

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE



Hatley

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

JANVIER 2022

PROJET DE RÈGLEMENT 2051



1. MISE EN CONTEXTE

La municipalité de Hatley a entamé le processus de modification du règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale suivant l’adoption, en septembre 2021, de la résolution 2021-126. Cette résolution faisait suite à la réception d’une lettre le 18 août 2021, signée par la majorité des propriétaires du secteur du Domaine-Hatley, demandant l’instauration d’un règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale dans leur secteur afin d’y encadrer l’intégration architecturale et la dimension des bâtiments. Par la suite, la municipalité a adopté le 6 décembre 2021, le premier projet de règlement numéro 2051 modifiant le règlement de plans d’implantation et d’intégration architecturale «PIIA» no.2006.

Ce premier projet a fait l’objet d’une consultation publique suivant les règles de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* et du décret 2021-054 du ministre de la Santé et des Services sociaux daté du 16 juillet 2021. Au cours de la consultation publique, les responsables présents se sont assurés de transmettre les explications nécessaires à la compréhension du projet de règlement à la population présente. Des explications ont également été fournies à des citoyens par courriel dans le cadre de la consultation publique écrite. Les responsables ont également entendu les personnes, les groupes et/ou associations désirant s’exprimer à ce sujet.

À l’issue de cette démarche de consultation, les responsables ont préparé le présent rapport, lequel présente les modalités de la consultation publique, la synthèse des propositions, commentaires ou recommandations émis ainsi que les modifications qu’elle propose, le cas échéant.

2. RESPONSABLE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Conformément à la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme*, le conseil municipal a planifié une consultation publique pour entendre les avis de la population. L’assemblée publique est tenue par la mairesse, Mme Hélène Daneau.

Pour l’assister, elle comptait sur la présence de l’inspectrice en bâtiment et en environnement de la municipalité, Mme Abelle L’Écuyer-Legault.

3. PRINCIPALES ÉTAPES ET MODALITÉS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

À la suite de son adoption le 6 décembre 2021, le projet de règlement a été mis à la disposition du public pour consultation à l'hôtel de ville de Hatley, située au 2100, route 143 à Hatley.

Une copie numérique a également été transmise par courriel à la présidente de l'Association des propriétaires du Domaine-Hatley afin qu'elle soit transmise à tous les membres, par courtoisie, accompagnée de l'avis public concernant la consultation publique.

Le projet de règlement a également fait l'objet d'un avis publié sur le site internet de la municipalité et affiché sur les trois babillards municipaux situés à l'hôtel de ville, au centre communautaire et sur la rue des Ormes (secteur Bacon's Bay). Cet avis incluait un bref résumé du projet de règlement.

Étant donné le contexte sanitaire dans lequel se déroulait la consultation publique et malgré la suspension des assemblées de consultation publique qui devaient être remplacées par une consultation écrite d'un minimum de 15 jours, la municipalité a offert les modes de participation suivants aux citoyens afin d'assurer la participation du plus grand nombre, soit :

- Assemblée publique virtuelle : jeudi le 6 janvier 2022 à 18h00 en visioconférence (plateforme zoom)
- Consultation publique par écrit : du 7 décembre 2021 au 6 janvier 2022, avant 18h00, par courriel ou par la poste.

L'assemblée publique virtuelle était supportée par un *PowerPoint*.

La période d'intervention du public et les échanges avec les responsables se sont déroulés avec souplesse et dans le respect.

4. PRINCIPALES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le tableau suivant fait état des recommandations, opinions, inquiétudes ou avis émis lors de la période de consultation et reprend les principaux éléments soulevés par les participants à la consultation publique. Le tableau n'intègre pas les questions des participants qui demandaient seulement des précisions sur le contenu du projet de règlement 2051 ou encore les modifications de libellés/mots du projet de règlement. Ces éléments ponctuels ont toutefois été pris en considération par les responsables.

- 23 personnes ont assisté à l'assemblée publique virtuelle du 6 janvier 2022.
- 4 documents écrits ont été acheminés à la municipalité de Hatley et transmis aux responsables.

Thème	Commentaire	Modification apportée / justification
Objectifs	Il a été soulevé que l'on doit éviter de chercher une uniformisation des bâtiments, mais bien une harmonisation.	Les objectifs vont en ce sens.
Critère a) – Volumétrie et superficie recherchée	Il a été demandé de baisser la superficie au sol recherchée et de mieux distinguer la volumétrie et la superficie au sol.	Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherchée.
	Il a été demandé de baisser la superficie au sol recherchée afin de plutôt valoriser la préservation de la végétation (arbres) et éviter les coupes importantes et tenir compte de la protection du Lac selon la proximité.	Le critère f) impose des normes plus restrictives afin d'éviter les déboisements importants en lien avec la construction des bâtiments. Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherchée.
	Il a été soulevé que ce critère devrait être réévalué sans tenir compte des résidences situées sur des terrains de grandes superficies et non visibles du chemin.	Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherchée.
	Il a été suggéré de diminuer la superficie au sol recherchée à 100 m ² .	Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherchée.
	Il a été soulevé que l'imposition d'une superficie au sol recherchée de 150 m ² impose la construction de maison surdimensionnée en comparaison aux besoins des propriétaires de type personne seule, couple sans enfants ou retraité.	Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherchée.
	Il a été soulevé que l'imposition d'une volumétrie et d'une superficie au sol pourrait créer des écarts marqués entre des propriétés existantes et de nouvelles propriétés.	Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherché., mais le critère de volumétrie est maintenu afin de favoriser une harmonisation du milieu.
	Il a été demandé qu'il soit tenu en compte la hausse importante des coûts des matériaux et les enjeux environnementaux qui militent en faveur de construction de faible superficie.	Le libellé a été modifié afin de retirer le critère de superficie au sol recherchée.

