

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES****SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé "Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale" de la Municipalité de Saint-Léon-le-Grand et porte le numéro 136-2004.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.15 à 145.20.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Il a pour objet d'assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation, dans certaines zones ou pour certaines catégories de constructions ou certains travaux, à l'approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Léon-le-Grand.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.5 Invalidité partielle

Le Conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section et également article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par de telles décisions et continueront de s'appliquer.

1.6 Amendement des règlements antérieurs

Tous les règlements et/ou articles de règlement adoptés antérieurement au présent règlement et portant sur un ou plusieurs objets cités au présent règlement sont amendés en les remplaçant par les dispositions du présent règlement.

Ces amendements n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.7 Documents d'accompagnement

Les figures, croquis, graphiques, grilles, tableaux inclus dans le présent règlement de même que les annexes, plans et cartes dûment identifiés en font partie intégrante.

1.8 Plans d'affectations du sol, de zonage et zones de contraintes

Les plans d'affectation des sols PAS-1-2004 et PAS-2-2004 ainsi que les plans de zonage PZ-1-2004, PZ-2-2004 et la carte des zones de mouvement de terrain no. 3 G font partie intégrante du présent règlement.

1.9 Préséance du règlement

Le présent règlement a préséance sur toute disposition incompatible d'un autre règlement municipal à moins d'une indication contraire dans un tel règlement.

1.10 Effet de l'approbation d'un plan d'interprétation architecturale

L'approbation d'un plan d'implantation et d'interprétation architecturale ne constitue pas pour la Municipalité l'obligation d'accepter la cession à la Municipalité des rues ou des terrains proposés, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni d'installer ou d'approuver les services d'égout et d'aqueduc, ni d'émettre un permis de construction ou certificat d'autorisation quelconque.

1.11 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux délais et dispositions prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT ADMINISTRATIF

2.1 Dispositions interprétatives

Les articles 2.1 à 2.6 de la section 2 et l'annexe A (Terminologie) du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme ici tout au long reproduits.

2.2 Application du Règlement

Les articles 3.1 à 3.4 de la section 3 du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme ici tout au long reproduits.

2.3 Infractions, recours et sanctions

Les articles 4.1 à 4.9 de la section 4 du Règlement administratif font partie intégrante du présent règlement comme ici tout au long reproduits.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 3 PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3.1 Obligation

L'émission de tout permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation dans une zone ou pour tout usage identifiés dans le présent règlement est assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Certaines exclusions sont prévues au chapitre 3 - Dispositions particulières. Ces zones ou usages réfèrent aux éléments suivants:

- . les bâtiments d'intérêt patrimonial du centre du village;
- . le corridor routier de la route 349;
- . les affectations récréatives en bordure de la rivière du Loup (y compris La Saline);
- . les projets récréotouristiques en zone agroforestière et mixte (déstructurée);
- . les maisons mobiles.

3.2 Procédure applicable

Les étapes suivantes s'appliquent à la procédure d'analyse et d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale:

- . Dépôt d'une demande de permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation par les propriétaires des terrains visés au fonctionnaire désigné de la Municipalité;
- . Analyse de la demande par le fonctionnaire désigné de la Municipalité qui, dans un délai de 30 jours au maximum, sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme s'il y a lieu, fait part aux propriétaires des éléments et documents à inclure au plan d'implantation et d'intégration architecturale ou refuse la demande en indiquant les motifs de sa décision;
- . Dépôt par les propriétaires d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et des documents d'accompagnement exigés;
- . Analyse du plan et des documents par le Comité consultatif d'urbanisme et recommandations au Conseil municipal dans un délai de 45 jours;
- . Approbation ou refus motivé du plan, par résolution, par le Conseil municipal qui transmet sa décision aux propriétaires concernés.

