

PROJET DE RÈGLEMENT No 2051

modifiant le règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale «PIIA» no. 2006 de la municipalité de Hatley afin d'ajouter un regroupements de constructions et de terrains (PIIA-3), et l'annexe II y correspondant.

- CONSIDÉRANT QUE** la municipalité de Hatley est régie par le Code municipal du Québec (RLRQ, chapitre C-27.1) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);
- CONSIDÉRANT QUE** le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale «PIIA» no. 2006 est en vigueur sur le territoire de la municipalité de Hatley depuis le 8 mai 2006;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de la municipalité de Hatley a le pouvoir, en vertu des articles 145.15 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'amender son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- CONSIDÉRANT QUE** la majorité des propriétaires membres de l'Association du Domaine-Hatley ont signé une lettre adressée au conseil municipal demandant d'encadrer les bâtiments et terrains dans leur secteur;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal juge opportun d'encadrer les bâtiments et terrain sur le secteur de l'annexe II afin d'y assurer une intégration ordonnée et harmonieuse;
- CONSIDÉRANT QUE** un avis de motion a été donné conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et qu'un premier projet de règlement a été simultanément présenté et adopté lors de la séance ordinaire du 6 décembre 2021;
- CONSIDÉRANT QU'** une assemblée publique de consultation aura eu lieu le 6 janvier 2022;
- CONSIDÉRANT QU'** une consultation écrite complémentaire à l'assemblée publique aura lieu entre le 6 décembre 2021 et le 6 janvier 2022 afin de permettre aux citoyens qui ne pouvaient pas se déplacer ou se rassembler de s'exprimer sur le sujet;
- CONSIDÉRANT QUE** ce règlement ne contient pas de dispositions qui pourront faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'un règlement qui les contient soit soumis à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2);
- CONSIDÉRANT QUE** conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le règlement sera soumis à l'examen de sa conformité aux objectifs du schéma de la MRC de Memphrémagog;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller _____
Appuyé par le conseiller _____

Et résolu à l'unanimité:

QU'un projet de règlement de ce conseil portant le numéro 2051 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent projet de règlement a pour but de modifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale «PIIA» no. 2006, tel qu'amendé, afin que les bâtiments, terrains et toutes autres constructions du secteur du Domaine-Hatley tel qu'illustrés à l'annexe II soit assujettie à un processus d'évaluation et d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 3 MODIFICATION DU CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

L'article 2 de la Section I: Dispositions déclaratoires, intitulé «Territoire assujetti» est modifié de la façon suivante :

«Le présent règlement s'applique aux zones A-10, A-11, A-12, A-14, A-15, A-17, A-21, A-22, A-24, Adr-2, MV-1, MVr-1, MVr-2, P-1, P-2, Rec-1, Rura-1, Vill-6 et Vill-7 comme identifié au plan de zonage 6-0766-Z faisant partie intégrante du règlement de zonage.»

ARTICLE 4 MODIFICATION DU CHAPITRE III : Objectifs et critères d'évaluation selon les zones, les catégories de construction, de terrain ou de travaux visés

L'article 17 intitulé «Regroupement des PIIA» est modifié de la façon suivante :

«Le présent règlement s'appuie sur des regroupements de constructions et terrains. Ces regroupements font l'objet d'énoncés des objectifs et des critères d'évaluation distincts.

<u>Regroupement</u>	<u>Appellation</u>
---------------------	--------------------

PIIA-1	Les bâtiments et terrains situés à l'intérieur d'un ensemble d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage en annexe 1 du <i>Règlement de zonage 98-06</i> et à moins de 50 m de cet ensemble;
--------	---

PIIA-2	Les enseignes situées à l'intérieur d'un ensemble patrimonial délimité au plan de zonage en annexe 1 du <i>Règlement de zonage 98-06</i> et à moins de 50 m de cet ensemble;
--------	--

PIIA-3 Les bâtiments et terrains situés sur le chemin du Domaine-Hatley et les bâtiments et terrains adjacents à des bâtiments et terrains situés sur le chemin du Domaine-Hatley et à moins de 50 m de cet ensemble;

Les bâtiments existants au 23 novembre 2021 couverts par le PIIA-1 et le PIIA-3 sont photographiés et présentés respectivement, mais non limitativement, en annexe I et II ci-jointe pour faire partie intégrante du présent règlement pour faciliter l'application du présent règlement.»