Critère b) – Matériaux et styles architecturaux	Il a été demandé de restreindre les types de matériaux utilisés tels que le déclin de vinyle.	Le libellé permet déjà cette limitation sans être restrictif, soit le choix de matériaux doit maintenir l'authenticité des bâtiments existants.
	Il a été soulevé que la limitation des styles architecturaux pourrait favoriser le conformisme et la banalité et restreindre l'innovation en matière d'architecture environnementale (verte).	Le libellé a été modifié afin d'être moins restrictif.
	Il a été soulevé que ce critère est trop limitatif, notamment au niveau du nombre de types de matériaux autorisés.	Le béton ou la pierre des fondations, le bois, le métal et le verre des portes et des fenêtres, les éléments décoratifs extérieurs tels que cadres, moulures et marquises, ainsi que les revêtements de toit ne sont pas considérés comme des parements conformément au règlement de zonage. Par conséquent, une limite de trois matériaux appert raisonnable.
	Il a été demandé que les couleurs criardes soient interdites.	Le libellé permet déjà cette limitation sans être restrictif, soit le choix de couleur doit maintenir l'authenticité des bâtiments existants.
Critère c) – Éléments de transition	Il a été soulevé qu'une définition devrait être ajoutée.	Une définition existe déjà dans le règlement de zonage laquelle est applicable conformément à l'article 3 du règlement 2006-03.
Critère d) - Ouvertures	Il a été soulevé que la recherche d'un type d'ouverture spécifique pourrait nuire aux bâtiments à énergie passive.	Il s'agit d'un aspect qui serait plutôt traité par le critère b) quant au style architectural. Le critère est suffisamment général pour qu'il y soit dérogé si les autres critères sont rencontrés et/ou qu'une ouverture différente est en harmonie avec le bâtiment et le secteur.
	Il a été soulevé que le fait de rechercher des ouvertures plus hautes que larges est inapproprié et injustement restrictif.	Le critère est suffisamment général pour qu'il y soit dérogé si les autres critères sont rencontrés

		et/ou qu’une ouverture différente est en harmonie avec le bâtiment et le secteur.
Critère e) – Aménagement	Il a été demandé de restreindre les surfaces gazonnées à proximité du Lac afin de favoriser une préservation de la rive.	Le règlement de zonage, les normes provinciales et les objectifs du projet de règlement 2051 vont tous en ce sens. L’application du règlement est basée sur l’application de critères qualitatifs. La rédaction actuelle permet déjà d’offrir cette interprétation visant la protection et la conservation de la végétation, notamment à proximité du Lac, mais le libellé a été modifié afin de prévoir spécifiquement un objectif de préservation du Lac.
	Il a été demandé de mettre l’emphase sur la conservation de la nature et du caractère boisé du secteur.	Les objectifs y font déjà référence.
Critère f) – Implantation et déboisement	Il a été soulevé qu’il faut tenir compte de l’évolution de la végétation des terrains vacants qui peut imposer des contraintes additionnelles quant à l’implantation. Inversement on ne voudrait pas que l’implantation soit limitée à l’emplacement le moins boisé afin de préserver le caractère boisé.	Le libellé actuel offre la latitude nécessaire.
Critère g) – Voie d’accès	Il a été demandé que soit limité les revêtements de sol à des matériaux qui satisfont à des critères de protection du Lac et qui favorisent l’écoulement des eaux.	Le libellé a été modifié afin de prendre en compte cet élément.
Critère h) – Pente de toit	Il a été soulevé que la recherche d’une pente de toit précise pourrait encourager la banalité et freiner l’innovation, notamment en matière environnementale (toit vert).	Le libellé a été modifié pour retirer la pente recherchée.
	Il a été demandé que ce critère soit moins restrictif et tient plutôt compte d’une harmonisation avec l’architecture du bâtiment afin d’éviter de brimer la liberté et l’originalité architecturale.	Le libellé a été modifié pour retirer la pente recherchée et mettre l’emphase sur l’harmonie du secteur.

Général	Il a été soulevé que l'imposition de critères trop restrictifs pourrait avoir un impact néfaste sur la capacité de vente des terrains et indirectement leur valeur marchande.	Les critères ont été assouplis.
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

5. CONCLUSION

Les responsables remercient l'ensemble des personnes, groupes et associations qui ont pris le temps de participer au processus de consultation mis en place dans le cadre de l'adoption du projet de règlement 2051 visant à modifier le règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale «PIIA» no. 2006.

Les modifications apportées pour la version finale du règlement 2051 prennent en considération les propositions et commentaires découlant de la consultation publique.