3.3 Contenu minimal du projet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Le projet de plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présenté sur une carte à une échelle égale ou supérieure à 1: 1000 qui doit comprendre:

- . le tracé et le numéro des lots et parties de lots existants et projetés;
- . l'utilisation du sol et la localisation des bâtiments existants et projetés sur le terrain visé et sur les terrains adjacents;
- . l'usage projeté et l'architecture des bâtiments existants et à venir;
- . les rues existantes et projetées;
- . la localisation et le type des ouvrages de captage d'eau et des installations septiques existants ou projetés et / ou les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- . les aires de stationnement et d'entreposage, l'accès au terrain, l'affichage, les zones tampons et l'aménagement paysager prévus;
- . la description des ouvrages projetés dans la bande riveraine et sur le littoral;
- . les phases de réalisation du plan.

3.4 Documents d'accompagnement

La Municipalité peut également exiger des études spécifiques dont elle détermine les paramètres à partir des particularités de chacun des projets:

- . une étude de faisabilité technique, économique et / ou environnementale;
- . une étude des répercussions du projet sur l'environnement;
- . une étude sur la stabilité ou la capacité portante des sols;
- . une étude hydrogéologique;
- . tout autre renseignement ou toute autre étude pertinent à la prise de décision sur le projet.

3.5 Conditions d'approbation

La Municipalité pourra exiger, comme conditions préalables d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan:

- . prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- . réalisent le plan dans le délai qu'elle impartit;
- . fournissent les garanties financières qu'elle détermine.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

SECTION 4 SECTEUR D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À L'INTÉRIEUR DU VILLAGE

4.1 Zones visées

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans la zone 206 telle que délimitée au plan de zonage no. PZ-2-2004.

4.2 Travaux assujettis

Dans les zones et pour les bâtiments identifiés à valeur patrimoniale (ensemble de l'église incluant le presbytère), toute demande de permis ou certificat est assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Sont également assujettis tout projet de démolition ou les nouvelles constructions dans cette zone de même que les agrandissements de plus de 25% de la superficie d'un bâtiment.

4.3 Objectifs visés

- . préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments anciens et du paysage architectural du secteur du village;
- . harmoniser l'insertion des nouveaux bâtiments avec les bâtiments plus anciens;
- . renforcer la fonction commerciale et communautaire du village et sa vocation récréotouristique;
- . promouvoir l'accès piétonnier et améliorer l'aménagement paysager.

4.4 Critères d'évaluation

- . protection des caractéristiques architecturales des bâtiments identifiés au plan d'urbanisme (volume du bâtiment, type, localisation et implantation des ouvertures, forme du toit, galeries et balcons, autres caractéristiques architecturales patrimoniales);
- . qualité visuelle (forme et couleurs) des matériaux de revêtement extérieur;
- . implantation des bâtiments par rapport à la forme du terrain et à la localisation des bâtiments adjacents;
- . espaces de dégagement (rue, limites du terrain, bâtiments adjacents).

SECTION 5 CORRIDOR ROUTIER DE LA ROUTE 349

5.1 Zones visées

Les dispositions de la présente section du règlement s'appliquent dans toutes les zones situées le long de la route 349 et identifiées par les numéros 101, 102, 103, 105, 109, 112, 118, 119 et 201, au plan de zonage 1 Territoire complet.

Modifié par le règlement 233-2017 et entré en vigueur le 19 juillet 2017.

5.2 Travaux assujettis

Dans les zones visées à l'article 5.1 et exclusivement pour les terrains adjacents à la route 349, toute demande de permis ou certificat pour un nouvel usage autre qu'une habitation de 1 logement, un usage agricole ou un usage complémentaire à un usage existant conforme aux dispositions des présents règlements est assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Les travaux de réparation ou d'agrandissement des bâtiments existants sont exclus de l'obligation de présenter un PIA.

5.3 Objectifs visés

- . la préservation du potentiel de ce secteur à des fins de commerce et de service, récréotouristiques et industrielles contrôlées;
- . l'harmonisation avec les constructions et usages existants sur les territoires adjacents;
- . la protection de l'environnement visuel, notamment en ce qui concerne l'affichage, l'entreposage et l'apparence extérieure des bâtiments;
- . la circulation sécuritaire sur la route 349;
- . l'intégration du projet dans le contexte du développement global de la municipalité.

