant une superficie de plus de 100 mètres carrés) ou l'ajout de serre agricole totalisant plus de 100 mètres carrés est assujettie au présent règlement.

2021, règlement 367-2021, article 3;

21.2 Objectifs. La préservation de la terre fait partie des missions des agriculteurs et elle est la condition sine qua non de leur avenir. Des pratiques de gestion bénéfiques doivent être utilisées afin de protéger les sols des facteurs destructifs et de conserver les corridors de biodiversité et écologiques. Les projets de construction ou d'agrandissement d'une serre agricole permettent d'atteindre les objectifs suivants :

- a) respecter les caractéristiques physiques et naturelles du secteur concerné, et favoriser la préservation des paysages sensibles selon le *Plan d'urbanisme*;
- b) respecter les orientations et les objectifs d'aménagement durable du *Plan d'urbanisme* du Canton de Locharber-Partie-Ouest;
- c) mettre en valeur les paysages agricoles, dans le traitement architectural des nouveaux bâtiments agricoles, ou des agrandissements;
- d) intégrer harmonieusement la serre au paysage agricole ancestral, témoignant de l'histoire, de l'œuvre et du travail des artisans de la culture du sol. L'exploitant agricole proposant un projet innovant, dans une perspective de développement durable et d'économie d'énergie, doit démontrer la qualité de son intégration au paysage agricole du Canton.

2021, règlement 367-2021, article 3;

21.3 Critères. Les projets de construction ou d'agrandissement d'une serre agricole permettent d'atteindre les critères suivants :

- a) Le projet doit respecter les dispositions applicables du *Règlement de zonage* (notamment les articles : 2, 127, 135, 179, 184 à 191, 201 à 211, 212 à 217, et les dispositions des grilles de spécifications), la section 5 de la partie 3, du *Règlement de construction*, ainsi que les orientations et les objectifs d'aménagement du *Plan d'urbanisme*;
- b) Le projet permet de développer et de pérenniser les activités agricoles, par l'implantation d'une serre agricole;
- c) Le terrain d'assise de la future serre ne nécessite pas de terrassement important mis à part la mise à niveau;
- d) Cette serre viendra en complément aux activités agricoles existantes en permettant de produire et de commercialiser, sur une plus longue

période dans l'année (préciser, la nature de la culture, tomates, concombres, fraises...);

- e) L'exploitant doit préciser son projet dans une perspective à court, moyen et long terme, notamment :
- i. S'agit-il d'un nouveau projet ou d'une modification d'une serre agricole ? ;
 - ii. Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu du projet relatif à la construction d'une serre agricole? Qu'en est-il de la qualité de la terre agricole ? ;
 - iii. Le projet se situe-t-il à proximité d'un corridor écologique, de biodiversité, d'un milieu humide, hydrique ou naturel tel que défini au *Règlement de zonage* ? ;
 - iv. Le projet se situe-t-il à proximité d'un secteur en pente ou d'une zone à risque de mouvement de terrain ou de ravinage ? ;
 - v. Le projet engendre-t-il le prélèvement d'eau ? Qu'en est-il des implications en ce qui concerne la nappe phréatique et des eaux souterraines? ;
 - vi. Pour les citoyens du Canton, afin de préserver la qualité de vie, le projet est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?
 - vii. Pour les citoyens du Canton, la faune et la flore, afin de préserver la qualité de vie, le projet engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il une source de pollution lumineuse durant la nuit? ;
 - viii. Le projet engendre-t-il des rejets hydrauliques (gestion des eaux pluviales) dans l'environnement ? Si oui, dans quel milieu ?

2021, règlement 367-2021, article 3;

PARTIE II ◆ **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ET AUTRES OBJETS**