Les articles 20 à 23 sont renumérotés 21 à 24 et un nouvel article 20 intitulé «PIIA-3» est ajoutée et formulée comme suit :

Les bâtiments et terrains situés sur le chemin du Domaine-Hatley et les bâtiments et terrains adjacents à des bâtiments et terrains situés sur le chemin du Domaine-Hatley et à moins de 50 m de cet ensemble, sont soumis aux dispositions du PIIA-3.

1° Objectif :

Le PIIA-3 vise à assurer une intégration ordonnée et harmonieuse pour l'ensemble de ce secteur. L'on recherche une architecture qui, malgré la taille différente des bâtiments et des ensembles immobiliers distincts, présente des points communs soit par le type architectural même, les matériaux, les couleurs et les aménagements. Le positionnement des bâtiments, leur implantation, leur volumétrie, leur hauteur, leur fenestration et leurs éléments de transition devront s'harmoniser avec les points communs prédominant existant du secteur.

Ce territoire est également boisé et il est souhaité préserver ce caractère boisé. De plus on note la présence du lac Massawippi en bordure de cette zone, ce qui doit être tenu en compte en termes de mesures de protection environnementale et esthétiques.

Ainsi, les critères d'évaluation ci-après décrits traiteront des aspects à tenir en compte pour l'ajout de nouvelles constructions, pour la rénovation, la transformation, la réparation et l'agrandissement des bâtiments afin de préserver les éléments susmentionnés, de corriger les mauvaises interventions qui ont altéré les caractéristiques intrinsèques des bâtiments, le cas échéant, et de maintenir un aménagement de terrain typique d'un milieu rural et adapté au type de bâtiment en présence.

2° Critères d'évaluation :

- a) La volumétrie du bâtiment visé par la demande doit être semblable à celle des bâtiments avoisinants. On recherche une superficie au sol d'au moins 150 mètres carrés et l'on doit éviter un écart trop significatif au niveau de la volumétrie (ex : plus ou moins de 1,5 fois le volume moyen des bâtiments avoisinants);
- b) Le choix de matériaux et leur couleur doivent maintenir l'authenticité des bâtiments existants et ainsi tenir compte du style architectural prédominant du voisinage. Dans tous les cas, les matériaux de revêtement extérieur sont limités en nombre (max.3) et on doit éviter les styles architecturaux contemporains, modernes, ultramodernes et tout autre style similaire qui détonerait du secteur;

- c) Les éléments de transition doivent être proportionnels au bâtiment et tenir compte du type architectural;
- d) Les ouvertures doivent tenir compte du type architectural et de façon générale sont plus hautes que larges;
- e) Les arbres, les haies et autres aménagements doivent contribuer à souligner ou mettre en valeur les principales caractéristiques du bâtiment;
- f) L'implantation sur le site doit tenir compte de l'occupation générale des terrains avoisinants et assurer une utilisation optimale du terrain, tout en favorisant notamment la préservation de la végétation tel que le caractère boisé du secteur, le cas échéant, un reboisement pourrait être exigé afin de reboiser une partie déboisée en raison des besoins pour la construction. Dans tous les cas, le déboisement doit être minimal et tenter de ne pas dépasser 150% de la superficie de la nouvelle construction ou de l'agrandissement projeté;
- g) La localisation de la voie d'accès et stationnement ainsi que leur aménagement doit se faire en petits îlots et de façon paysagère pour assurer le caractère privé du voisinage;
- h) La forme des toitures doit s'adapter préférablement à l'environnement immédiat. Le toit à un (1) versant n'est pas souhaitable et les pentes de toit doivent tendre vers 6/12;

ARTICLE 5 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Hélène Daneau,
Mairesse

André Martel
Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion donné le: 6 décembre 2021
Adoption du projet de règlement le : 6 décembre 2021
Transmission à la MRC du projet de règlement le: 8 décembre 2021
Procédure de consultation écrite entre le : 6 décembre 2021 et 6 janvier 2022
Avis de l'assemblée publique donné le: 7 décembre 2021
Assemblée publique tenue le: 6 janvier 2022

Règlement adopté le:
Transmis à la MRC le:
Émission du certificat de conformité de la MRC Memphrémagog le :
Entrée en vigueur le :
Avis public d'entrée en vigueur donné le :