5.4 Critères d'évaluation

- . l'implantation des bâtiments (marges de recul en rapport avec les dimensions des bâtiments, hauteur, volume, coefficient d'occupation au sol);
- . l'apparence extérieure (forme, type, et couleurs des matériaux de revêtement);
- . la compatibilité avec les constructions et usages sur les terrains avoisinants (aménagement d'une zone tampon, s'il y a lieu);
- . les clôtures, l'aménagement paysager, la localisation et le nombre des espaces de stationnement, les aires de chargement;

. la (ou les) construction(s) projetée(s) ne doit(vent) pas créer une entrave à la circulation.

SECTION 6 RIVIÈRE DU LOUP

6.1 Zones visées

Les dispositions de la présente section du règlement s'appliquent dans toutes les zones à dominante récréative bornant la rivière du Loup et identifiées par les numéros 108, 116, 121 et 124 aux plan de zonage no. PZ-1-2004 de la Municipalité.

6.2 Travaux assujettis

Dans les zones visées à l'article 6.1, toute demande de permis ou certificat pour un nouvel usage autre qu'un usage complémentaire à une habitation ou un autre usage existant conforme aux présents règlements est assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Les travaux d'agrandissement ou de réparations des bâtiments existants sont exclus de l'obligation de présenter un PIA.

6.3 Objectifs visés

- . la protection de l'environnement;
- . la sauvegarde et la mise en valeur optimale du potentiel récréotouristique de la Municipalité;
- . l'harmonisation du développement dans les zones récréatives;
- . la récupération de sites dégradés et leur revalorisation;
- . l'insertion harmonieuse de bâtiments (nouveaux ou rénovés) et des nouveaux usages dans le secteur environnant;
- . la desserte des besoins de nature récréotouristique.

6.4 Critères d'évaluation

- . la densité de l'habitat et la capacité de support du milieu;
- . la compatibilité du projet avec les usages existants et/ou potentiels;
- . le développement récréotouristique de l'ensemble de la municipalité et les retombées économiques du projet;
- . la nature, le coût et les impacts sur l'environnement des infrastructures à implanter.

SECTION 7 USAGES RÉCRÉOTOURISTIQUES DANS LES ZONES AGROFORESTIÈRES ET MIXTES (DÉSTRUCTURÉES)

Note : Avant de faire l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, tout usage récréotouristique projeté dans l'une des zones visées à l'article 7.1 doit, au préalable, être soumis au CCA et être reconnu compatible avec les activités agricoles.

7.1 Zones visées

Les dispositions de la présente section du règlement s'appliquent dans les zones agroforestières et mixtes (déstructurés) portant les numéros suivants au plan de zonage 1 Territoire complet: 101, 102, 103, 109, 110 et 128 à 138.

Modifié par le règlement 233-2017 et entré en vigueur le 19 juillet 2017.

7.2 Travaux assujettis

Dans les zones visées à l'article 7.1, toute demande de permis ou de certificat pour un usage compris dans la catégorie Récréation et Loisirs de la classification des usages (Règlement de zonage) est assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Les usages publics sont exclus de l'obligation de présenter un PIA.

7.3 Objectifs visés

- . Protéger le milieu naturel, l'espace visuel et la qualité du milieu physique;
- . S'assurer de la compatibilité des projets avec l'agriculture;
- . Favoriser le développement touristique de la municipalité.

7.4 Critères d'évaluation

- . la capacité de support du milieu naturel et humain;
- . la compatibilité du projet avec les ressources existantes et potentielles;
- . le développement récréotouristique de l'ensemble de la municipalité;
- . la nature, le coût et les impacts sur l'environnement des infrastructures à implanter.

SECTION 8 MAISONS MOBILES – Abrogé par le règlement 233-2017, entré en vigueur le 19 juillet 2017.