SECTION 4 ◆ **BIGÉNÉRATION**

- 22. Projets assujettis.** Les travaux de transformation, d'agrandissement ou de construction d'une maison bigénération, sont assujettis à l'application du présent règlement et notamment du *Règlement de zonage*.
- 23. Objectifs.** Les projets, en ce qui concerne la transformation, l'agrandissement ou la construction d'une maison bigénération, permettent d'atteindre les objectifs suivants :
- a) favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâtiment existant, ainsi qu'avec les bâtiments avoisinants;
 - b) s'assurer de l'intégration architecturale des agrandissements et des modifications au bâtiment existant;
 - c) s'assurer du maintien du caractère unifamilial dans la façade principale du bâtiment;
 - d) maintenir un lien, une liaison intérieure entre la section principale et la section « bigénérationnelle », de la maison;
 - e) s'assurer de la remise en état de la vocation unifamiliale, dès que la section « bigénérationnelle » est inoccupée.
- 24. Critères.** Les projets, en ce qui concerne la transformation, l'agrandissement ou la construction d'un logement bigénération, seront évalués en considérant les critères suivants :
- a) l'implantation des agrandissements doit respecter l'alignement des constructions du secteur concerné, ainsi que les dispositions à la protection des corridors écologiques, selon les dispositions des articles 56 à 61 du *Règlement de zonage*;
 - b) l'agrandissement doit créer un ensemble homogène;
 - c) les matériaux de revêtement extérieur des modifications doivent assurer un agencement avec les matériaux du bâtiment existant;
 - d) les ouvertures ou les modifications aux ouvertures (porte et fenêtre) s'harmonisent à l'ensemble du bâtiment;
 - e) les modifications à la toiture doivent s'harmoniser à la toiture existante;
 - f) les accès au sous-sol devront être protégés contre les intempéries par une toiture ou un auvent s'harmonisant au bâtiment existant;
 - g) si le projet propose de transformer un garage attaché en logement bigénération, la porte du garage doit être remplacée par un mur et une fenestration adéquate;
 - h) le projet doit prévoir le maintien d'un lien efficace, d'un passage intérieur entre les deux logements;
 - i) dès que le logement bigénération est libre, le projet doit permettre la réintégration des espaces au logement principal;
 - j) si le projet propose l'agrandissement du bâtiment, il faut tenir compte, des critères de l'article 18.

- 25. Projets assujettis.** Les travaux de modification ou d'implantation d'une enseigne de plus de 0,5 mètre carré, ou d'un capteur solaire sur l'ensemble du territoire du Canton, sont assujettis à l'application du présent règlement.
- 26. Objectifs.** Les projets relatifs aux enseignes ou à l'installation d'un capteur solaire permettent d'atteindre les objectifs suivants:
- a) intégrer harmonieusement l'enseigne ou le capteur ou le panneau solaire au style architectural du bâtiment, mettre en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de son emplacement, tant visuelles que physiques;
 - b) définir une image distinctive et commune aux enseignes pour l'ensemble du bâtiment;
 - c) reconnaître l'importance de l'affichage et d'un capteur solaire dans la définition du paysage, et plus particulièrement, aux abords des paysages sensibles (voir *Plan d'urbanisme*).
- 27. Critères.** Les projets relatifs aux enseignes ou aux capteurs solaires seront évalués en considérant les critères suivants :
- a) les caractéristiques de l'enseigne ou le capteur solaire (les dimensions, la hauteur, les couleurs, l'éclairage, le contenu du message et les caractéristiques de l'écriture), contribuent à souligner, à mettre en valeur le style architectural du bâtiment principal;
 - b) les couleurs de l'enseigne doivent s'harmoniser à celles du bâtiment principal;
 - c) l'enseigne ou le capteur solaire ne doit masquer aucun ornement architectural ni aucune ouverture;
 - d) les matériaux utilisés pour la conception d'une enseigne sont durables et de bonne qualité;
 - e) les enseignes ou les capteurs solaires installés sur un bâtiment sont en harmonie avec celui-ci (dimensions, matériaux, couleur, etc.);
 - f) les équipements d'éclairage ne débordent pas hors site et sont orientés vers le sol afin de ne pas altérer la perception du ciel;
 - g) la superficie totale des enseignes sur un mur ne peut excéder 10% de la superficie totale du mur;
 - h) pour le capteur solaire, le requérant doit justifier ces objectifs de rendement, à l'égard de la superficie requise et des autres caractéristiques de son installation.

PARTIE II ◆ **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ET AUTRES OBJETS**

SECTION 6 ◆ **DROITS ACQUIS, AGRANDISSEMENT**

28. Projets assujettis. L'agrandissement d'un usage ou d'une construction dérogatoire au *Règlement de zonage* ou au *Règlement de lotissement* du Canton est assujetti à l'application du présent règlement.

29. Objectifs. L'agrandissement de l'usage, de la construction dérogatoire ou d'un lot dérogatoire permet d'atteindre les objectifs suivants :

- a) améliorer la qualité de vie des propriétaires des immeubles adjacents;
- b) atténuer les inconvénients engendrés par les opérations de l'usage, par les aménagements extérieurs de l'usage ou de la construction dérogatoire;
- c) permet de préserver ou d'améliorer, la qualité du paysage.

30. Critères. Un projet visant l'agrandissement d'un usage, d'un lot ou d'une construction dérogatoire sera évalué en considérant les critères suivants :

- a) le projet respecte les dispositions à l'agrandissement d'un droit acquis, en vertu du *Règlement de zonage*;
- b) l'agrandissement permet d'atténuer les inconvénients de l'usage dérogatoire pour les activités adjacentes et améliore les aménagements extérieurs;
- c) l'agrandissement s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales des bâtiments principaux situés à l'intérieur de la zone concernée;
- d) l'agrandissement du lot non conforme n'a pas pour effet de rendre les lots et les terrains adjacents, non conformes aux dispositions applicables en vertu du *Règlement de lotissement*;
- e) le projet de construction ou d'agrandissement permet de préserver les corridors écologiques existants, ou encore, il favorise le rétablissement de l'empreinte d'un corridor écologique sur le territoire du Canton.
Les corridors écologiques contribuent activement à la préservation de la biodiversité, à la protection des habitats fauniques et floristiques. De plus, ils permettent de réduire la fragmentation des milieux de vie et des environnements naturels, ils assurent le déplacement de la faune et ils permettent également, une meilleure adaptation aux problématiques relatives aux changements climatiques (respecter les critères de l'article 18);
- f) les travaux projetés à un bâtiment ou à un espace situé dans une zone assujettie à l'application du présent règlement répondent aux objectifs et aux critères de la zone concernée.

- 31. Demande écrite.** Toute personne devant une demande, conformément aux dispositions applicables en vertu du présent règlement, doit soumettre une demande formelle par écrit. Cette demande doit être accompagnée des plans et des documents requis conformément à l'article 33. La demande doit être signée par le propriétaire ou son représentant, dûment autorisé par procuration.
- 32. Transmission au fonctionnaire désigné.** Toute demande de permis assujettie au présent règlement doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, et être accompagnée des plans et des documents nécessaires, en vertu de l'article 33.
- 33. Contenu minimal, présentation d'une demande.** Selon la nature du projet, le fonctionnaire désigné doit exiger qu'un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale comprenne les éléments suivants :
- a) un document qui indique les informations suivantes : identification du requérant, adresse et numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
 - b) des photographies du terrain visé par les travaux ainsi que des bâtiments situés sur les terrains adjacents et sur tout terrain situé de l'autre côté de la ou des rues en bordure de laquelle ou desquelles le terrain est situé;
 - c) la localisation des constructions existantes et projetées;
 - d) l'état du terrain et les caractéristiques du milieu dans un rayon de l'ordre d'un kilomètre, du terrain concerné par la demande relative au PIIA;
 - e) un relevé des terrains vacants disponibles dans un rayon de deux kilomètres du secteur concerné par la demande d'un permis de lotissement;
 - f) la localisation des boisés denses, à conserver ou à enlever ainsi que leurs caractéristiques. Les niveaux existants et projetés du sol, et ce, en incluant la topographie du terrain, et dans le cas d'un lotissement avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus cinq mètres. L'identification des milieux naturels, hydriques, humides incluant leurs bandes de protection respectives, et également, les corridors écologiques, les environnements forestiers sensibles (sommets de collines);
 - g) pour les terrains situés sur les sommets et les versants d'une colline, un plan en perspective de la construction projetée et des aménagements en couleur; un plan topographique avec les courbes de niveau aux cinq mètres, permettant d'évaluer le respect des objectifs et des critères d'évaluation;
 - h) un plan du relief du sol naturel présentant; les zones de pentes à éviter (pentes de 15 % et plus), les zones de pentes moyennes (pentes entre 10 % et 15 %), les zones de pentes faibles (pentes entre 0 et 10 %);

- i) l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction;
- j) la localisation et l'implantation des bâtiments principaux projetés sur le terrain, ainsi que le puits artésien et les installations de traitement des eaux usées;
- k) un plan des aménagements naturels projetés dans le cadre de la réalisation du projet relatif au PIIA;
- l) l'estimation totale des coûts de réalisation du PIIA, un échéancier de réalisation, ainsi que le nom de l'entrepreneur responsable des travaux;
- m) toute information pertinente, selon la nature du projet.

34. Transmission au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Lorsque la demande est réputée conforme et complète au présent règlement, aux lois et autres règlements applicables, et qu'elle est accompagnée de tous les plans et documents nécessaires, le fonctionnaire désigné transmet cette demande au CCU, dans les 40 jours suivant la présentation de la demande.

35. Évaluation de la demande. Le Comité consultatif d'urbanisme évalue cette demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement. Le CCU peut demander au requérant de présenter son projet auprès du comité. Le CCU peut également, afin de favoriser l'analyse et la compréhension du PIIA, demander de s'adjoindre d'une expertise professionnelle. Selon la nature et l'ampleur du projet, le CCU peut demander un délai additionnel de 30 jours, avant de formuler sa recommandation.

36. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme. Le secrétaire du CCU transmet par écrit ses recommandations au Conseil, à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. Une recommandation désapprouvant les plans doit être motivée. La recommandation peut également suggérer des modifications ou des conditions qui ne peuvent être moindres que les exigences des lois et des règlements applicables.

37. Résolution du Conseil municipal. À la suite de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve les plans soumis s'ils sont conformes aux règlements ou les désapprouve, dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans est motivée. Le Conseil peut également suggérer des modifications et autres conditions à respecter par le requérant, qui ne peuvent être moindre que les exigences des lois et des règlements applicables.

38. Transmission au requérant. Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le directeur général transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

39. Refus. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit contenir les motifs du refus.

40. Garanties financières, projet de construction résidentiel ou commercial. Lorsque le requérant est un entrepreneur, une garantie financière de 35,000\$ (lettre de garantie bancaire) doit être déposée avant l'émission du permis de construction par le Canton. Cette garantie bancaire doit être valide durant la période des travaux, et 30 jours ouvrables après que le Canton a reçu une lettre de l'entrepreneur l'avisant que tous les travaux sont finalisés.

Le Conseil municipal peut en tout temps exiger que tout autre requérant fournisse des garanties financières pour la réalisation du projet. Une lettre de garantie bancaire doit être déposée avant l'émission du permis par le Canton. Cette garantie bancaire doit être valide durant la période des travaux, et 30 jours ouvrables après que le Canton a reçu une lettre du requérant l'avisant que tous les travaux sont finalisés.

41. Consultation publique. Le Conseil peut, avant de se prononcer sur l'acceptation d'un projet soumis en vertu d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, exiger que les documents produits soient soumis à une consultation publique.

42. Émission du permis ou du certificat. À la suite de l'adoption de la résolution du Conseil approuvant les plans soumis, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat pertinent, dans la mesure où la demande est également conforme aux *Règlements de zonage, de lotissement et de construction*, ainsi qu'au *Règlement relatif aux permis et certificats*, et il doit inscrire au permis ou au certificat toutes les conditions de la résolution du Conseil. Ces conditions devront être respectées par le requérant du certificat ou du permis.

43. Modification d'un projet déjà présenté et approuvé. Une fois approuvé par le Conseil, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des constructions ou à l'aménagement des terrains ou des travaux qui y sont reliés ne peut être modifié. Toute modification requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau plan relatif à l'architecture des constructions et des aménagements, conformément au présent règlement.

- 43. Fausse déclaration.** Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.
- 44. Validité de la résolution.** La résolution qui autorise la réalisation d'un projet selon le PIIA est nulle et sans effet, si le requérant n'entreprend pas les travaux de construction, à l'intérieur d'une période de six mois de l'adoption de la résolution du Conseil. Le Conseil peut également abroger la résolution d'approbation d'un projet, advenant que le requérant ne respecte pas la condition édictée à l'article 40 du présent règlement.
- Si le requérant n'est pas en mesure de respecter cette période de validité de la résolution du Conseil, il peut présenter une demande d'extension de cette période, par écrit, auprès du fonctionnaire désigné et de la direction générale du Canton de Lozère-Partie-Ouest, au minimum 30 jours avant la fin de l'échéance de six mois.
- 45. Recours et sanctions.** Les dispositions relatives aux recours et aux sanctions dont dispose le Canton pour voir au respect du présent règlement sont contenues au *Règlement de zonage* et font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici récitées au long.
- 46. Entrée en vigueur.** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

M. Pierre Renaud

Maire

M. Alain Hotte

Directeur général